



Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“

i. S. § 8 Abs. 4 BauGB

- Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Zweck der Bebauungsplanung i.S. § 8 Abs 1- 4 BauGB

- I.S. § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Regelverfahren)
- I.S. § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren)
- **I.S. § 8 Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn die städtebauliche Entwicklung dem Gemeindegebiet nicht entgegensteht**

- Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Aktuelle Beschlussgrundlage

- **Aufstellungsbeschluss/Beschluss-Nr. B 0854/2022
vom 15.12.2022**

**Zweck des Verfahrens i.S. § 8 Abs. 4 BauGB) ist die Sicherung
von Baurecht**

- **für den Schulstandort Nöbdenitz**
- **für die Herstellung einer Verkehrsanlage
(Schulwegsicherung)**
- **für ein allgemeines Wohngebiet (Bestand/Planung)**

**im LSG „Sprottetal“ bei Beachtung der zeitbegrenzenden
Gesetzeslage i.S. § 36 (4) Nr. 1 und 2 ThürNatG**

Vorhaben im LSG bis 14.01.2024

- **Billigungs – und Auslegungsbeschluss**

- Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Entwicklungsziele

Festsetzung einer **Gemeinbedarfsfläche Schule** im Flurstück 70/26 (tlw.).

Festsetzung einer **überbaubaren Grundstücksfläche** für die **Gemeinbedarfsfläche Schule** und das allgemeine Wohngebiet (WA).

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die **Gemeinbedarfsfläche Schule**, wie eine **Grundflächenzahl (GRZ)**, eine **Geschossigkeit**, **untere und obere Bezugspunkte der Höhe der baulichen Anlage** und einer **Traufhöhe**.

„**Konkretisierungsbedarf für die **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.**“

- Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Entwicklungsziele

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für
das allgemeines Wohngebiet i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m. § 4 BauNVO für **4 Bestandsgrundstücke
und 2 neue Baugrundstücke.**

Regelgerechten **Neubau einer öffentlichen
Verkehrsfläche (Planstraße A)** mit Wendhammer.

Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für die
private Straße Am Wald (Eigentumserwerb)

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

- Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Verfahrensstand

Zweistufiges Regelverfahren i. S. § 3 und § 4 Abs.1/2 BauGB

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“ in der Zeit vom **22.05.2023 bis 05.06.2023**

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 und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgefordert.

- Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Verfahrenstand

Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung i. S. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der TÖB i. S. § 4 Abs. 1 BauGB wurde als Bearbeitungsvorschlag in der übergebenen **Informationstabelle** ausgewertet.

**23 TÖB wurden zur Stellungnahme aufgefordert.
18 TÖB haben fristgerecht Stellungnahmen abgegeben.**

1. Verwaltungsgemeinschaft Rositz
2. Verwaltungsgemeinschaft Droyßiger Forst
3. Deutsche Telekom
4. Envia TEL GmbH
5. Evangelische Kirche in Mittedeutschland (EKM)

Die Ergebnisse der Stellungnahmen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

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

- Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Auszüge textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet für die festgesetzte Wohngebietsfläche (WA)

1.1.2 Zulässig sind i.S. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.3 Folgende Nutzungen i.S. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebietes dienen den Läden,
Schank - und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche
und sportliche Zwecke.

- Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Auszüge textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.1.4 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.1.5 Unzulässig sind i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 - 5 BauNVO

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **Anlagen für Verwaltungen**
- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen**

1.1.6 Zulässig sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

- Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Auszüge textliche Festsetzungen

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.6.1 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 verträgliches Maß nicht überschreiten.

- Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Auszüge textliche Festsetzungen

1.8.3 Die öffentliche Grünfläche ÖG 3 in der Gemarkung Nöbdenitz Flur 2, Flurstück 70/6 ist mit einer Flächengröße von 879 m² eine Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme anzulegen .

Ersatzmaßnahme 1 E – Aufwertung einer Streuobstwiese

1.8.4 In der Gemarkung Lohma , Flur 2, Teilflurstück 22/3 der Gemeinde Langenleuba-Niederhain ist eine vorhandene Streuobstwiese auf einer Teilfläche **von 2.000 m² durch Neupflanzungen aufzuwerten.**

Ersatzmaßnahme 2 E - Ausbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Schmölln

1.8.5 Die Ausbuchung einer Ausgleichsmaßnahme Nr. 019 „Pappelumwandlung im Köthelgrund, mit + 40.000 Werteinheiten ist vorzunehmen .

- Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Auszüge textliche Festsetzungen

Ersatzmaßnahme 3 E - Ausbuchungen aus dem Ökokonto der Stadt Sc hmölln

**1.8.6 Die Ausbuchung einer Ausgleichsmaßnahmen
Nr. 029 „Abriss und Entsiegelung der ehemaligen
Lederfabrik Schmölln “mit + 420 Werteinheiten.**

Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Art der Nutzung Bestand / Planung	Bestand in qm	Planung in qm
1. Gemeinbedarfsfläche Schule		
9195 Gemeinbedarfsfläche ohne Waldanteil von 1.416 qm; Flurstück 70/26 (tlw)	13.200	13.200
9195 Gemeinbedarfsfläche Planung 13.200 x GRZ 0,5 6.600 qm		
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
Gesamtbilanz Gemeinbedarfsfläche Bestand/Planung	17.350	17.350
2. allgemeines Wohngebiet (WA)	4.076	5.909
WA 1- WA 6 Planung 5.909 x GRZ 0,4 = 2.363,6 qm		
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
Gesamtbilanz allgemeines Wohngebiet Bestand WA 3 - WA 6/Planung WA 1 - WA 6	4.076	5.909
3. öffentliche Verkehrsflächen		
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
Gesamtbilanz öffentliche Verkehrsflächen	3.147	3.155
4. Ausgleichsmaßnahmen 1 Geltungsbereich		
davon 9395 Gartenbrache / 6500 Ausgleich 1 A	879	879
davon 6214 sonstige naturnahe Feldgehölze/ÖG 1 und 2	181	173
Gesamtbilanz Ausgleichsmaßnahmen	1.060	1.052
Gesamtsumme Flächenbilanz Bestand/Planung	28.019	28.019

- **Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB**

Nächste Schritte im Verfahren

**Der Entwurf des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ i. S. § 8 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
(Zeitraum für 1 Monat).**

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind i. S. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und
Erstellung Abwägungsprotokoll und Beschlussfassung**

**Einarbeitung der Ergebnisse in die Planung und Ausfertigung
der Satzung**

Satzungsbeschluss

Erstellung Dokumentenmappe und Einreichung an das LRA

- Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Nächste Schritte im Verfahren

Ausarbeitung von städtebaulichen Verträgen

- Städtebaulicher Vertrag 1 – Stadt Schmölln und Landratsamt
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 Kompensations-
maßnahmen, die Erschließung usw. rechtlich geregelt.**

➤ Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB



- Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und
allgemeines
Wohngebiet“
i.S. § 8 Abs. 4 BauGB

Stellungnahme Thüringen Forst 04.05.2023

„Daraus resultiert, dass eine Erst – bzw. Neubebauung auf dem Baufeld 7 im Bereich des Abstandes von 30 m zum Waldrand gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG nicht zustimmungsfähig ist.“

Stellungnahme LWA vom 04.05.2023

„Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der o.g. Bebauungsplan die Anforderungen eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB erfüllt.“

„Im Rahmen der Entwurfserarbeitung ist die Zulässigkeit der baulichen Nutzung durch ergänzende Festsetzungen im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche zu konkretisieren. Ein entsprechender Konkretisierungsbedarf ergibt sich insbesondere vor dem Hintergrund der nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB zu berücksichtigenden Umweltbelange und Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie der nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Bodenschutzes und des Vermeidungs- und Ausgleichsgebotes.“

