

Stadt Schmölln

Landkreis Altenburger Land

Bebauungsplan „WOHNPARK BOHRA“

Begründung zum Bebauungsplan



BEARBEITUNGSSTAND:

12/2023

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

LEIPZIGER STRASSE 207

09114 CHEMNITZ

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

Stadt Schmölln

Bebauungsplan „Wohnpark Bohra“

Stand:

Vorentwurf Dezember 2023

Stadt:

Schmölln

Landkreis:

Altenburger Land

Bundesland:

Freistaat Thüringen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500
- Teil B - Text

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

Tel.: 0371/ 3674 170 Fax.: 0371/ 3674 177

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Verantw. Bearbeiter: Stadtplaner Dipl.-Ing. Evert Hollander

Geschäftsleitung

Chemnitz, Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Grundlagen.....	6
1. Rechtsgrundlagen	6
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	8
2.1 Planungsanlass	8
2.2 Planungserfordernis.....	11
2.3 Wohnungsbedarf.....	11
2.4 Verfahren	14
3. Räumlicher Geltungsbereich.....	15
3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	15
3.2 Geländeverhältnisse und Topografie.....	15
3.3 Aktuelle Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes	15
3.4 Nutzungsstruktur in der Umgebung.....	17
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	17
3.6 Plangrundlage.....	17
4. Übergeordnete Planungen	18
4.1 Raumordnung und Landesplanung – LEP 2025	18
4.2 Regionalplan Ostthüringen.....	20
4.3 Flächennutzungsplan	21
4.4 Fachplanungen und Gutachten	21
Teil II: Städtebauliche Planung	22
5. Planinhalt	22
5.1 Städtebauliches Konzept.....	22
5.2 Art der baulichen Nutzung	23
5.3 Maß der baulichen Nutzung	24
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	25
5.5 Verkehrsflächen	26

5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
5.7	Flächenbilanz	28
6.	Grünordnung.....	29
6.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
6.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	29
6.3	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
7.	Auswirkungen der Planung	34
7.1	Beschreibung der Schutzgüter.....	34
7.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter	36
7.3	Immissionsschutz.....	38
7.4	Kosten für die Stadt	38

Teil I: Grundlagen

1. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Landesrecht

- **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (ThürGVBl. S.49), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 29.07.2022 (ThürGVBl. S. 321)
- **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (ThürGVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2023 (ThürGVBl. S. 127)
- **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** - vom 14.04.2004 (ThürGVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (ThürGVBl. S. 731,735)
- **Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)** - vom 30.07.2019 (ThürGVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (ThürGVBl. S. 323,340)
- **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** - vom 28.05.2019 (ThürGVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 12.06.2022 (ThürGVBl. S. 277,285)
- **Thüringer Waldgesetz (ThüringerWaldG)** - vom 18.09.2008 (ThürGVBl. S. 327), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.12.2020 (ThürGVBl. S. 665)
- **Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)** - vom 11.12.2012 (ThürGVBl. S. 450), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (ThürGVBl. S. 473)
- **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)** vom 15.05.2014 (ThürGVBl. S. 205)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Planungsanlass

In Stadt Schmölln besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken für individuelle Wohnbauvorhaben im Stadtgebiet sowie in den Ortsteilen. Für den wohnbaulich geprägten Siedlungsbereich Bohra ist eine weitere bedarfsgerechte, kleinteilige Entwicklung im direkten Bezug zum bebauten und erschlossenen Siedlungsbereich als zielführend zu bewerten. Dazu wird eine Brachfläche (Flurstück 32/1, Flur 1, Gemarkung Bohra) an der Hauptstraße (Lange Straße) in der Mitte des Ortes revitalisiert. Auf dieser Fläche befand sich einen Hof mit Wohngebäude, Scheune und Nebengebäuden. Die baufällige Bausubstanz wurde April 2023 beseitigt, um die Entwicklung einer Wohnbaufläche zu ermöglichen.

Ein Vorhabenträger wird die Wohnbaufläche für ca. 11 Bauplätze erschließen und als kleines Wohngebiet für eine Einfamilienhausbebauung vorbereiten. Dazu soll einer öffentlich nutzbaren Erschließungsstraße gebaut werden. Die Wohngebäuden sollen individuell durch einzelne Bauherr:innen errichtet werden. Der bestehende **Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den Bau von Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohnungen** kann in den vorhandenen Baugebieten bzw. im Innenbereich gegenwärtig nur unzureichend abgedeckt werden.

Nachfolgend werden die vorhandenen Reserven benannt und bewertet. Dazu wurden die Ausweisungen von Wohnbauflächen in bestehenden Bebauungsplänen und Satzungen geprüft¹ und abgeglichen mit der tatsächlichen Auslastung².

¹ Übersicht der Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Schmölln, Stadtverwaltung Stadt Schmölln, auf www.schmoelln.de/wirtschaft-und-bauen/stadtentwicklung/bebauungsplaene, abgerufen am 15.11.2023

² Thüringer Viewer, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, auf www.thueringenviwer.thueringen.de/thviewer/, abgerufen am 15.11.2023

Vorhandene Reserven für Wohnungsbau in Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Schmölln

Ortsteil	Nr.	Art	Name	In Kraft seit	Bauplätze geplant	Freie Bauplätze	Bemerkungen freie Bauplätze
Stadtgebiet Schmölln	1	Bebauungsplan	Am Fichtenberg	12.05.2006	3	0	-
	2	Bebauungsplan	Am Vereinshaus	14.08.2009 (1. Änderung 21.01.2013)	15	2	1 Bauplatz anderweitig genutzt
	3	Bebauungsplan	An den Queren	09.04.1993 (1. Änderung 23.02.1995) (2. Änderung 04.06.1997)	97	9	3 Bauplätze anderweitig genutzt, 1 Bauplatz für Mehrfamilienhaus
	4	Bebauungsplan	Weidengrund	24.03.1993	34	5	2 Bauplätze anderweitig genutzt, 1 Bauplatz wird bereits bebaut
	5	Bebauungsplan	Nördlicher Weidengrund	10.05.2010	2	0	
	6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Hospitalstraße	08.09.1997	5	4	4 Bauplätze anderweitig genutzt und nicht erschlossen
Bohra	7	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Ortsteil Bohra	02.09.1996 (1. Änderung 11.12.1997)	24	3	3 Bauplätze anderweitig genutzt
Brandrübel	8	Bebauungsplan	Brandrübel I	30.11.2000	13	10	3 Bauplätze anderweitig genutzt
Schloßig	9	Bebauungsplan	Mischgebiet Schloßig	14.05.1992 (1. Änderung 15.12.1993) (2. Änderung 03.09.1997) (2. Änderung 12.02.1998)	17	0	-
Weißbach	10	Bebauungsplan	Die Lange Wiese	01.10.1996	25	21	3 Bauplätze anderweitig genutzt 13 Bauplätze nicht erschlossen

Summe Reserven	54
davon Verfügbar	25

wovon 1 Mehrfamilienhaus und
13 nicht erschlossen

Tabelle 1 | Vorhandene Reserven für Wohnungsbau in Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Schmölln, Quelle: www.schmoelln.de

Fazit des Reservepotenzial für Wohnungsbau der Stadt Schmölln

In der Stadt Schmölln besteht derzeit in Bebauungsplangebiet und Satzungen ein theoretisches Reservepotenzial von ca. 54 Bauplätzen. Aufgrund anderweitiger Nutzungen (Nebengebäuden, Gärten, Aufwuchs großer Gehölze, usw.) sind davon jedoch nur etwa 24 Bauplätze realistisch Verfügbar für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Tabelle 1).

In Anbetracht des bestehenden Wohnungsbedarfs für freistehende Einfamilienhäuser ist die Entwicklung des vergleichsweise kleinen Einfamilienhausgebietes mit max. 11 Parzellen auf einer randerschlössenen Fläche im Siedlungsbereich Bohra, dessen Umgebung bereits wohnbaulich geprägt ist, als städtebaulich vertretbar zu bewerten.

Mit dem geplanten Wohngebiet kann entlang der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche Lange Straße eine Arrondierung des Siedlungsbereichs erfolgen. Das Wohnbauvorhaben fügt sich zwischen das nördlich gelegene Einfamilienhausgebiet VBP „Ortsteil Bohra“, die östlich gelegene Gemengelage und den nordwestlich angrenzenden Einfamilienhäusern ein. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die Schaffung von Baurecht für das in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück 32/1, Flur 1, Gemarkung Bohra.

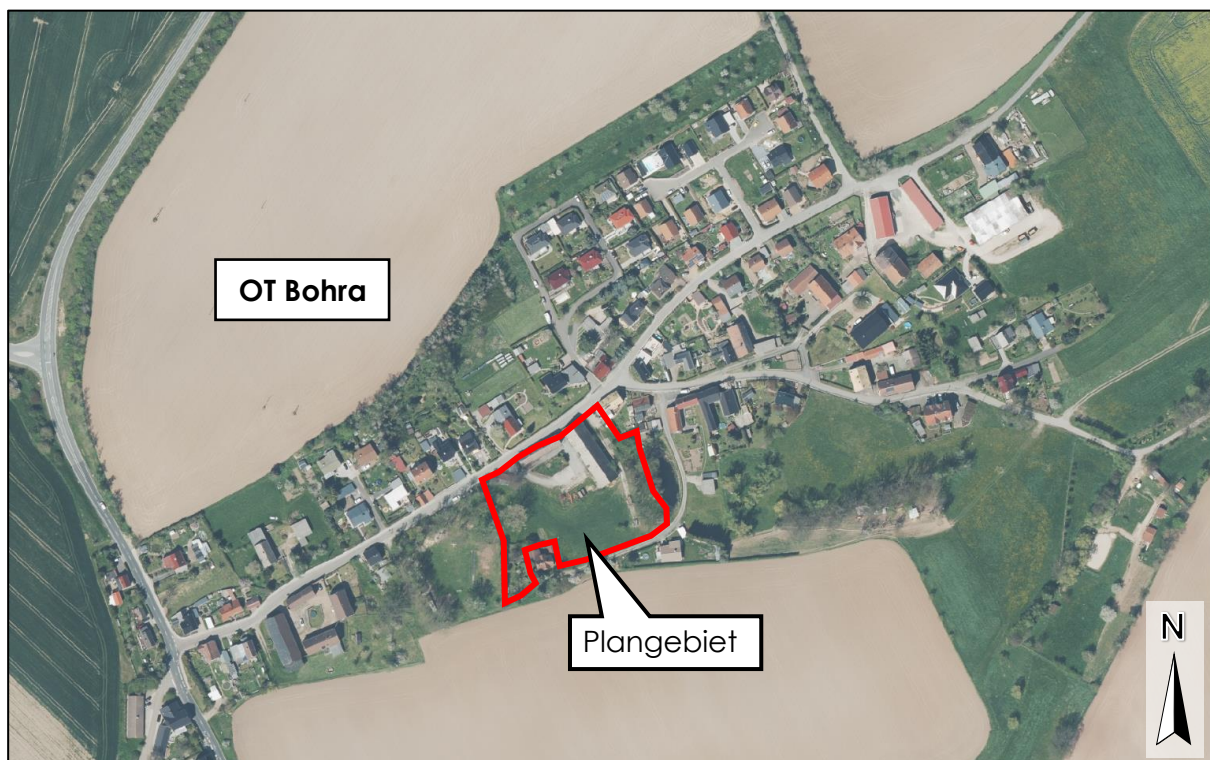


Abb. 1 | Lage und örtliche Einordnung des Bebauungsplanes, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Geoproxy Kartenauszug, abgerufen am 14.12.2023

Das Flächenangebot von etwa 0,86 ha zur Errichtung von ca. 11 Eigenheimen (Einzel- oder Doppelhäuser) steht im Einklang mit dem bestehenden örtlichen Bedarf. Bei einem für den Zeitraum 2023 bis 2025 prognostizierten Bedarf von ca. 8 Wohneinheiten pro Jahr kann damit der momentane, rechnerisch ermittelte Bedarf für etwa anderthalb Jahr gedeckt werden (siehe Tabelle 3 im nächsten Abschnitt).

2.2 Planungserfordernis

Das Planungserfordernis liegt vor, da sich die wohnbaulichen Entwicklungsflächen im (siedlungsnahen) Außenbereich befinden. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird Baurecht geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung gesteuert. Der Bebauungsplan gibt den städtebaulichen Rahmen für die Bebauung sowie für Grünordnung und Erschließung vor.

Mit dem beabsichtigten Vorhaben auf siedlungsnaher Fläche als Arrondierung der bebauten Ortslage wird die Inanspruchnahme weiterer Landschaftsräume im Außenbereich für die Siedlungsentwicklung mit den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und eine vertretbare Siedlungsergänzung an einem städtebaulich integrierten Standort erreicht.

2.3 Wohnungsbedarf

Im Rahmen der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) des Thüringer Landesamtes für Statistik, veröffentlicht Dezember 2020, wurde die **voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung** der kreisangehörigen Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen 2020 bis 2040 (am 31.12. des jeweiligen Jahres) berechnet, siehe Tabelle 2.

Aus der Prognose wird deutlich, dass für die Stadt Schmölln ein Absinken der Einwohnerzahl von 13.640 Einwohner:innen um 14 % gegenüber 2020 auf dann 11.740 (2040) erwartet wird (durchschnittlicher Rückgang von 0,7 % pro Jahr).

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Schmölln

	2020	2025	2030	2035	2040
Einwohner:innen Schmölln, Stadt	13.640	13.170	12.640	12.180	11.740
Zu- /Abnahme in Prozent im Vergleich zu 2020	100	97	93	89	86

Tabelle 2 | Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Schmölln, Quelle: 1. GemBv, 2020

Durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wurde die **Wohnungsmarktprognose 2030** vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2035 und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035. Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt. Die demografische Entwicklung sowie die steigende Wohnflächennachfrage wurden dabei berücksichtigt.

Für den Landkreis Altenburger Land wird folgender Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser prognostiziert:

- 2023 bis 2025 von 8 WE / 10.000 Einwohner:innen (EW) jährlich,
- 2026 bis 2030 von 5 WE / 10.000 Einwohner:innen (EW) jährlich,

Aus den Daten lässt sich von 2031 bis 2035 folgender Neubaubedarf extrapolieren:

- 2031 bis 2035 von 3 WE / 10.000 Einwohner:innen (EW) jährlich.

Bedarfsermittlung Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser der Stadt Schmölln

	2023 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035
	3 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
1. GemBv Thüringen Einwohner:innen (Schmölln)	Prognose 2025 13.170 EW	Prognose 2030 12.640 EW	Prognose 2035 12.180 EW
BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 Neubau je 10.000 EW/Jahr (Altenburger Land)	23	27	15
Jährliche Neubaurate (Schmölln)	8	5	3
Neubaubedarf Schmölln	30	34	18

Tabelle 3 | Bedarfsermittlung gemäß Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR für die Stadt Schmölln

Anhand dieser institutionellen Prognosen auf Landkreisbasis ergibt sich trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung auch weiterhin für die Stadt Schmölln ein Neubaubedarf insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment (siehe Tabelle 3). In Summe werden etwa 82 Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2035 gebraucht, im Schnitt ca. 6 Bauplätze im Jahr.

Der realistischer Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser der Stadt Schmölln bis 2035 lässt sich nun aus den BBSR-Wohnungsmarktprognose 2023 und den Daten der Stadt Schmölln zu den Vorhandenen Reserven ermitteln.

Wohnungsbaubedarfe und Potenziale der Stadt Schmölln bis 2035

	Bauplätze
Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser (BBSR-Prognose)	82
Realistisches Reservepotenzial für Wohnungsbau (Daten Stadt)	24
Realistischer Neubaubedarf, Stadt Schmölln bis 2035	58

Tabelle 4 | Realistischer Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser der Stadt Schmölln bis 2035

Innerstädtische Baulücken, Brachflächen und ungenutzte Gebäude sind für den Bedarf im Siedlungswohnungsbau mit freistehenden Wohngebäuden in der Regel nicht geeignet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnpark Bohra" zur Bereitstellung nachgefragter Wohnbaugrundstücke steht im Rahmen der Eigenentwicklung der Stadt Schmölln und entspricht sowohl dem Trend der bundesweiten Wohnungsmarktprognose 2030 als auch der Analyse der gemeindlichen Entwicklung innerhalb des Betrachtungszeitraumes.

Der Bauflächenbedarf für 11 Wohnbaugrundstücke besteht und kann nachgewiesen werden. Damit können insbesondere für Bauwillige, die nicht über eigene Flächen verfügen, Baugrundstücke bereitgestellt werden.

2.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Dadurch ist neben der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, auch eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Parallel zu den beiden Offenlegungen soll die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgen. Darüber hinaus ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, welcher in die Begründung des Bebauungsplanes integriert wird, notwendig. § 1a Abs. 3 BauGB schreibt zudem vor, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 17.11.2022 in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates beschlossen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 32/1, Flur 1, Gemarkung Bohra. Das Plangebiet wird momentan als unbebaute Brachfläche genutzt. Das Plangebiet soll ausgehend von der direkt nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – „Lange Straße“ erschlossen werden.

3.2 Geländebeziehungen und Topografie

Das Plangebiet steigt von Osten von ca. 240 m ü. NHN an der Langen Straße in Richtung der westlichen Plangebietsgrenze bis auf ca. 245 m ü. NHN an. Der Höhenunterschied beträgt insofern ca. 5 m. Die durchschnittliche Hangneigung beträgt ca. 2,9° (schwach geneigt).

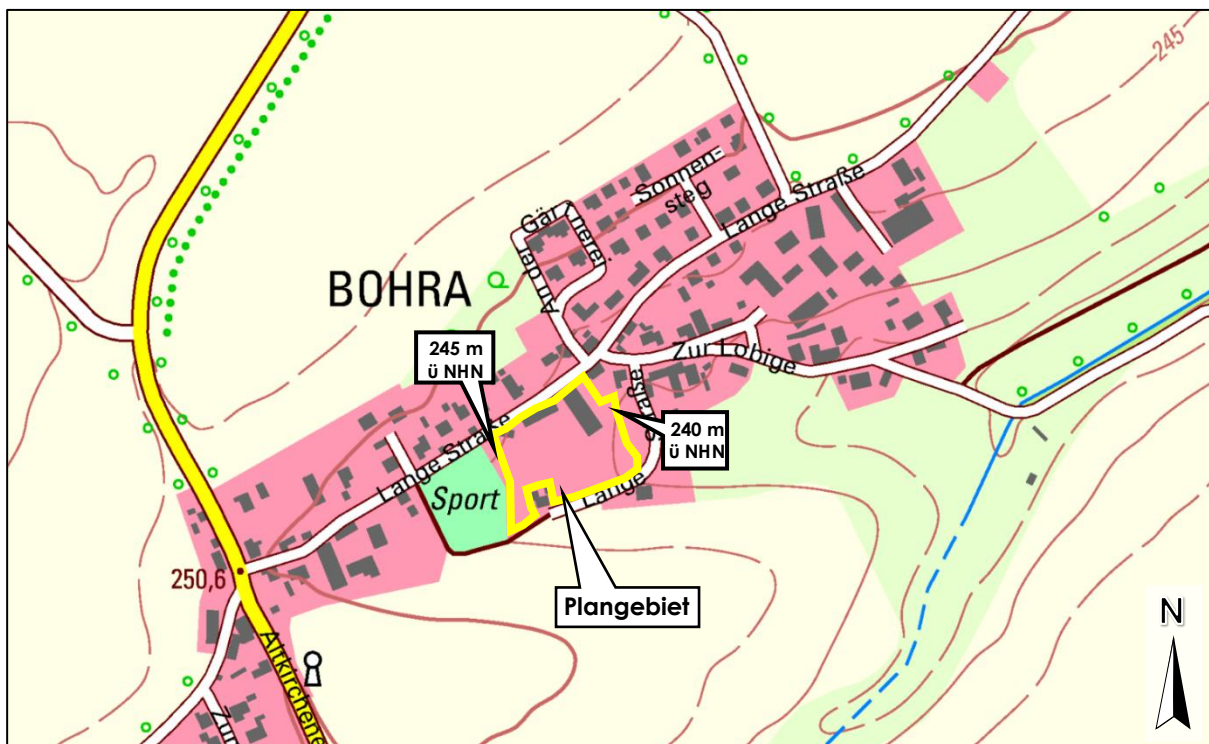


Abb. 2 | Höhenbeziehungen der Bebauungsplanumgebung, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Geoproxy Kartenauszug, abgerufen am 15.12.2023

3.3 Aktuelle Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet wird momentan als unbebaute Brachfläche genutzt, die sich an den Siedlungsbereich Bohra unmittelbar anschließt. Die Bestandsbebauung (Hofanlage mit Wohngebäude, Scheune und Nebengebäude) sind April 2023 abgerissen worden.

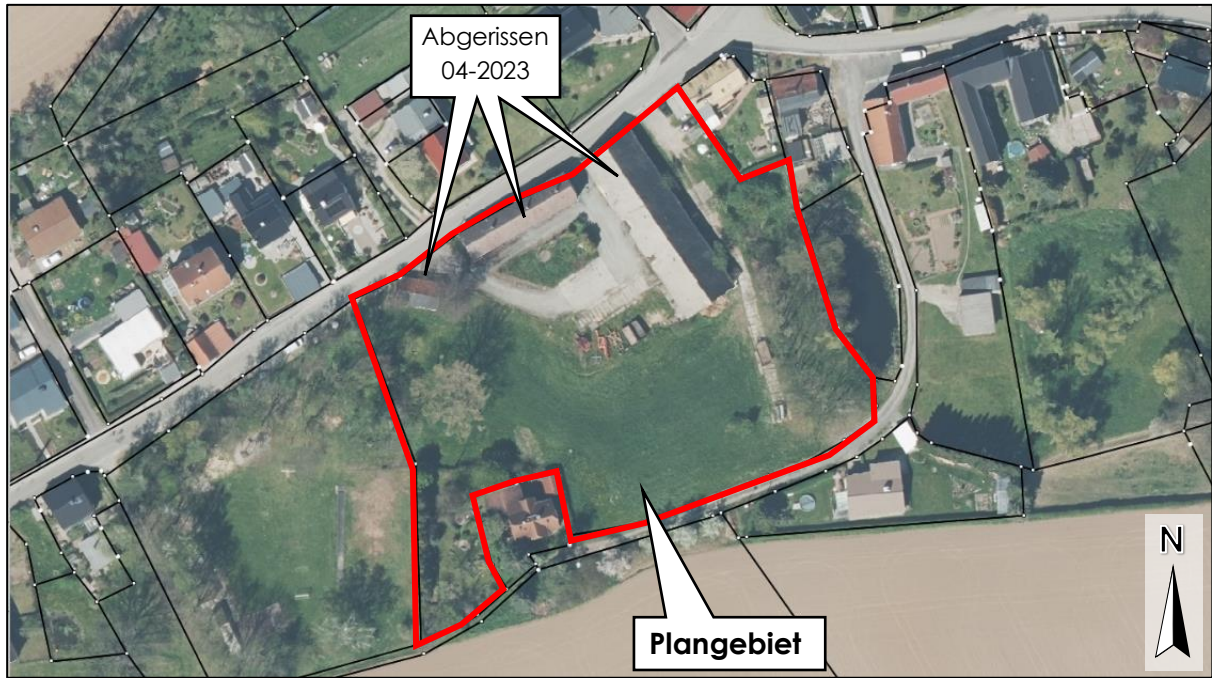


Abb. 3 | Luftbild Bestandsverhältnisse, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Geoproxy Kartenauszug, abgerufen am 15.12.2023

Die Flurstückrandbereiche im östlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches sind mit schützenswerten Gehölzen bestockt. Darüber hinaus befindet sich im nordwestlichen Planbereich eine schützenswerte Linde mit einer Baumkrone von etwa 15 m Durchmesser. Diese Linde, sowie alle Gehölze im südöstlichen und westlichen Randbereich sollen deshalb erhalten werden. Entlang der Lange Straße sollen zudem Baumpflanzungen vorgenommen werden.



Abb. 4 | Bestandsbilder Plangebiet, Vorhabenträger, 04.05.2023

3.4 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsbereichs Bohra an der Lange Straße die als örtliche Hauptverkehrsstraße fungiert. Das Plangebiet ist von folgenden Nutzungen umgeben: im Norden sowie im Süden des Plangebietes grenzen ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauungen an. Im Osten schließt eine überwiegend zweigeschossige (ausnahmsweise auch ein- oder dreigeschossige) gemischte Nutzung an, westlich befindet sich ein Sport- und Spielplatz.

Der Geltungsbereich nimmt insofern direkten Bezug zur öffentlichen Erschließung und grenzt vorzugsweise an wohnbaulich geprägte Flächen an.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 32/1, Flur 1, Gemarkung Bohra befindet sich im Privateigentum. Der Vorhabenträger ist zugleich Eigentümer. Er beabsichtigt, im Ortsteil Bohra an der Lange Straße einen Wohnungsbaustandort für Ein- und Zweifamilienhäuser, auf dem Flurstück zu errichten. Er agiert als Projektentwickler und Erschließungsträger öffentlicher Verkehrsflächen und Flächen, die für die Erschließung benötigt werden. Diese werden nach Fertigstellung und nach bodenordnenden Maßnahmen an die Stadt übertragen.

3.6 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet die Liegenschaftskarte aus dem Inspire Geoportal Viewer Thüringen für die Stadt Schmöln, Stand November 2023.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung – LEP 2025

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPlG) im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 vom 15.05.2014 (LEP 2025) enthalten.

Die Stadt Schmölln befindet sich im wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen: insbesondere einer stark rückgängigen Bevölkerung (Karte 2 – Raumstrukturgruppen und -typen). Die Stadt Schmölln nimmt funktionsteilig mit Gößnitz zentralörtliche Funktionen eines Mittelzentrums in Ostthüringen wahr und ist zwischen dem Oberzentrum Gera im Westen und Altenburg als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums gelegen.



Abb. 5 | Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Karte 3 – Zentrale Orte und Infrastrukturen

Die Lage des Stadtgebietes ist unmittelbar an der der B 7, nah an der B 93 im Osten (Gößnitz) und der BAB 4 (Anschlussstellen 60 Ronneburg und 61 Schmölln) äußerst verkehrsgünstig. Das Stadtgebiet liegt zwischen den überregional bedeutsamen Entwicklungskorridoren A 4 (Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen) und B 93 (Landesgrenze Sachsen – Altenburg – Landesgrenze Sachsen).

Nach Grundsatz (G) **2.2.10 G** sollen in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Mittelzentren haben demnach eine Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion, regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, überregionale Verkehrsknotenfunktion, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion sowie eine Steuerungsfunktion.

Folgende Ziele des LEP 2025 sind für diese Planung relevant und finden entsprechend den Darlegungen in der Begründung Beachtung:

Grundsätze des LEP 2025	Begründung Bebauungsplan
<p>2.4.1 G „Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.“</p>	<p>Das Plangebiet liegt zwar im Außenbereich, befindet sich jedoch mitten im OT Bohra. Deshalb kann die vorhandene Infrastruktur (Hauptstraße) genutzt werden, bestehen kurze wegen (Energienutzung, Klimaschutz), wird die Ortsmitte gestärkt, wird ein Potenzial innerhalb des Siedlungsbereiches reaktiviert (Umnutzung Brache) und werden keine landwirtschaftlichen Flächen bzw. kein Naturraum in Anspruch genommen.</p>
<p>2.4.2 G „Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen.“</p>	<p>Der Bebauungsplan deckt den örtlichen Wohnraumbedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser für etwa anderthalb Jahre und sieht vor eine Brachfläche (ehemalige Hofanlage) zu reaktivieren.</p>

Tabelle 5 | Begründung Bebauungsplan zu relevanten Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

4.2 Regionalplan Ostthüringen

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des LEP 2025 wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und konkretisiert. Die Stadt Schmölln gehört zur Planungsregion Ostthüringen, organisiert in der „Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen“. Bis zur Rechtskraft der Gesamtfortschreibung des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ostthüringen (Entwurf 06-2023) gelten für die Stadt Schmölln die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Ostthüringen vom 13.04.2012 fort. Planungsrelevant sind die unter 2 Siedlungsstruktur genannten Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung:

<p align="center">Grundsätze Regionalplan Ostthüringen 2012</p>	<p align="center">Begründung Bebauungsplan</p>
<p>G 2-1 <i>„Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen und Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden.“</i></p>	<p>Der Standort des Plangebiets ist in die räumliche Struktur des Ortsteils integriert. Der Bebauungsplan macht eine Brache wieder nutzbar. Dabei wird der Ortskern sowohl räumlich als funktionell gestärkt. Der Bebauungsplan sieht bis zu 11 Wohneinheiten vor, wo vorher nur eine Wohneinheit war (Hofanlage). Dies steigert die Flächenproduktivität. Die bestehende Infrastruktur (Hauptstraße) wird in Anspruch genommen. Im südlichen Planbereich wird eine großzügige Grünfläche festgesetzt, die auch als Retentionsfläche dient. Darüber hinaus wird zur Verbesserung der Retentionsfähigkeit des Gebietes die Pflicht zur Begrünung der Dächer festgesetzt.</p>
<p>G 2-4 <i>„Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.“</i></p>	<p>Die Auslastung vorhandener Baugebiete wurde geprüft und bei der Bedarfsbegründung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um die Revitalisierung einer Brachfläche.</p>

Tabelle 6 | Begründung Bebauungsplan zu relevanten Grundsätzen des Regionalplans Ostthüringen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Ostthüringen vereinbar.

4.3 Flächennutzungsplan

Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Stadt Schmölln verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 28.04.2014.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als **Baufläche** dargestellt. Als Nutzung sind jedoch gemischte Bauflächen vorgesehen. Dies wird im Parallelverfahren berichtigt als Wohnbauflächen. Durch diese Berichtigung, kann der Bebauungsplan „Wohnpark Bohra“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.4 Fachplanungen und Gutachten

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein **Artenschutzgutachten** erstellt. Dieses bildet einer der Grundlagen des Umweltberichtes (wird ebenfalls zum Bebauungsplanentwurf erstellt).

Darüber hinaus soll ein **Entwässerungskonzept** erstellt werden. Darin wird eine Regenwassermengenprognose gemacht, sowie den Versickerungsnachweis erbracht.

Teil II: Städtebauliche Planung

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Errichtung von ca. 11 max. dreigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern auf durchgrünten Grundstücken mittlerer Größe, im überwiegend wohnbaulich geprägten Siedlungsbereich Bohra.

Grundlage für das städtebauliche Konzept ist zunächst die Lage im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich und die öffentliche Erschließungsstraße Lange Straße. Die Baukörper werden sich infolge der zulässigen Kubaturen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Ingenieurbüro Nebe hat 11-2020 Beispielentwürfe für die Einfamilienhäuser erstellt (Anlage 1) sowie einen Erschließungsplan für die räumlichen Einordnung der Gebäudekubaturen, überarbeitet 09-2023 (Anlage 2).



Abb. 6 | Erschließungsplan, Ingenieurbüro Nebe, 11-2020, überarbeitet 15.09.2023

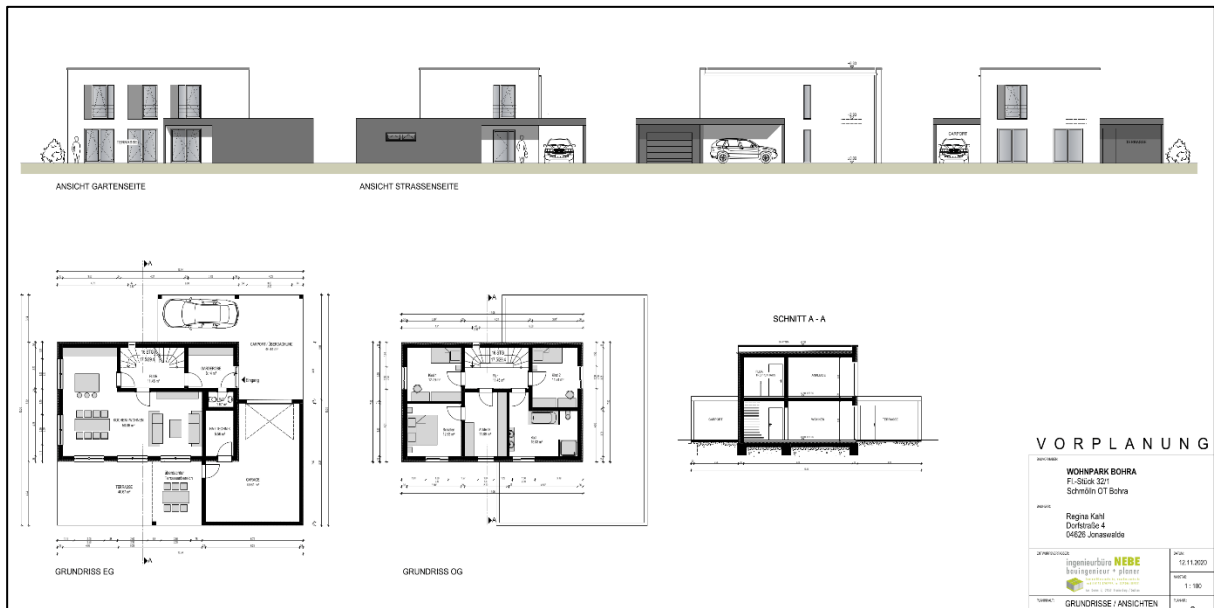


Abb. 7 | Beispielentwürfe für die Einfamilienhäuser (große Variante), Ingenieurbüro Nebe, 12.11.2020

Diese Entwürfe bilden der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans. Die Bauherr:innen können nach Fertigstellung der Erschließung innerhalb den vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplanes frei Entscheiden wie sie Ihre Wohngebäuden errichten. Dazu werden im Bebauungsplan Spielräume für die Bauher:innen offen gelassen (z. B. auch dreigeschossige Bebauung möglich).

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung (z. T. Hofanlagen, die überwiegend der Wohnnutzung dienen sowie Eigenheime) geprägt.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als **allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO** festgesetzt. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 1 bis WA 3** folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 1 bis WA 3** nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Damit sollen Eigentümer möglichst viel Spielraum erhalten, ohne den Wohngebietscharakter zu beeinträchtigen.

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 1 bis WA 3**:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen, die zumeist einen hohen Flächenbedarf und ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, sind für das Gebiet nicht geeignet und könnten zu Störungen der Wohnnutzung im Plangebiet sowie der Nachbarschaft führen.

Entsprechend § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO Räume zulässig.

Die gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sollen in der ländlich geprägten Umgebung nicht ausgeschlossen werden. Die Kleintierhaltung, z. B.: Kaninchenstall, widerspricht nicht der Eigenart eines Wohngebietes.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 17 BauNVO liegen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Im Plangebiet wurde in den Baugebieten **WA 1 bis WA 3** eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung von erhaltenswerten Gehölzbeständen sowie zum Schutz und zur Erhaltung unversiegelter Grundstücksflächen mit intakten Bodenfunktionen wurde hier eine geringere Überbauung der Grundstücke vorgenommen.

Beispielrechnung für WA 1 bis WA 3 :	Haus 10 x 12 m mit Terrasse	120 m ²
	Garage /Carport	40 m ²
	Zuwegung	20 m ²
	gesamt	180 m²

Eine **GRZ von 0,4** erfordert entsprechend der Beispielrechnung eine Mindestgröße der Grundstücke von **ca. 450 m²**.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen in den angrenzenden Grundstücken in den Baugebieten **WA 1 bis WA 3** auf max. 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die angrenzende Bebauung ist zwar überwiegend zweigeschossig, ist jedoch nahezu ausnahmslos mit einem Dachausbau versehen. Im **WA 1 bis WA 3** werden nur Flachdächer zugelassen (siehe Abschnitt „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“), sodass bei gleicher Gesamthöhe der Wohnbebauung ein Geschoss mehr möglich ist. Darüber hinaus ist die Wohnbebauung nördlich der Lange Straße aufgrund der Topografie bis zu 2,5 m herausgehoben, sodass im Straßenbild ein Gegengewicht durch den Bau von 3 Vollgeschosse im Plangebiet sogar wünschenswert ist. Die zulässigen 3 Vollgeschosse ermöglichen, auf gleicher Wohnfläche, einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Des Weiteren wurde im **WA 1 bis WA 3** die max. Gebäudehöhe auf 11 m festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschoss-Rohbodens sowie die Geschosshöhe wurden begrenzt, um die Gebäude nicht zu stark herauszuheben.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine lockere Bebauung entstehen. Im Baugebiet sind Einzelhäuser konzipiert, aber grundsätzlich sind auch Doppelhäuser möglich.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zu Anpflanzungen (Randeingrünung) und Verkehrsflächen mindestens 2,5 m Anstand einzuhalten sind. Dadurch werden eine städtebaulich angemessene Gebietsgliederung und die Einhaltung von Mindestabständen sichergestellt. Die textliche Festsetzung, dass Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig sind, steht in diesem städtebaulichen Kontext. Diese Flächenanteile können zur Vorgartengestaltung, für Zufahrten und als Abstellflächen für PKW zur Sicherstellung des Stellplatzbedarfs auf den jeweiligen Grundstücken genutzt werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet befindet sich in enger räumlicher Nähe zu öffentlichem Verkehrsmittel. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich auf 4 Gehminuten (300 m) an der Altkirchener Straße (Linie 351 Schmölln – Altkirchen – Göllnitz – Dobitschen und Linie 359 Schmölln – Drogen – Wildebörten – Dobra). Der Bahnhof Schmölln ist 2 km vom Plangebiet entfernt (Strecken Gera – Altenburg und Gera – Glauchau).

Die Gebietserschließung ist, ausgehend von der Lange Straße nördlich des Plangebietes, über eine Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Diese Straße wird durch den Vorhabenträger gebaut und nach Fertigstellung und nach bodenordnenden Maßnahmen an die Stadt übertragen und öffentlich gewidmet. Als besondere Zweckbestimmung wird „verkehrsberuhigte Wohnstraße“ festgesetzt.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die künftige Bebauung soll sich architektonisch und gestalterisch in die maßgebliche Umgebung im Ortsbereich Bohra einfügen. In der Umgebung besteht kein einheitliches Erscheinungsbild.

Aus Gründen der Klimaanpassung und Biodiversität wird im Plangebiet das Ziel der flächendeckende Dachbegrünung angestrebt. Bei einer ansprechenden Gestaltung in Verbindung mit einer Dachflächenbegrünung werden sich die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Dachbegrünungen führen zur Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser, damit zur zeitlich verzögerten Abführung des Dachwassers zur Kanalisation, haben positive klimatische Wirkungen (Abkühlung), schützen die Dächer vor Witterungseinflüssen (Erhöhung der Lebensdauer) und sind Lebensraum für Insekten.

Deshalb werden **ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen**. Diese Flachdächer bei Gebäuden, Garagen und Carports sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen **flächig und dauerhaft mit Pflanzen mindestens zur standortgerechten extensiven Dachbegrünung zu begrünen**. Mit diesen Festsetzungen wird zudem eine einheitliche Gebäudegestaltung im Plangebiet erreicht.

Die **Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung** sind als aufgeständerte Konstruktionen mit der Dachbegrünung auf den Dachflächen zulässig. Diese Festsetzung dient der alternativen Energieerzeugung bzw. der Heizungsunterstützung. Weiterhin leisten diese regenerativen Anlagen einen Beitrag zum Klimaschutz (z.B. Reduzierung des CO₂ Ausstoßes).

An Fassaden sind **grelle und reinweiße Farbgebungen unzulässig**. Die Baukörper sollen sich dadurch mit einer möglichst „ruhigen“ bzw. umgebungsverträglichen Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Regelungen für zulässige oder unzulässige Farbtöne sind nicht erforderlich. Das Gebot der planerischen Zurückhaltung und die Vermeidung von Überregulierungen werden damit gewahrt.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und als Vegetationsflächen anzulegen (Verwendung der Pflanzenauswahlliste A). Damit soll eine ansprechende gärtnerische Gestaltung dieser straßenwärtigen Grundstücksteile sichergestellt werden. Gleichlautend wird eine ungeordnete und ortsbildbeeinträchtigende Bauflächennutzung vermieden.

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind **Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig**. Darüber hinaus ist die **Verwendung von Maschendrahtzaun an den Grundstücken zum Straßenraum unzulässig**. Diesen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass eine vom Straßenraum offen erscheinende Wohnanlage entsteht und somit Abriegelungseffekten verhindert werden. Zudem sind **Zäune und Einfriedungen** ausschließlich ohne Mauersockel und mit einer **Bodenfreiheit von mind. 15 cm für Kleintiere zulässig**.

5.7 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet gesamt	5.505
Fläche WA 1	699
Fläche WA 2	1.106
Fläche WA 3	1.548
Grünflächen	2.465
Flächen für Anpflanzung	1.181
Pflanzbindungs- und -Erhaltsflächen	1.284
Öffentliche Verkehrsflächen	646
Geltungsbereich gesamt	8.616

Tabelle 7 | Flächenbilanz des Bebauungsplanes

6. Grünordnung

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Sinne der Gewährleistung einer möglichst geringen Versiegelung und der Versickerung von Oberflächenwasser in den Grundstücken wurde folgende Festsetzung getroffen: **Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen.** Im Bereich der Zufahrten und Abstellplätze sind die Flächenbefestigungen mit Bodenbelägen auszuführen, die mind. 25% wasserdurchlässig sind. Erlaubt sind Pflaster aus haufwerksporigen Steinen, Sickerfugensteine, Rasengittersteine und sandgeschlämmte Schotterdecken.

Somit besteht nur das Erfordernis, anfallendes Oberflächenwasser von Dachflächen abzuleiten und vor Ort zur Versickerung zu bringen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen alle Dächer als Flachdächer zu gestalten die flächendeckend zu begrünen sind, fördert die Wasserrückhaltung und den verzögerten Abfluss des Oberflächenwassers.

Die unvermeidbare Bodenversiegelungen sind vor Ort auszugleichen. Dazu müssen Bäume gepflanzt werden.

6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch textliche Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes soll die grünordnerische Gestaltung der Grundstücke sichergestellt werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Diese grünordnerischen Maßnahmen dienen einer ökologischen Aufwertung und landschaftsgerechten Eingliederung des Planungsgebietes sowie einer ästhetisch ansprechenden Gestaltung.

Zum Schutz und zur Erweiterung der Nahrungshabitate sind neben der Erhaltung von Bäumen folgende Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung in den Grundstücken vorgesehen:

Pro 250 m² Grundstücksfläche sind ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10 bis 14 cm sowie 2

Sträucher der Pflanzenauswahlliste A zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Gehölze im Grundstück ist dabei anrechenbar.

Die Anpflanzungen sind bis spätestens in der auf die Fertigstellung der Hochbauten folgenden Pflanzperiode auszuführen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

Neben heimischen Baumarten wie Ahornarten, gewöhnliche Esche, Vogelkirsche, Hainbuche, Eiche, Buche, Linde sollen auch einheimische Obstbäume verwendet werden:

Artenlisten für Anpflanzungen

Pflanzenauswahlliste A - standortheimische Bäume und Sträucher ^{3 und 4}

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide

³ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Stand Januar 2012, auf: www.flubn.thueringen.de/naturschutz/bot-artenschutz/gebietseigene-gehoelze

⁴ Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Liste der einheimischen Gehölzarten Thüringens, Stand Dezember 2022, auf: www.flubn.thueringen.de/naturschutz/bot-artenschutz/gebietseigene-gehoelze

Salix fragilis	Bruch-Weide (Verwechslungsgefahr)
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

Bezüglich der Liste **standortheimische Bäume und Sträucher** wird verwiesen auf der Veröffentlichung des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, **Merkblatt zur Verwendung von gebietseigenen Gehölzen in Thüringen**, Stand Juli 2020, (Anlage 3)

Pflanzenauswahlliste B - Pflanzenarten für Dachbegrünung

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost
Petrorhagia saxifraga	Felsenelke
Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum floriferum	Reichblühendes Fettblatt
Sedum hybridum 'Immergrünchen'	Immergrünchen
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum spurium	Teppich-Fettblatt
Sempervivum arachnoideum	Hauswurz

Bezüglich der Liste **Pflanzenarten für Dachbegrünung** wird verwiesen auf der Veröffentlichung des Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, **Grüne Dächer - Schritt für Schritt**, Stand August 2020 (Anlage 4).

6.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als **Vermeidungsmaßnahme** wird festgesetzt, dass **die Linde im Bereich des ehemaligen Wohnhauses** (zeichnerisch festgesetzt) als Einzelbaum **dauerhaft gegen Beeinträchtigungen zu schützen** und bei Verlust durch einen standortgerechten, heimischen großkronigen Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste A zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten ist.

Am südwestlichen Plangebietsrand befindet sich einen **Garten mit Hecken, Stauden und teilweise größere Einzelgehölze**. Der Garten gehört zu dem benachbarten Flurstück (33, Flur 1, Gemarkung Bohra) und wird dauerhaft gepflegt. Dieser wird zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

Wertvolle Gehölze befinden sich zudem am östlichen Plangebietsrand (siehe Abb. 8). Hier befinden sich **Gewässerrandstreifen** am Ufer des benachbarten Teiches (Flurstück 36, Flur 1, Gemarkung Bohra). Laut § 38 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. § 29 Abs. 1 des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) legt den Gewässerrandstreifen innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile auf 5 m fest.



Abb. 8 | Bestandsbild des Teiches auf dem Flurstück 36, Flur 1, Gemarkung Bohra, mit den Gewässerrandstreifen im Plangebiet rechtsoben im Bild, Vorhabenträger, 04.05.2023

Für diesen schützenswerte Gehölze wird folgende Festsetzung getroffen:

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB **festgesetzten Gehölzbestände** (Einzelbäume und Gehölzgruppen) **sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu bewahren.** Baumaßnahmen wie z. B. Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sind im gesamten Wurzelbereich (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m allseitig) von Bäumen zu unterlassen. Abgängige Gehölze sind in gleichwertiger Anzahl entsprechend der Pflanzenauswahlliste A oder B zu ersetzen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Beschreibung der Schutzgüter

Bodenverhältnisse

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im Altenburger Lössgebiet. Im Untergrund des Plangebietes befindet sich gemäß Bodengeologischer Karte Löss – Fahlerde.⁵ Das Plangebiet weist einen erkennbaren Siedlungsansatz auf. Durch die benachbarte Bebauung sowie die Eigenschaft als Brachfläche (ehemalige Hofanlage) besteht bereits eine bauliche Prägung.

Wasserhaushalt

Auf dem benachbarten Flurstück (36, Flur 1, Gemarkung Bohra) befindet sich ein Teich. Der Oberflächenwasserabfluss erfolgt reliefbedingt zur Lange Straße im Südosten. Das Plangebiet ist nicht von rechtskräftig festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten berührt.

Klima und Luft

Im ReKIS (Regionales Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen) werden Klimadaten in Steckbriefe für Kommunen zusammengetragen. Für Schmölln basieren diesen Daten auf Grundlagen des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz. Die Jahresmitteltemperatur in Schmölln war von 1961 bis 1990 im Schnitt 8,3 °C. Von 1991-2019 ist die Jahresmitteltemperatur gestiegen auf 9,2°C. Bis 2050 wird eine weitere Zunahme der Jahresdurchschnittstemperatur um 1,2°C auf 10,4°C prognostiziert. Dies bedeutet, dass ab 2034 ein Jahr wie 2019 Durchschnitt ist. Es ist mit einer starken Zunahme von heißen Tagen und sommerlicher Hitze zu rechnen. Gab es von 1961 bis 1990 noch durchschnittlich 28 Sommertage und 4 heiße Tage im Jahr, waren von 1991-2019 bereits 41 Sommertage und 8 heiße Tage im Jahr. Bis 2050 ist damit zu rechnen, dass dies in Schmölln auf 54 Sommertage und 13 heiße Tage im Jahr steigt. Dauerfrost wird immer weniger wahrscheinlich und Kälteperioden werden abnehmen.

Der Jahresniederschlag ändert sich in der Zukunft nur geringfügig. Allerdings gibt es Veränderungen innerhalb der Jahreszeiten: im Sommer nimmt der Niederschlag ab

⁵ Thüringer Viewer, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, auf www.thueringenvviewer.thueringen.de/thviewer/, abgerufen am 22.11.2023

und im Winter zu. Es wird prognostiziert, dass bis 2050 im Sommer mit 8% weniger Niederschlag zu rechnen ist im Vergleich zu der Periode 1961-1990. Im Winter allerdings mit 16% mehr. Die Anzahl Starkregentagen wird zunehmen.

Schutzgebiete und besonders geschützte Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete im Sinne des Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG), des **Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG sowie geschützte Flächen nach Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht aus-gewiesen bzw. befinden sich nicht in Planung. Im Plangebiet befinden sich keine besonders geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG.

Pflanzen

Das Grundstück im Plangebiet ist nach Abriss der ehemalige Hofanlage 04-2023 unbebaut. Zentral im Gebiet befindet sich eine Wiesenfläche. Am südwestlichen Plangebietsrand befindet sich einen Garten mit Hecken, Stauden und teilweise größere Einzelgehölze. Wertvolle Gehölze befinden sich zudem am östlichen Plangebietsrand. Hier befinden sich Gewässerrandstreifen am Ufer des benachbarten Teiches (Flurstück 36, Flur 1, Gemarkung Bohra). Die Bäume im Plangebiet könnten als Bruthabitat für Vögel und wenn sie Höhlen aufweisen auch als Quartier für Fledermäuse dienen. Die Wiesenflächen stellen Nahrungshabitate für Vögel dar und dienen Fledermäusen als Jagdhabitate.

Tiere

Zur naturschutzfachlichen Bewertung des Plangebietes wird zum Entwurf des Bebauungsplans ein Artenschutzgutachten erstellt. Für das geplante Vorhaben ist die Erstellung eines Artenschutzgutachtens erforderlich, in dem die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 Abs.5 BNatSchG G zu prüfen waren. Es werden die Auswirkungen des Vorhabens für Vögel und Fledermäuse dargestellt und bewertet.

Biologische Vielfalt

Im Plangebiet stellen insbesondere die vorhandene Gehölzstrukturen Lebensräume für Vögel dar. Die Wiesenflächen dienen als Nahrungshabitate für Vögel. Das Plangebiet wird möglich von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wird durch Hofanlagen mit Nachverdichtung durch Einfamilienhäuser geprägt. Das Plangebiet selbst entfaltet keine unmittelbare Fernwirkung und ist durch randliche Grünbestände in die Umgebung eingebunden.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmalschutzobjekte. In der Umgebung des Plangebietes sind Kulturdenkmale vorhanden (Kriegerdenkmal, Altkirchnerer Straße).

7.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Auswirkungen auf den Boden

Mit dem Bebauungsplan erfolgt mit der Reaktivierung einer Brache im direkten Anschluss am Innenbereich im Ortskern die Nachverdichtung des Siedlungsbereiches. Die geplante Bebauung hat eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Damit verbleiben 60 % der Flächen unversiegelt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen im straßenraumzugewandten Bereich bedürfen die Grundstücke keiner langen Zufahrt, was die Flächenversiegelung in den Grundstücken insgesamt reduziert.

Es bestehen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Auswirkungen auf das Wasser

Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das festgesetzte Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen. Durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zufahrten und Wegen wird die Wasseraufnahmefähigkeit in diesen Bereich erhalten.

Es bestehen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Bewertung der Auswirkungen auf Klima und Luft

Bau- und Versiegelungsmaßnahmen führen zu negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation. Der Einfluss der Planfläche auf Temperatur, Feuchte und Wind ist aber insgesamt gering. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen des Vorhabens lokal begrenzt. Die Höhe der Gebäude verbunden mit der offenen Bauweise stellt keine Barriere für den Kaltluftabfluss dar. Durch die

geplante Wohnbebauung sind keine lokalklimatischen Auswirkungen sowie keine Beeinträchtigungen der Kaltluftzuflüsse zu erwarten. Das Verwendungsverbot von festen, fossilen Brennstoffen dient der Reinhaltung der Luft.

Es bestehen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Bewertung der Auswirkungen auf Pflanzen

Die Vegetationsbestände am Rand des Plangebietes, sowie der Linde zwischen den Baufeldern werden zum Erhalt festgesetzt. In den nichtüberbaubaren Bereichen der Grundstücke sind Neupflanzungen entsprechend der textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern sichert eine heimische, standortangepasste Begrünung in den Grundstücken. Damit ist gewährleistet, dass sich in den Grundstücken eine artenreiche Vegetation einstellen kann.

Es bestehen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

Bewertung der Auswirkungen auf Tiere

Da nahezu alle Gehölze erhalten werden, kommt es nur zu sehr geringen Verlusten von Nistmöglichkeiten. Bei den Gehölzen die doch entfernt werden, sind Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Oktober und Anfang März durchzuführen. Durch die Bebauung der Wiese gehen Nahrungshabitate verloren. Durch die grünordnerische Gestaltung innerhalb des Plangebietes kommt es durch die Erhaltung von Bäumen sowie die verwendete Artenauswahl bei Neupflanzungen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt, die verbesserte Lebensraumfunktionen (Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate) insbesondere für Insekten, Vögel und Fledermäuse nach sich ziehen. Perspektivisch kann sich deshalb am Standort die Artenzahl und Vielfalt erhöhen. Um die Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten zu schützen und zu erhalten ist das Einwandern und Ausbreiten von Neophyten und stark wuchernden Pflanzen zu verhindern.

Es bestehen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Da sich die künftigen Baustrukturen der Einfamilienhäuser in die durch Wohnbebauung geprägte Umgebung einfügen und der umgebende Grünbestand erhalten bleibt ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Es bestehen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Bewertung der Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmalschutzobjekte. Aufgrund von Kulturdenkmälern in der Umgebung ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Es bestehen keine wesentlichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

7.3 Immissionsschutz

Einwirkungen benachbarter Nutzungen auf das Plangebiet

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Eine relevante Vorbelastung durch Gewerbe ist nicht vorhanden.

Wirkungen des Plangebiets auf die Umgebung

Durch die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet sind keine wesentlichen Lärmeinwirkungen auf benachbarte Nutzungen zu erwarten. Die umgebenden Nutzungen sind ebenfalls überwiegend zum Wohnen genutzte (gemischte) Baugebiete. Durch den Bau von Eigenheimen kommt es zu keinem wesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens in der Lange Straße.

Energienutzung und Luftreinhaltung

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft wird im räumlichen Geltungsbereich die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ausgeschlossen.

7.4 Kosten für die Stadt

Kosten für die Stadt Schmölln fallen durch die Baufeldfreimachung, Planungs-, Vermessungs- und Erschließungsleistungen zur Herstellung notwendigen verkehrlichen und stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes nicht an. Diese Kosten werden vollständig vom Projektentwickler bzw. den Bauherren getragen.

Anlage 1

Beispielentwürfe für die Einfamilienhäuser

„Wohnpark Bohra“

Ingenieurbüro Nebe

12.11.2020

Anlage 2

Erschließungsplan „Wohnpark Bohra“

Ingenieurbüro Nebe

11-2020, überarbeitet 15.09.2023

Anlage 3

Merkblatt zur Verwendung von gebietseigenen Gehölzen in Thüringen

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz

Stand Juli 2020

Anlage 4

Grüne Dächer - Schritt für Schritt

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum

Stand August 2020