



**Teil 1**  
**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“**  
i. S. § 8 Abs. 4 BauGB  
(Entwurf)  
(08/2023)



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

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	1
2	Verfahrensstand.....	5
3	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
3.2	Beschreibung des Gebietes .....	7
3.2.1	Allgemeines .....	7
3.2.2	Plangebiet.....	9
3.3	Vorhandene Erschließung (Technische Infrastruktur).....	9
3.3.1	Verkehr .....	9
3.3.2	Energie.....	10
3.3.3	Gas .....	10
3.3.4	Wasserversorgung .....	11
3.3.5	Abwasserentsorgung.....	11
3.3.6	Telekommunikation .....	12
3.3.7	Abfallentsorgung .....	12
4	Übergeordnete Planung und rechtliche Festsetzungen .....	12
4.1	Rechtsgrundlagen .....	12
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen.....	13
4.3	Flächennutzungsplan .....	14
4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK bis 2030 .....	14
4.5	Schulnetzplan Landkreis Altenburger Land 2020 - 2025 .....	15
5	Städtebauliches Konzept.....	16
5.1	Baulich-räumliches Konzept.....	16
5.2	Nutzungskonzept .....	16
5.3	Verkehrskonzept .....	17
5.4	Grünordnerisches Konzept.....	18
6	Planinhalt und Festsetzungen .....	22
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
6.1.1	Gemeinbedarfsfläche Schule .....	22
6.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	24
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	24
6.2.1	Grundflächenzahl .....	25
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage.....	26
6.3	Bauweise .....	27
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	28
6.5	Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze.....	28
7	Erschließung .....	29
7.1	Verkehr .....	29

7.2	Energie.....	30
7.3	Gas .....	30
7.4	Wasserversorgung .....	30
7.5	Abwasserentsorgung.....	31
8	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche.....	31
9	Ein – und Ausfahrten.....	31
10	Denkmalschutz .....	32
11	Gestalterische Festsetzungen.....	32
12	Bodenordnung .....	32
13	Flächenbilanz .....	34
14	Kosten .....	35
15	Zusammenfassung .....	35
16	Literatur und Quellenverzeichnis.....	36

Anlage:

1. Auszug Schulnetzplan für die allgemeinbildenden Schulen in Trägerschaft des Landkreises Altenburger Land für den Zeitraum 2020 bis 2025 (S. 68 – 74).
2. E-Mail des Landratsamts Altenburger Land vom 24.11.2022
3. Bauerlaubnisvereinbarung der Pfarrei Nöbdenitz vertreten durch das Kreiskirchenamt Gera und der Stadt Schmölln vom 16.12. 2020 der Gemarkung Nöbdenitz, Flur 2 Flurstück 70/16

**Hinweis:**

Zur besseren Nachvollziehbarkeit gegenüber dem Vorentwurf wurden im Entwurf neue Texte rot dargestellt.

# 1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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

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

Die Erforderlichkeit über die Vorzeitigkeit eines Bebauungsplanes, bevor für der Ortsteil Nöbdenitz ein Flächennutzungsplan (FNP) als planerischer Grundkonzept vorliegt, ist dann gegeben, wenn die mit dem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten Entwicklung für das Gemeindegebiet vereinbar sind.

Nachfolgend wird auf die dringenden Gründe als besondere Rechtfertigung eingegangen, die Vorzeitigkeit des Bebauungsplanes über die Erforderlichkeit i.S. § 1 Abs. 3 BauGB hinaus zu stellen (BVerwG Urteil vom 14.12.1984 – 4 C 54.81) und damit verbunden auf den Anlass für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ verwiesen.

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

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

Die Gesetzeslage bedingt derzeit das Erwirken der Rechtsverbindlichkeit von aufgestellten Bebauungsplänen in LSG bis zum 14.01.2024. Begrenzender Zeitfaktor für das Verfahren ist somit das gültige Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) § 36 (4) Nr. 1/2. Derzeit greift für die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im LSG ThürNatG § 36 (9) i. V. m. mit § 36 (8), wonach mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes diejenigen Flächen, welche sich im Bereich von 70 m zu den Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) befinden (Umkreis), nicht mehr Bestandteil des LSG sind. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von etwaigen Verboten des LSG ist dann nicht erforderlich.

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

Da jedoch nur im konkreten Einzelfall über eine evtl. Maßnahme entschieden werden kann, nicht jedoch schon innerhalb der Planaufstellung, kann bei künftigen Maßnahmen erst bei konkreter Beantragung festgestellt werden, ob ein Erlaubnistatbestand oder Verbotstatbestand überhaupt greift (siehe auch 6.1.1).

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

Der im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 70/26 vorhandene Teil des angrenzenden Eichenmischwaldes auf mesotrophem, frischem Standort mit einem Flächenanteil von 1.416 m<sup>2</sup> ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich wurde gegenüber den Vorentwurf um 553 m<sup>2</sup> erweitert. In den erweiterten Geltungsbereich im Entwurf wurde die Straße Am Wald bis zur Einmündung an die Kreisstraße K 504 aufgenommen.

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

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

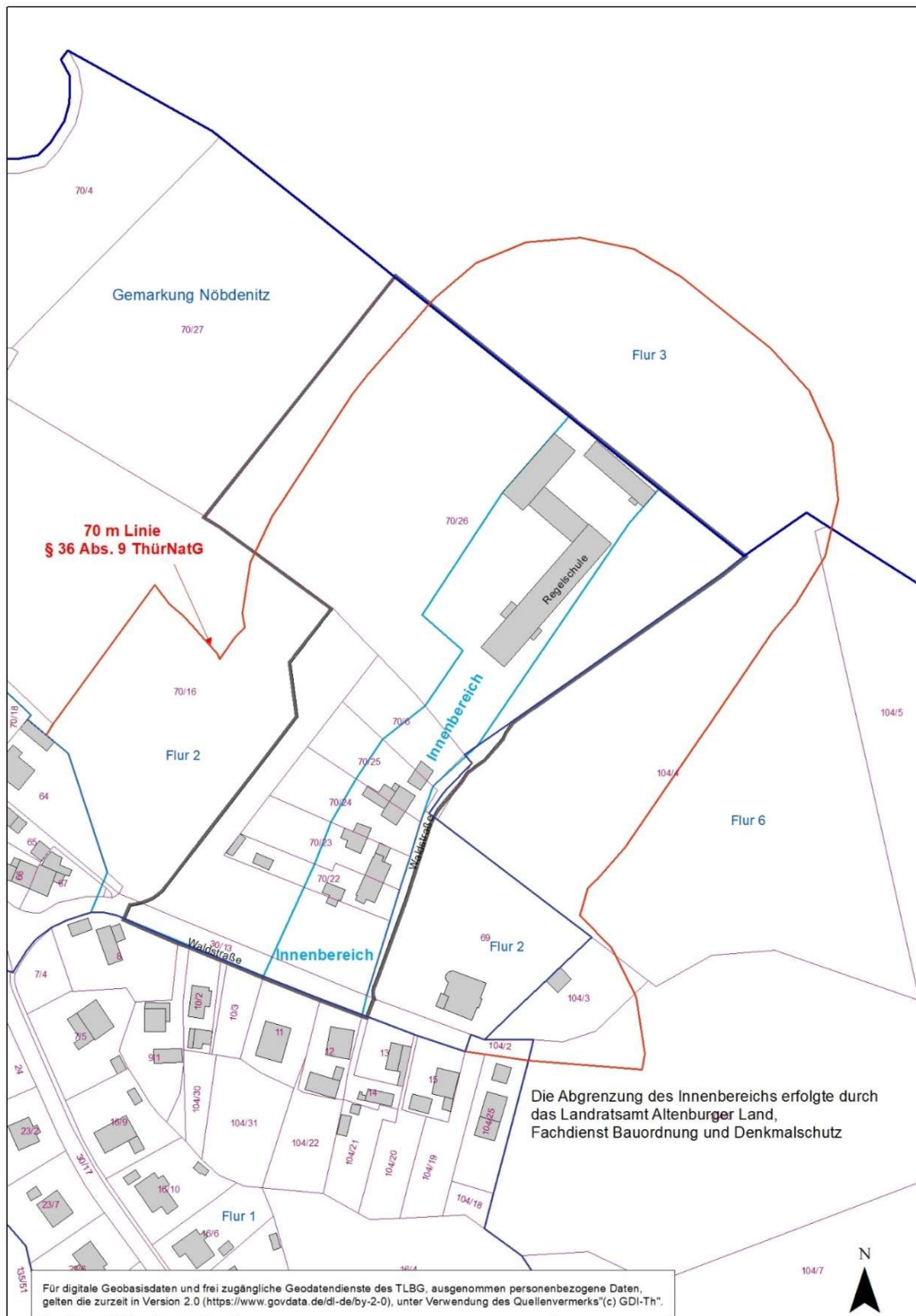


Abb. 1: Innenbereich und 70 m Radius § 36 Abs. 9 ThürNatG

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

der Straße Am Wald, welcher sich im privaten Eigentum befindet, ist im Geltungsbereich integriert. Dieser soll durch Grunderwerb der Stadt Schmölln in öffentliches Eigentum umgewidmet werden und zukünftig nur als Zufahrt für das Schulpersonal und zur Versorgung der Regelschule dienen.

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

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

- Beachtung § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel), sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Begrenzung auf das notwendige Maß der Bodenversiegelung am Schulstandort und in den neuen Bauflächen für die Wohnbebauung.
  - Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule im Flurstück 70/26 (tlw.).
  - Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und das allgemeine Wohngebiet (WA).
  - Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, wie eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Vollgeschossigkeit, untere und obere Bezugspunkte der Höhe der baulichen Anlage und einer Traufhöhe.
  - Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet WA (Einzel- und Doppelhäuser) i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO für 4 Bestandsgrundstücke und 2 neue Baugrundstücke.
  - Festsetzungen für den regelgerechten Neubau der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) mit barrierefreier Bushaltestelle und Wendhammer zur Sicherung des Busverkehrs sowie harter Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg.
  - Festsetzung des nordöstlichen Abschnittes der Straße Am Wald (derzeitige Zufahrt) als Voraussetzung für den Eigentumserwerb für eine zukünftige öffentliche Verkehrsfläche durch die Stadt Schmölln und deren öffentlichen Widmung.
  - Festsetzungen für den Ausbau der Straße Am Wald zwischen Knoten Planstraße A/Straße Am Wald und Knoten Straße Am Wald/K 504.
  - Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, 25 b BauGB und von Flächen i. S. § 9 Abs. 1 a BauGB im Ergebnis der Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bilanzierungsmodell 08/2005 des Freistaates Thüringen.
- Beachtung der Rechtsgrundlagen § 36 ThürNatG (Schutz der Landschaftsschutzgebiete).

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

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

## 2 Verfahrensstand

1. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat in der Sitzung am 15.12.2022 Beschluss-Nr. B 0854/2022, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ i. S. § 8 Abs.4 BauGB beschlossen. Ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 01 vom 21.01.2023.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung i. S. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Auslegung des Vorentwurfes 02/2023 des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 22.05.2023 bis 05.06.2023 im Bürgerservice der Stadt Schmölln, Amtsplatz 3 in 04626 Schmölln

innerhalb der nachfolgend genannten Zeiten

Montag, Mittwoch und Freitag

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

Dienstag und Donnerstag

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

Ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 04 vom 08.04.2023.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.03.2023 unter Fristsetzung bis zum 05.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf 02/2023 bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgefordert.
4. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung i. S. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Stadtrat der Stadt Schmölln am 31.08.2023 in Kenntnis gesetzt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht von 08/2023 wurde vom Stadtrat der Stadt Schmölln in der Sitzung am 31.08.2023 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die



öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden wurde mit  
Beschluss-Nr. .... vom .....beschlossen. Ortsüblich bekanntgemacht im  
Amtsblatt Nr. ... vom .....

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ i. S. § 8 Abs. 4 BauGB bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis einschließlich ..... während der Dienststunden im Bürgerservice der Stadt Schmölln, Amtsplatz 3, 04626 Schmölln, innerhalb der nachfolgend genannten Zeiten  
Montag, Mittwoch und Freitag  
von 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag  
von 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr

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

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .....unter Fristsetzung bis zum ..... i. S. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat die vorgebrachten Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ..... geprüft und beschlossen, Beschluss-Nr. ....
9. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht i. S. § 8 Abs. 4 BauGB, in der Fassung vom .....am ..... i. S. § 10 BauGB als Satzung mit Beschluss-Nr..... beschlossen. Die Begründung vom ..... wurde gebilligt.
10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ wurde mit Bescheid des Landratsamtes Altenburger Land am .....mit Az.....erteilt.
11. Der Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ i. S. § 8 Abs. 4 BauGB, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ausgefertigt.
12. Der Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ i. S. § 8 Abs. 4 BauGB, sowie die Stelle bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Schmölln ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

## **3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Beschreibung des Gebietes**

#### **3.2.1 Allgemeines**

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

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

Die nächsten Orte Lohma, Untschen und Posterstein liegen in Abständen zwischen ca. 500 m bis ca. 2.000 m vom OT Nöbdenitz der Stadt Schmölln entfernt. Das Gewässer Mannichswalder Sprotte fließt zentral von Ost nach West durch den OT Nöbdenitz der Stadt Schmölln und trennt die Ortslage in einen nördlichen und südlichen Bereich.

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

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

Im Zusammenhang mit dem Projekt der Errichtung einer regelgerechten Abwasserentsorgung für die Ortslage Nöbdenitz wurde im Jahr 2018 durch das Ingenieurbüro Heiner aus Gera ein Baugrundgutachten erstellt, welches für das Plangebiet im jetzigen privaten Abschnitt der Straße Am Wald zwei Bohrungen ausweist. Die Ergebnisse unterstreichen die allgemeinen geologischen Aussagen für Nöbdenitz und zeigen im Einzelnen Auffüllungen mit Kies und Schotter bis 30 cm (sandig, gering schluffig, dunkelgrau, Schwarzdeckenreste), Auffüllungen mit Kies bis 0,80 m (sandig, gering schluffig, hellbraun, braun), Schwemmlöß, verlehmt ab 0,90 m bis 1,45 m (schluffig, gering sandig, etwas kiesig, hellbraun) ab 0,90 m hellbraungrau (vergleyt), ab 1,10 m hellgelbbraun (stark verockert), Sandstein, zersetzt [Unt. Buntsandst.] von 1,45 m bis 3,30 m (kiesig, tonig, gering schluffig, hellrotbraun-hellrotbraungrau, hellgraue Trockenriss) und Tonstein, zersetzt (Ton) [Unt. Buntsandstein] von 3,30 m bis 4,00 m (schluffig, gering sandig, hellgrau, ab 3,40 m hellgelbbraun / stark verockert).

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

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

### **3.2.2 Plangebiet**

Der Geltungsbereich umfasst,

das Flurstück 70/26 (tlw.), Flur 2, Gemarkung Nöbdenitz,  
das Flurstück 70/16 (tlw.), Flur 2, Gemarkung Nöbdenitz,  
die Flurstücke 70/6, 70/22, 70/23, 70/24, 70/25, Flur 2, Gemarkung Nöbdenitz,  
das Flurstück 30/13 (tlw.), Flur 2, Gemarkung Nöbdenitz,  
das Flurstück 70/16 (tlw.), Flur 2, Gemarkung Nöbdenitz,  
**das Flurstücke 70/7, Flur 2, Gemarkung Nöbdenitz und  
die Flurstücke 104 (tlw), 104/17 (tlw), Flur 6 Gemarkung Nöbdenitz.**

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

## **3.3 Vorhandene Erschließung (Technische Infrastruktur)**

### **3.3.1 Verkehr**

#### **Fließender Verkehr**

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

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

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

#### **Schulwegsicherung**

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

Schulpersonals erfordert deshalb eine Entlastung und eine sichere Verkehrsführung durch Neubau einer öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) mit einer Trennung des Fußgängerlängsverkehrs zur Fahrbahn. Aktuell werden auch die Versorgungstransporte und die Abfallentsorgung zur Schule und der angrenzenden Wohnbebauungen über die Straße Am Wald (Zufahrt Schule) abgewickelt.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

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

### **Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Parkeinrichtungen. **20 Stellplätze für das Schulpersonal stehen auf dem Schulstandort im Flurstück 70/26 auf der versiegelten Fläche nordöstlich der Sporthalle zur Verfügung.**

Die Anwohner des angrenzenden Wohngebietes parken auf ihren Grundstücken. Im Bereich der Straße Am Wald sind aufgrund der Fahrbahnbreite und des Ausbaugrades die Parkmöglichkeiten wesentlich eingeschränkt.

### **Fuß- und Radwegverkehr**

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

### **3.3.2 Energie**

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

### **3.3.3 Gas**

Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anlagen und Leitungen der MITNETZ Gas über die vorhandene Gas-Niederdruckleitung gewährleistet.

Die Gas- Niederdruckleitung verläuft über das Flurstück 70/7 (Straße Am Wald / privat) als Stickleitung bis zum Hausanschluss der Regelschule. Sie zweigt von der Gas-Niederdruckleitung im öffentlichen Abschnitt der Straße Am Wald ab.

Eine Versorgung mit Gas für die **2** neuen Baugrundstücke wäre möglich, ist aber unter Beachtung der Energiewende in der Bundesrepublik Deutschland durch die Bauherren neu zu bewerten.

### 3.3.4 Wasserversorgung

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

### 3.3.5 Abwasserentsorgung

Der Abwasserbeseitigungspflichtige für den OT Nöbdenitz der Stadt Schmölln sind die Gemeindewerke Oberes Sprottental. Der OT Nöbdenitz entwässert im Entwässerungsverfahren Trennsystem.

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

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

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

Im Plangebiet entwässern die 4 vorhandenen Bestandsgrundstücke über Hausanschlussleitungen in den Regenwasserkanal, welcher im privaten Bereich nordwestlich der vorhandenen Bebauung in den Flurstücken 70/22 bis 70/6 verläuft und i. S. des Abwasserbeseitigungskonzeptes von 2021 der Gemeindewerke Oberes Sprottental in den Regenwassersammler in der Geländesenke zwischen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA) einmündet. **Der Regenwassersammler in der Geländesenke ist verrohrt und führt das anfallende Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet (Plangebiet) über die Regenwassereinleitstelle R 6 dem Gewässer 2. Ordnung der Sprotte zu. I.S. einer eindeutigen zeichnerischen Festsetzung wurde im Anschluss an das ausgewiesene Leitungsrecht LR 1 der Verlauf des Regenwasserkanals (RW), welcher sich in der Geländesenke (öffentlich) befindet, nachrichtlich in der Planzeichnung verortet.**

Im südwestlichen Bereich des öffentlichen Abschnittes der Straße Am Wald verläuft der alte Mischwassersammler (MWS) DN 300 Beton. Mit der Umsetzung des Entwässerungsverfahrens Trennsystem in Nöbdenitz 2021 hat dieser MWS neu die Funktion eines Regenwassersammler (RW).

### **3.3.6 Telekommunikation**

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

### **3.3.7 Abfallentsorgung**

Das Plangebiet (Gemeinbedarfsfläche Schule und das angrenzende allgemeine Wohngebiet WA) wird durch Remondis Abfallentsorgung angefahren.

## **4 Übergeordnete Planung und rechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung 13. März 2014 (GVBl. S. 8549), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GV I. S. 561),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz - ThürWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2020 (GVBl. S. 665).

## 4.2 Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen

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

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

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

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

Dazu zählen insbesondere

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

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

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

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

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

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



Der Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen von 2018 verweist unter G 3-63 auf die zukünftig notwendigen Zusammenlegungen **oder Neueinrichtungen** von Grundschulen vorrangig an zentralen Orten.

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

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

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

### 4.3 Flächennutzungsplan

**Die Gemeinde Nöbdenitz hatte vor der Eingemeindung in die Stadt Schmölln keinen Flächennutzungsplan erarbeitet.** Insofern liegt für den OT Nöbdenitz der Stadt Schmölln derzeit kein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vor. Die Eingemeindung der Gemeinde Nöbdenitz in die Stadt Schmölln erfolgte, wie schon ausgeführt, erst am 01.01.2019. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schmölln erlangte aber seine Rechtskraft 2014. **Er wurde in den nachfolgenden Jahren in Teilbereiche geändert. Demzufolge kann der Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.** Die Stadt Schmölln plant ein Ergänzungsverfahren zum Flächennutzungsplan für die 2019 eingemeindeten Ortsteile zeitnah einzuleiten.

### 4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK bis 2030

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die beiden Städte Schmölln und Gößnitz vom Oktober 2022 bis 2030 erlaubt, die Stadtentwicklung in den nächsten Jahren auf ein gemeinsames Fundament zu stellen, das transparent und praxisnah die Ziele der städtischen Entwicklung für die nächsten Jahre im interkommunalen Konsens formuliert.

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

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

In der Stadt Schmölln befindet sich außerdem noch eine Ganztagschule, diese liegt im Gewerbegebiet der Stadt Schmölln und hat die Aufgabe, Schülerinnen und Schüler mit verschiedenen Beeinträchtigungen zu handlungsfähigen und selbstständigen Menschen zu erziehen, um ihnen somit einen optimalen Start ins Leben zu

ermöglichen. Die Musikschule des Landkreises Altenburger Land hat ebenfalls in Schmölln ihren Standort.

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

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

## 4.5 Schulnetzplan Landkreis Altenburger Land 2020 - 2025

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

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

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

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

### Hinweis:

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

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

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

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

Das optional benannte Entwicklungsziel der Zusammenlegung von zwei Grundschulen am Standort der Regelschule in Nöbdenitz im Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ lässt sich schlussendlich auch aus der Einordnung der

Grundschulen in Großstechau und Tonhausen auf S. 68 – S. 79 des Schulnetzplanes ableiten.

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

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

## **5 Städtebauliches Konzept**

### **5.1 Baulich-räumliches Konzept**

Das baulich räumliche Konzept besteht einerseits in der Sicherung des Schulstandortes in Nöbdenitz (Regelschule) als eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und andererseits in der Schulwegsicherung durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sowie der Strukturierung einer vorhandenen Wohnbebauung und der baulichen Lückenschließung von 2 freien Bauplätzen durch Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche i. S. § 30 Abs. 1 BauGB.

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

### **5.2 Nutzungskonzept**

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

Weiterhin werden i.S. einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sowie im allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen.

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

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

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

Bei der Gemeinbedarfsfläche wurde bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche insbesondere auf die Auswirkungen der Umweltbelange bezüglich der vorhandenen gewachsenen Bau – und Biotopstruktur, der Lage und der Höhenunterschiede (Böschungsbereiche/ Geländesprünge) durch Einschränkung der Zulässigkeit der baulichen Nutzung geachtet (siehe Pkt. 6.1.1).

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

Insofern sind z. B. Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlage, Geschossigkeit und die Dachform an das städtebauliche Umfeld angepasst.

### **5.3 Verkehrskonzept**

Wie im Pkt. 1 ausgeführt, erfolgt die aktuelle Andienung jeglicher Art (Schüler, Lehrer, Versorgungsfahrzeuge usw.) nur über die Straße Am Wald, welche sich im privaten Eigentum befindet. Der Zustand und Ausbaugrad dieses Abschnittes der Straße Am Wald ist für eine sichere Verkehrsführung unzureichend. Der über 400 m lange Schulweg der auswärtigen Schüler von der Bushaltestelle der Straße Am Gemeindeamt und der Querung der Kreisstraße K 504 zum Schulstandort bedarf gleichfalls einer Verbesserung, zumal keine Nebenanlagen für Fußgänger vorhanden sind, mit dem Ziel, die Schulwegsicherheit wesentlich zu erhöhen.

Daraus ableitend ergibt sich zur Verbesserung der Verkehrsführung die zwingende Notwendigkeit der Neuordnung einer regelgerechten öffentlichen Verkehrsanlage (Planstraße A) mit harter Trennung der Fahrbahn und der Fußgängerlängsführung bis unmittelbar an die Gemeinbedarfsfläche Schule sowie für den Ausbau der Knoten im Bereich Straße Am Wald/Planstraße A und Straße Am Wald/Kreisstraße K 504. Hier gilt die RASt (Richtlinie Stadtstraßen).

## 5.4 Grünordnerisches Konzept

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

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2 a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen.

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

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft bedarf der Verursacher einer Genehmigung. Die Bewertung der Eingriffe wurde nach der „Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ vom Juli 1999 und nach der „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ vom August 2005 des Freistaates Thüringen für die betroffenen Eingriffsflächen vorgenommen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Altenburger Land wurden für die Umweltprüfung folgende Hinweise gegeben:

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

Grundlage der Betrachtungen bilden die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche / Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen, Landschafts- / Ortsbild, Mensch / Gesundheit, Kultur- / Sachgüter sowie Schutzgebiete / Schutzobjekte und die Prognosebetrachtungen des Umweltzustandes bei Realisierung der Planung bezogen auf die vorgenannten Schutzgüter im Umweltbericht Teil 2 Abschnitt 2.1 und 2.2 (siehe Seite 10–32 Umweltbericht).

Aus dem Punkt 6 (S. 28 – 42) des Umweltberichtes sind die Betrachtungen und Ergebnisse zu den Eingriffe in Natur – und Landschaft, die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen und die Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 28.109 m<sup>2</sup> auf (siehe Punkt 10 Flächenbilanz). Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule (Flurstück 70/26) mit einer Größe von 18.766 m<sup>2</sup> ist mit einer Fläche von 17.350 m<sup>2</sup> im Plangebiet enthalten. Der im Flurstück 70/26 im Nordosten befindliche Waldanteil (1.416 m<sup>2</sup>) wurde nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Gemeinbedarfsfläche wurde zum Schutz vorhandener Biotopstrukturen in der Zulässigkeit der baulichen Nutzung auf eine überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche von 13.200 m<sup>2</sup> eingeschränkt. Eine Fläche von 4.150 m<sup>2</sup> (sonstige naturnahe Feldgehölze; Baum – und Gehölzstrukturen/Biotopcodierung) wird als private Grünfläche PG 1 – PG 3 im Flurstück 70/26 dauerhaft i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Splitterflächen mit naturnahen Feldgehölzen zwischen der neuen Planstraße A und der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche werden durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und ÖG 2 gesichert. Sie sind im Eigentum der Stadt Schmölln. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Beschränkung auf ein notwendiges Maß an Eingriff einerseits in die Gemeinbedarfsfläche, das allgemeine Wohngebiet und andererseits in die vorhandene Agrastruktur infolge der geplanten neuen öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) wurde bei der Planung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ beachtet.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wurde eine GRZ von 0,4 und für die Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,5 verankert.

Die Flächeninanspruchnahme vorhandener Agrastruktur bezieht sich ausschließlich auf die in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) mit 1.748 m<sup>2</sup>.

Mit der Umsetzung der im Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ getroffenen Festsetzungen ist von erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere auszugehen.

Der Verursacher unvermeidbarer Eingriffe ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 200 a BauGB sowie § 15 (1) BNatSchG verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Umweltbericht weist auf S. 40 daraufhin, dass eine vollständige Kompensation im 1. Geltungsbereich nicht möglich ist.

#### Zitat aus dem Umweltbericht S.40

*„Die nachfolgende Prüfung im räumlich - funktionalen Zusammenhang ergab, dass die vollständige Kompensation über gleichartige Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich ist. Demnach wird die Ausweisung von gleichwertigen, externen Ersatzmaßnahmen erforderlich.“*

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung nach Tabelle 12 auf S. 43 des Umweltberichtes wurde ein Werteverlust von – 53.530 Werteinheiten ermittelt. Ein Verlust von – 20.000 Werteinheiten sind der Gemeinbedarfsfläche Schule, – 35.200 Werteinheiten der Planstraße A und der Fußweganbindung und – 18.330 Werteinheiten den Baugrundstücken 1 und 2 zuzuordnen.

Die nachfolgend benannten Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen im Plangebiet sowie Ausbuchungen aus dem Ökokonto der Stadt Schmölln wurden festgesetzt und ergeben einen Wertezuwachs von + 53.605 Werteinheiten. Somit ist ein 100% - iger Ausgleich gegenüber der Schwere des Eingriffes gegeben.

### 1. Öffentliche Grünfläche ÖG 3 - Anpflanzung einer Streuobstwiese\* (+ 13.158 Werteinheiten)

*\*Die im Umweltbericht benannte Ausgleichsmaßnahmen 1 A wurde im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ÖG 3 festgesetzt.*

In der Gemarkung Nöbdenitz, Flur 2, Flurstück 70/6 ist auf einer Flächengröße von 879 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese anzulegen. Der Kraut- und Strauchaufwuchs auf der Fläche ist zu beseitigen.

Es sind 10 hochstämmige Obstbäume regionaler Herkunft zu pflanzen (7 Bäume Kernobst/3 Bäume Steinobst). Im Einzelnen sind 4 Apfelbäume, 3 Birnenbäume, 1 Süßkirsche, 1 Sauerkirsche und 1 Pflaume anzupflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten:

- Stammumfang 12 cm bis 14 cm ; dreimal verpflanzt mit Drahtballierung.

Auf der Fläche zwischen den Obstbaumpflanzungen ist eine Rasenansaat (Regio-Saatgut, Herkunft 3 „Mitteldeutsches Flach- und Hügelland“) anzusäen und zu entwickeln. Es sind 2 Setzstangen für Greifvögel zum Schutz der Leittriebe an den Hochstämmen anzuordnen. Die Fläche ist vor Wildverbiss zu zäunen. Nach der Realisierung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über insgesamt vier Vegetationsperioden umzusetzen.

### 2. Ersatzmaßnahme 1 E – Aufwertung einer Streuobstwiese (+ 20.000 Werteinheiten)

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

Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten:

- Stammumfang 12 cm bis 14 cm ; dreimal verpflanzt mit Drahtballierung.

Die Fläche ist vor Wildverbiss zu zäunen. Nach der Realisierung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über insgesamt vier Vegetationsperioden umzusetzen.

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

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

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

Die Ausbuchung aus dem Maßnahmeblatt zum Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Nr. 029 „Abriss und Entsiegelung der ehemaligen Lederfabrik Schmölln“ in der Gemarkung Schmölln, Flur 22, Flurstücke 46, 44/1, 41/11, 42/5 der Stadt Schmölln mit + 420 Werteinheiten ist vorzunehmen.

Der Vollzug der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 ist gesichert. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Schmölln und Bestandteil des 1. Geltungsbereiches. Die Ersatzmaßnahme 1 E ist im Eigentum der Agrarunternehmen Am Leinawald eG und der Zugriff wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schmölln und dem Agrarunternehmen Am Leinawald eG rechtlich geregelt.

Die Zuordnung der Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffsflächen i.S. § 9 Abs. 1a BauGB wurde wie folgt vorgenommen:

1. Der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) wird die Ersatzmaßnahme 2 E „Pappelumwandlung im Köthelgrund“ als Ausbuchung aus dem Ökokonto, Maßnahmeblatt 019, der Stadt Schmölln mit + 35.200 Werteinheiten zugeordnet.
2. Den Baugrundstücken 1 und 2 im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die öffentliche Grünfläche ÖG 3 „Anpflanzung einer Streuobstwiese in der Gemarkung Nöbdenitz Flur 2, Flurstück 70/6 im Flurstück“ mit + 13.185 Werteinheiten sowie die Ersatzmaßnahme 2E Maßnahmeblatt 019 „Pappelumwandlung im Köthelgrund“ mit + 5.040 Werteinheiten und die Ersatzmaßnahme 3E Maßnahmeblatt 029 „Abriss und Entsiegelung der ehemaligen Lederfabrik Schmölln“ mit + 420 Werteinheiten als Ausbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Schmölln zugeordnet.
3. Der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule wird die Ersatzmaßnahme 1E „Aufwertung einer Streuobstwiese“ mit + 20.000 Werteinheiten zugeordnet.

Im Umweltbericht Teil 2 wurden auch die artenschutzrechtlichen Belange betrachtet. Zur Vermeidung des Eintretens von Zugriffsverboten des speziellen Artenschutzes werden die nachfolgende artenbezogene Vermeidungsmaßnahme sowie zwei weitere Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Feldgehölze und Baumreihen (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen i. S. § 15 BNatSchG) unter Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen und zur Grünordnung im Bebauungsplan aufgenommen.

#### **1VASB Vermeidungsmaßnahme des speziellen Artenschutzes**

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



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

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg nördlich des Wendehammers sind die angrenzenden Gehölzbestände während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen und mechanischen Verletzungen zu schützen. Dazu ist vor Baubeginn an den Gehölzbeständen beidseitig der technologisch bedingten Baugrenzen ein 2 m hoher und insgesamt ca. 50 m langer Schutzzäun gemäß DIN 18920 aufzustellen. An der Straße Am Wald sind vorhandene Einzelbäume während der Bauzeit vor mechanischen Beeinträchtigungen durch Brettummantelungen (gemäß DIN 18920 und RAS LP 4) zu schützen.

## **3V Umweltbaubegleitung**

Bei Realisierung von Bauvorhaben kann es zu gravierenden Beeinträchtigungen der Umwelt kommen. Daher wird für den Zeitraum der Realisierung der Festsetzungen des B-Planes eine Umweltbaubegleitung festgelegt. Aufgabe der UBB ist die Beratung des Vorhabenträgers bei der Überwachung der im Genehmigungsbescheid festgelegten Auflagen des Natur-, Arten- und Biotopschutzes. U. a. erfolgt eine Einweisung der Bauleitung in die Umweltbelange und eine Abgrenzung schutzwürdiger Bereiche, in die nicht eingegriffen werden darf.

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

# **6 Planinhalt und Festsetzungen**

## **6.1 Art der baulichen Nutzung**

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

### **6.1.1 Gemeinbedarfsfläche Schule**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Ein Entwicklungsziel des vorzeitigen Bebauungsplans „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ beinhaltet unter anderem die baurechtliche Sicherung des Bestandes und die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Schule am Standort. Insofern enthält der § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Festsetzungsmöglichkeit für Flächen des Gemeinbedarfs und darüber hinaus für Sport- und Spielflächen. Gemeinbedarfsflächen sind nicht in der BauNVO abgebildet und insofern unterscheiden sich die Festsetzungen i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB von den Festsetzungen bei Baugebieten i. S. der BauNVO.

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

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

**Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule wurde eine nachfolgende benannte textliche Festsetzung bezüglich der Doppelnutzung in den Bebauungsplan aufgenommen.**

***„Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule stellt die Hauptnutzung dar. Eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude einschließlich der Schulsporthalle zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist nur untergeordnet zulässig.“***

**Die untergeordnete Zulässigkeit zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dient der Sicherstellung, dass die mit einer außerschulischen Nutzung verbundenen Auswirkungen ein verträgliche Maß nicht überschreiten (vgl. hierzu Anforderungen nach BVerwG, Urteil vom 30.06.2004 – 4 CN 7/03 zur Zulässigkeit von der Zweckbestimmung einer Gemeinbedarfsfläche fremder Nutzung).** Die Gemeinbedarfsfläche Schule beinhaltet weiterhin einen Flächenbereich, welcher über den 70-m-Radius (siehe Abb. 1) i. S. § 36 Abs. 9 ThürNatG hinausgeht. In diesem Bereich befinden sich derzeit die Sportanlagen (Außenanlagen) der Schule. Da es sich um ein bereits baulich genutztes Grundstück (Flurstück 70/26/tlw.) handelt, kann davon ausgegangen werden, dass für künftige Maßnahmen an diesen Schulsportanlagen in erster Linie die Erlaubnistatbestände des § 36 (5) Nr. 1 ThürNatG anzusetzen sind (siehe E-Mail untere Naturschutzbehörde LRA Altenburger Land vom 24.11.2022). Je nach Ausgestaltung der konkreten baulichen Maßnahmen im Bereich der Schulsportanlagen (Außenanlagen) wird im Einzelfall durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Altenburger Land entschieden werden. Für eine Instandsetzung der vorhandenen Sportanlagen (100-m-Laufbahn, Weitsprung, Spielfeld) ist keine Erlaubnispflichtigkeit i. S. § 36 ThürNatG erforderlich.

Im Bebauungsplan wurde deshalb nachfolgender allgemeiner Hinweis formuliert:

1. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind im Landschaftsschutzgebiet Sprottetal i. S. § 36 (9) i. V. m. mit § 36 (8) ThürNatG, diejenigen Flächen, welche sich im Bereich von 70 m zu den Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) befinden (Umkreis), nicht mehr Bestandteil des LSG. Für die Flächen, welche über den 70-m-Bereich hinausgehen, gelten weiterhin die landschaftsschutzrechtlichen Vorgaben i. S. § 36 (Abs. 4 und Abs. 5) ThürNatG.

Konkrete Einzelmaßnahmen in diesem Bereich unterliegen einer landschaftsschutzrechtlichen Betrachtung und sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Altenburger Land zur Genehmigung einzureichen.

### **6.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

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

Im Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes wurde die Art der baulichen Nutzung für die an die Gemeinbedarfsfläche Schule angrenzende Wohnbebauung als ein allgemeines Wohngebiet i. S. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt.

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

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe.

Da es sich um eine Bestandsbebauung von 4 Grundstücken und eine geplante Neubebauung von 2 Baugrundstücken (Lückenschließung) handelt, wurden die Zulässigkeiten i. S. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO von Anlagen, für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Nr. 3 für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO, ausgeschlossen.. Die ausnahmsweisen Zulässigkeiten i. S. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 – 5 BauNVO, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden grundsätzlich ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wurden grundsätzlich als unzulässig erklärt. Hier gilt als Begründung die geringe Flächengröße des Plangebietes sowie das Vorhandensein derartiger Einrichtungen in ausreichendem Maße für die Bevölkerung in der Stadt Schmölln. **Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.**

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

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

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Die Grundflächenzahl umfasst Gebäude, die Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden.

I.S. der Hinweise aus der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ der Stadt Schmölln, OT Nöbdenitz, LK ABG (Planstand: März 2023) des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 04.05.2023 wurde dem geforderten Konkretisierungsbedarf für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche Schule unter Beachtung von § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB, § 1 Abs. 2 und 3 BauGB der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie von § 1a Abs. 2 und 3 BauGB der zu berücksichtigenden Belange des Bodenschutzes und des Vermeidungs – und Ausgleichsgebotes gefolgt.

Im konkreten Fall erfordert die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche Schule, infolge der Lage des Plangebietes und der vorhandenen wertvollen Biotopregelungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche Schule i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist es möglich, diese mit Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung i. S. §§ 16 - 21 a BauNVO zu verbinden.

Daraus ableitend wurde für die Gemeinbedarfsfläche Schule eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossigkeit, unterer und obere Bezugspunkte der Höhe der baulichen Anlage und eine Traufhöhe festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet orientiert sich an der Lage im Plangebiet (straßenbegleitende Wohnbebauung einseitig an der Straße Am Wald), der Höhe der Bestandsbebauung, der Flächengeometrie der Baugrundstücke und der leichten Hangneigung der Bauflächen.

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

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

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung i. S. § 16 BauNVO bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, die Orientierungswerte für Obergrenzen. Die Obergrenzen i. S. § 17 Abs. 1 BauNVO können nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn

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

Für die Gemeinbedarfsfläche Schule im Plangebiet wurde anlehnend an den § 17 (1) BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Ausgehend von der Gesamtfläche von 13.200 m<sup>2</sup> der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich somit eine überbaubare Fläche von 50 % der Grundstücksfläche ( 6.600 m<sup>2</sup>). Im Bestand sind derzeit 4.600 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen (Schulgebäude, Schulsporthalle, Zufahrten, Schulhof, Stellplätze) nachgewiesen. Die zur Verfügung stehende Erweiterungsfläche

(Vollversiegelung) von 2.000 m<sup>2</sup> sichert die zukünftigen baulichen Anforderungen an den Schulstandort Nöbdenitz in Abstimmung mit dem Landkreis Altenburg Land ab.

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

Damit ist eine maximale Überbauung von 40 % der Grundstücksfläche zulässig.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage**

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

In der Gemeinbedarfsfläche Schule wurde i.S. § 20 BauNVO als Höchstmaß eine dreigeschossige Bauweise und im allgemeinen Wohngebiet als Höchstmaß eine zweigeschossige Bauweise als zulässig festgesetzt.

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

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

Aus städtebaulicher Sicht ist infolge der Böschungsbereiche und Geländesprünge in der Gemeinbedarfsfläche Schule und der Höhenlage der Wohnbaugrundstücke (leichte Hanglage) geboten eine Höhe i. S. § 16 Abs. 4 BauNVO festzusetzen.

Zur Ermittlung der Höhenpunkte (untere Bezugspunkte) wurde eine Entwurfsvermessung des Vermessungsbüro Gabler GmbH aus Schmölln als Lage- und Höhenplan mit Liegenschaftsdarstellung vom 06.12.2022 im Höhensystem - DHHN 2016 erstellt und als Grundlage in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

**Als unterster Bezugspunkt** für die Höhe der baulichen Anlage gelten für die Gemeinbedarfsfläche Schule und das Baugrundstück 1 im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte in der Planzeichnung.

In den Baugrundstücken 2 bis 6 ist die dem Gebäudemittelpunkt nächstgelegene Oberkante der Straße „Am Wald“ der maßgebliche untere Bezugspunkt für die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

**Als oberster Bezugspunkt** gilt die in der Nutzungsschablone für die Nutzungskategorie festgesetzte Traufhöhe (TH) als oberster Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die als Höchstmaß zulässige Traufhöhe (TH) für die Gemeinbedarfsfläche Schule beträgt 10,0 m und für das allgemeine Wohngebiet (WA) 7,5 m.

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

Die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe und Geschossigkeit im allgemeinen Wohngebiet (TH = 7,5 m; II - Geschosse) sichern eine städtebauliche Ordnung und die Eingliederung in die Bestandswohnbebauung. Das Gleiche gilt für die Gemeinbedarfsfläche Schule (TH = 10,0 m; III – Geschosse) mit seiner Bestandsbebauung.

Grundsätzlich gilt für die Anordnung der Baugrenze die Thüringer Bauordnung (ThürBO) § 6 Abs. 5 ThürBO (Gesetz) - Landesrecht Thüringen Abstandsflächen, Abstände 0,4 H, mindestens 3,00 m.

### 6.3 Bauweise

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

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

Es wird im Plangebiet für die Gemeinbedarfsfläche Schule und für das allgemeine Wohngebiet (WA) ausschließlich die Dachform Satteldach (SD) zugelassen. Begründet wird das damit, dass diese Dachformen sich in der Bestandsbebauung widerspiegeln.

Für die vorhandenen Schulbauten in der Gemeinbedarfsfläche Schule wird derzeit durch das Thüringische Landesamt für Denkmalspflege und Archäologie; FB Bau- und Kunstdenkmalspflege eine mögliche Denkmaleigenschaft geprüft. Gründe sind der Standort (markant oberhalb des Ortes, Waldrand) als auch der Zeitpunkt seiner Errichtung (um 1960) sowie die architektonische Qualität. Daraus ableitend sollte die im Bestand ausgeführte Dachform Satteldach auch bei Neubauten ihre Anwendung finden, zumal diese sich harmonisch in das umgebende ländlich geprägte Landschaftsbild einfügt.

Das Gleiche gilt für die 2 neuen Baugrundstücke. Eine Zulassung weiterer Dachformen im allgemeinen Wohngebiet bei nur sechs Baugrundstücken kann nicht geboten sein, da die Folge eher ein städtebaulich nicht gewolltes Durcheinander ergeben würde und das den Entwicklungszielen am Standort widerspricht.

Durch die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze in der Gemeinbedarfsfläche Schule wird der zukünftig geplante Neubau von weiteren Gebäuden unter Einbeziehung des vorhandenen baulichen Ensemble ermöglicht und gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Die Baugrenze umfasst eine Fläche von 5.300 m<sup>2</sup>.

Die festgesetzte Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet (WA) sichert eine individuelle Anordnung der Gebäude (E; ED). Für die Bestandsbebauung erweitert sich die mögliche Bebauung des Grundstückes.

#### Hinweis:

*Für die Baugrundstücke 1 und 2 wurde zum angrenzenden Flurstück 70/22 eine Parzellierungsgrenze in der Planzeichnung Teil A angegeben, welche nicht deckungsgleich mit der Grenze des Flurstückes 70/22 ist. Aus der Planzeichnung ist zu erkennen, dass einerseits eine Gebäudeüberbauung in das Flurstück 70/16 und andererseits eine Heckenbepflanzung (Abstand ca. 3,40 m von der Grundstücksgrenze des Flurstückes 70/22 in das Flurstück 70/16) besteht. Dieser Sachverhalt ist zwischen den Eigentümern der beiden Flurstücke zu klären.*



Abb. 6 Überbauung Flurstück 70/16

## 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Es werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen **in der Gemeinbedarfsfläche Schule** und im allgemeinen Wohngebiet (WA) in den Baugrundstücken festgesetzt und damit abgegrenzt.

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

## 6.5 Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze

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

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

**Garagen, Carports sind i.S. § 12 Abs. 6 BauNVO für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zulässigkeit für ebenerdige Stellplätze besteht in der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Flächenbereich der dargestellten Grenze i.S. § 26 Abs. 5 ThürWaldG.**

## 7 Erschließung

### 7.1 Verkehr

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

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

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

Die Fahrbahnbreite der Planstraße A ist auf mindestens 6,00 m auszurichten, um den Begegnungsverkehr Bus/Bus zu gewährleisten. **Die Gesamtbreite beträgt 10,0 m**

Es ist nicht vorgesehen an der Planstraße A Stellplatzflächen für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule anzuordnen. Der erhöhte Stellplatzbedarf bei Integration der beiden Grundschulen Thonhausen und Großstechau wird am Standort der jetzige Regelschule Nöbdenitz abgesichert. Eine Andienung des Schulpersonals über die Planstraße A in die Gemeinbedarfsfläche Schule ist infolge der vorhandenen Geländeprofilierung und der großen Höhenunterschiede nicht umsetzbar und ausgeschlossen. Es gilt weiterhin die Zufahrt über die jetzige Bestandsstraße „Am Wald“, deren öffentliche Widmung durch Grunderwerb und grundhaften Ausbau durch die Stadt Schmölln geplant ist. Die Unterbringung des erweiterten Stellplatzbedarfes ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche und der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche Schule im Flächenbereich der dargestellten Grenze i.S. ThürWaldG § 26 Abs. 5 als zulässig festgesetzt. Es wird von einem zukünftigen Stellplatzbedarf von 30 Stellplätzen in der Gemeinbedarfsfläche Schule ausgegangen. Derzeit sind 20 Stellplatzflächen vorhanden. Flächen für die Anordnung von 10 weiteren ebenen Stellplätzen stehen zur Verfügung. Eine zeichnerische Festsetzung der Stellplätze in der Planzeichnung ist nicht möglich, da zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche noch keine Fachplanung vorhanden ist und somit eine Festsetzung von Stellplätzen zu jetzigen Zeitpunkt kontraproduktiv wäre. Es ist eine planerische Zurückhaltung geboten.



Unter Beachtung der vorgenannten Grundsätze, das keine Stellplatzflächen außerhalb der Gemeinbedarfsfläche Schule angeordnet werden, ist die 10,0 m breite Verkehrsfläche für die Belange des fließenden Verkehrs und der Anordnung des Fußgängerlängsverkehrs i.S. der geltenden Regeln der Technik ausreichend dimensioniert. Es wurden die Ergebnisse der Verkehrsfachplanung in den Vorentwurf eingearbeitet.

Als Vorstufe des Grunderwerbes liegt eine Bauerlaubnis für die Planstraße A durch den Grundstückseigentümer vor. Sie ist dem Verfahren beigelegt.

Die Stadt Schmölln plant auch den Grunderwerb der privaten Straße Am Wald. Nach dem Grunderwerb durch die öffentliche Hand ist ein grundhafter Ausbau der Straße Am Wald eingeordnet. Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bereiches der Straße Am Wald zwischen Knoten Planstraße A und Knoten Kreisstraße K 504 wird die Voraussetzung für den grundhaften Ausbau der Straße Am Wald in diesem Abschnitt geschaffen. Der Ausbau der Straße Am Wald dient für einen sicheren Begegnungsverkehr sowie für eine verkehrsgerechte Befahrung von LKW und Bus in den Kurvenbereichen durch Anpassung der erforderlichen Schleppkurven. Die Bemessung erfolgte auf der Basis eines Ansatz für ein 3 - achsiges Müllfahrzeug durch den Fachplaner der Firma Stoll Bauplaner aus 08371 Glauchau.

Die Planstraße A und der Ausbau der Straße Am Wald sind nach den einschlägigen Richtlinien für den Straßenbau zu gestalten. Es wird auf die RAS (Richtlinie Stadtstraßen) hingewiesen.

## 7.2 Energie

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

## 7.3 Gas

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

## 7.4 Wasserversorgung

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

Der Wasseranschluss der Baugrundstücke 1 und 2 an die öffentliche Wasserversorgungsanlage ist bei den Gemeindewerken Oberes Sprotental zu beantragen. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule ist die Wasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz gesichert. Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge für das allgemeine Wohngebiet (WA) und die

**Gemeinbedarfsfläche Schule mit 48 m<sup>3</sup>/h für 2 h entspricht den Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 Tabelle 1. Für die Gemeinbedarfsfläche Schule ist ein Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 60 m<sup>3</sup> vorhanden.**

## **7.5 Abwasserentsorgung**

Das Trennsystem (SW/RW) im OT Nöbdenitz der Stadt Schmölln sichert eine regelgerechte Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und des Niederschlagswassers aus der Gemeinbedarfsfläche Schule und dem allgemeinen Wohngebiet.

Der vorhandene Schmutzwassersammler (SW) DN 200 im Flurstück 70/16 wird mit der Realisierung der Planstraße A zukünftig im öffentlichen Bereich liegen. Die Baugrundstücke 1 und 2 können das anfallende Schmutzwasser über Hausanschlussleitungen in den Schmutzwassersammler DN 200 ableiten.

Von den Baugrundstücken 1 und 2 ist das Niederschlagswasser in den Regenwassersammler Beton DN 300 in den südöstlichen Abschnitt der Straße Am Wald abzuführen. Die Gemeinbedarfsfläche Schule und die Baugrundstücke 3 – 6 (Bestandsbebauung) sind an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen.

Die Hausanschlüsse Abwasser (SW/RW) für die Baugrundstücke 1 und 2 sind bei den Gemeindewerken Oberes Sprottental zu beantragen.

## **8 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

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

## **9 Ein – und Ausfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

## 10 Denkmalschutz

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

## 11 Gestalterische Festsetzungen

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

### Dachausbildung

Zulässige Dachform für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und das allgemeine Wohngebiet (WA) ist das Satteldach entsprechend Nutzungsschablone.

### Dachneigung

Dachneigung für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und das allgemeine Wohngebiet (WA) entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone. Dächer von Doppelgaragen (Grenzbebauung) sind mit gleicher Dachneigung zu errichten. Solaranlagen sind der Dachneigung anzupassen.

### Dachflächen

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

### Einfriedungen

Als zulässige Höhe für die Grundstückseinfriedung gilt für Zäune und Hecken eine maximale Höhe von 1,80 m . Bei der Errichtung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm erforderlich. Bestandseinfriedungen sind davon ausgenommen.

## 12 Bodenordnung

Das als Gemeinbedarfsfläche Schule ausgewiesene Flurstück 70/26 (tlw.) ist Eigentum des Landkreises Altenburger Land. Die Baugrundstücke 3 – 6 sind im privaten Eigentum. Die Baugrundstücke 1 und 2 sind Eigentum der Kirche (Pfarrei Nöbdenitz) und sind Bestandteil des Flurstückes 70/16.

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

Die öffentliche Grünfläche ÖG 3 (Flurstück 70/6) ist Eigentum der Stadt Schmölln.

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

Für den Vollzug des Bebauungsplanes werden vor Satzungsbeschluss 3 städtebauliche Verträge zwischen nachfolgend benannten Vertragspartnern abgeschlossen:

- Städtebaulicher Vertrag 1 – Stadt Schmölln und Landrastamt Altenburger Land
- Städtebaulicher Vertrag 2 – Stadt Schmölln und Evangelische Kirche,  
Kreiskirchenamt Gera
- Städtebaulicher Vertrag 3 – Stadt Schmölln und  
Agrarunternehmen Am Leinawald eG

Mit den städtebaulichen Verträgen i.S. § 11 BauGB werden die Kostenübernahme, die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, die Erschließung usw. rechtlich geregelt.

Die Verträge sind dem Verfahren beigefügt.

## 13 Flächenbilanz

Die Bruttofläche des Bebauungsplanes beträgt **27.466 m<sup>2</sup>**.  
Im Einzelnen ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung Bestand / Planung	Bestand in qm	Planung in qm
<b>1. Gemeinbedarfsfläche Schule</b>		
9195 Gemeinbedarfsfläche ohne Waldanteil von 1.416 qm; Flurstück 70/26 (tlw) 9195 Gemeinbedarfsfläche Planung 13.200 x GRZ 0,5 6.600 qm	<b>13.200</b>	<b>13.200</b>
davon 9195 Gemeinbedarfsfläche; sonstige Flächen mit besonderer baulicher Prägung Flurstück 70/26 (tlw.) versiegelte Flächen, Schulhof, Zufahrten, Stellplätze, Gebäude	4.600	4.600
davon 9195 Gemeinbedarfsfläche Planung bauliche Erweiterung der Gebäudesubstanz und der versiegelten Flächen		2.000
Zwischensumme bauliche Prägung Bestand/Planung	4.600	6.600
davon 6214 sonstige naturnahe Feldgehölze, Strauch - und Baumstrukturen/Planung als PG 1 - PG 3	4.150	4.150
davon nichtüberbaubare Grundstücksfläche von 13.200 qm	8.600	6.600
<b>Gesamtbilanz Gemeinbedarfsfläche Bestand/Planung</b>	<b>17.350</b>	<b>17.350</b>
<b>2. allgemeines Wohngebiet (WA)</b> WA 1- WA 6 Planung 5.909 x GRZ 0,4 = 2.363,6 qm	4.076	5.909
davon 4110 Acker / 9122 WA 1/WA 2	1.833	1.833
davon 9122 Gemischte Nutzung ländliche Prägung WA 3	1.142	1.142
davon 9122 Gemischte Nutzung ländliche Prägung WA 4	974	974
davon 9122 Gemischte Nutzung ländliche Prägung WA 5	1.042	1.042
davon 9122 Gemischte Nutzung ländliche Prägung WA 6	936	936
<b>Gesamtbilanz allgemeines Wohngebiet Bestand WA 3 - WA 6/Planung WA 1 - WA 6</b>	<b>4.076</b>	<b>5.909</b>
<b>3. öffentliche Verkehrsflächen</b>		
davon 4110 Acker / 9213 Planstraße A	1.748	1.748
davon 9213 Straße Am Wald privat / 9213 Straße Am Wald öffentlich	1.952	1.952
davon 9216 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg		8
<b>Gesamtbilanz öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>3.147</b>	<b>3.155</b>
<b>4. Ausgleichsmaßnahmen 1 Geltungsbereich</b>		
davon 9395 Gartenbrache / 6500 Ausgleich 1 A	879	879
davon 6214 sonstige naturnahe Feldgehölze/ÖG 1 und 2	181	173
<b>Gesamtbilanz Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>1.060</b>	<b>1.052</b>
Gesamtsumme Flächenbilanz Bestand/Planung	<b>28.019</b>	<b>28.019</b>

## 14 Kosten

Die Erschließungskosten für die Planstraße A, den grundhaften Ausbau der Straße Am Wald und die Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen ÖG 3 und 1 E wurden als vorläufige Kostenannahme ermittelt. Sie dienen als Orientierungswerte. In der Fachplanung Verkehrsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen ist eine qualifizierte Kostenberechnung durch das beauftragte Planungsbüro vorzulegen.

Planstraße A (Fahrbahn, Fußweg, barrierefreie Bushaltestelle, Wendehammer) ca. 1.750 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup>	260.000,00 €
grundhafter Ausbau Straße Am Wald (Zufahrt) ca. 1.238 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup>	185.700,00 €
öffentliche Grünfläche ÖG 3 Anpflanzung einer Streuobstwiese	7.000,00 €
Ersatzmaßnahme 1 E <u>Aufwertung einer Streuobstwiese</u>	<u>15.000,00 €</u>
<b>Summe netto:</b>	<b>467.000,00 €</b>

Ergänzend ist zu bemerken, dass die anfallenden Kosten für zukünftigen Erweiterungs – und Sanierungsmaßnahmen in der Gemeinbedarfsfläche Schule zusätzlich zu beachten sind.

## 15 Zusammenfassung

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

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

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

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

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

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung i. S. des Thüringer Bilanzierungsmodells 08/2005 wurde eine Differenz der Flächenäquivalente von – 53.530 Werteinheiten ermittelt. Die Kompensation erfolgt durch eine öffentliche Grünfläche ÖG 3 im 1. Geltungsbereich, eine Ersatzmaßnahme 1E in einem 2. Geltungsbereich und durch Ausbuchung von realisierten Maßnahmen 2E und 3E aus dem Ökokonto der Stadt Schmölln in einer Höhe von + 53.605 Werteinheiten.

Bestimmte Beeinträchtigungen, wie z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich und befristet. Wesentliche Auswirkungen im Plangebiet und die angrenzenden vorhandenen Bebauungen sind nicht zu verzeichnen.

## **16 Literatur und Quellenverzeichnis**

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN:  
Regionalplan Ostthüringen vom 28.10.2011

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

Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) bis 2030

Umweltbericht Teil 2 zum Bebauungsplanverfahren  
Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet von 07/2023 der WPLAN  
INGENIEURE FÜR UMWELT + INFRASTRUKTUR LEIPZIG  
Mommsenstraße 2; 04329 Leipzig

Planverfasser:

Andreas Golde  
Gera, 08/2023