

**STADT SCHMÖLLN
(LANDKREIS ALTENBURGER LAND)**

**BEBAUUNGSPLAN
„Brandrübel I“
- 1. Änderung -**

**Begründung zu den Beteiligungen der
Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**



Architekturbüro WEBER
Cubaer Straße 3
07548 Gera
Tel. 0365 8001112
Fax 0365 8001113
(schmöln-brandrübel I-entw-27-04-18)

27.04.2018



Inhaltsverzeichnis

		Seite
0.	Präambel	3
1.	Beschreibung des Standortes der 1. Änderung gemäß den Zielen des ursprünglichen B-Planes	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung	3
1.2	Relevante Festsetzungen gemäß dem ursprünglichen B-Plan	5
2.	Anlass, Ziele und Zweck der 1. Änderung	5
3.	Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung	6
4.	Übergeordnete Planungen	7
5.	Beschreibung der Bauleitplanung der 1. Änderung	7
5.1	Städtebauliches Konzept der 1. Änderung	7
5.2	Konzept Verkehrserschließung der 1. Änderung	8
5.3	Grünordnerisches Konzept der 1. Änderung.....	8
5.4	Konzept Bodenordnung der 1. Änderung.....	9
6.	Geänderte Festsetzungen gemäß der 1. Änderung	9
6.1	Allgemeines	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
6.4	Verkehrsflächen	10
6.5	Private Grünflächen	10
6.6	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	10
6.7	Örtliche Bauvorschrift	10
7.	Auswirkungen der 1. Änderung	11
8.	Flächenbilanz im Geltungsbereich der 1. Änderung	11
9.	Übersicht zum Bauleitplanverfahren der 1. Änderung	12
10.	Übersicht zum Bauleitplanverfahren der 1. Änderung	12



0. PRÄAMBEL

Da von der 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) gegenüber der Fläche des Geltungsbereichs des ursprünglichen B-Planes mit ca. 1,54 ha lediglich ca. 0,40 ha betroffen sind, beschränkt sich die 1. Änderung nur auf einen räumlich kleinen südlichen Randbereich des ursprünglichen B-Planes. Somit sind von der 1. Änderung lediglich Veränderungen hinsichtlich der Lage der überbaubaren Flächen, der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des „verkehrsberuhigten Bereiches“, der Grünfläche und einiger Baumpflanzungen sowie eine Veränderung der Grundflächenzahl betroffen.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes von 2001, die durch die 1. Änderung nicht verändert werden, bleiben auch weiterhin im Geltungsbereich der 1. Änderung rechtswirksam bestehen.

Die nachfolgende Begründung bezieht sich fast ausschließlich auf den Geltungsbereich der 1. Änderung. Nur in wenigen Abschnitten, in denen es zum Verständnis der 1. Änderungsplanung erforderlich war, wurde ein Bezug zum ursprünglichen B-Plan hergestellt.

Die Grundlage der 1. Änderung bilden die Ziele bzw. Festsetzungen gemäß dem rechtswirksamen ursprünglichen B-Plan von 2001.

1. BESCHREIBUNG DES STANDORTES DER 1. ÄNDERUNG GEMÄSZ DEN ZIELEN DES URSPRÜNGLICHEN B-PLANES

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich des ursprünglichen B-Planes umfasst gemäß der Planzeichnung in der Stadt Schmölln in der Gemarkung Brandrübél, Flur 1 eine Fläche von ca. 1,54 ha.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung erfolgte so, dass die zu verändernden bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekte bzw. Zielstellungen der 1. Änderung bearbeitet werden konnten.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich am südlichen Rand innerhalb der Geltungsbereichsabgrenzung des ursprünglichen B-Planes und umfasst von der Gemarkung Brandrübél, Flur 1 ca. 0,40 ha und folgende Flurstücke/Flurstücksteile:

6/3; 6/4 (tlw.); 6/5 (tlw.); 6/6 (tlw.); 7; 11/1 (tlw.); 5 (tlw.);

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind der **Planteil des ursprünglichen B-Planes sowie der Geltungsbereich der 1. Änderung** dargestellt.



Planzeichnung des ursprünglichen B-Planes Schmölln „Brandrübel I“, rechtskräftig seit 13.04.2001 mit blau umrandeter Geltungsbereichsabgrenzung des Entwurfs der 1. Änderung vom 27.04.2018



1.2 Relevante Festsetzungen gemäß dem ursprünglichen B-Plan

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes wurden im ursprünglichen B-Plan innerhalb des festgesetzten Baugebietes WA (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Baumanpflanzungen und Baumerhaltungen festgesetzt. Zudem erfolgten Festsetzungen einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Ferner gelten im Geltungsbereich der 1. Änderung weitere Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes, wie z. B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Traufhöhe und zur Dachgestalt, die jedoch nur hinsichtlich der zu ändernden Grundflächenzahl Auswirkung auf die 1. Änderung besitzen. Deshalb wurde in der Begründung zur 1. Änderung darauf nicht weiter Bezug genommen.

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER 1. ÄNDERUNG

Da seit Rechtswirksamkeit des Ursprungs-B-Plans am 13.04.2001 im Geltungsbereich des Ursprungs-B-Plans keine baulichen Vorhaben realisiert wurden, wird dies seitens der Stadt Schmölln zum **Anlass** genommen, mittels wenigen veränderten Festsetzungen die Gebietsattraktivität dieses Wohnstandortes zu verbessern.

Ein weiterer Planungsanlass sind auch konkrete Anfragen von ortsansässigen Interessenten nach größeren Einfamilienhausgrundstücken bzw. zu einer möglichen lockeren Bebauung auf den zwei großflächigen Flurstücken (6/4 und 6/5) innerhalb des B-Planes. Die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans können diesen Nachfragen nicht entsprechen, da im Ursprungs-B-Plan eine höhere Bebauungsdichte und die Parzellierung kleinerer Baugrundstücke vorgesehen wurden.

Mit der gegenüber dem Ursprungs-B-Plan in der 1. Änderung geplanten aufgelockerteren Bebauung werden keine so umfangreichen bzw. kleingliedrigen überbaubaren Grundstücksflächen mehr benötigt, wie sie im Ursprungs-B-Plan festgesetzt sind.

Zudem entspricht die in der Realität vorhandene Lage der von der kommunalen Straße „An der Limpitz“ in nordöstliche Richtung abzweigende private und zu erhaltende Wegeverbindung nicht der Lage der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Auch der aktuelle, eng begrenzte Nutzerkreis dieser privaten Wegeverbindung entspricht nicht dem hier ursprünglich geplanten öffentlichen Verkehrscharakter.

Des Weiteren ist der am Südwestrand verlaufende Bach einschließlich der dazu erforderlichen Gewässerrandzonen in seiner aktuellen Lage zu berücksichtigen.

Diese aufgeführten Aspekte sind alles Anlässe für eine Änderung des Ursprungs-B-Plans.

Eine Überbauung bisher im Ursprungs-B-Plan festgesetzter Verkehrsflächen oder nicht überbaubarer Grundstücksflächen könnte durch Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen gemäß § 31 BauGB nicht ermöglicht werden. Zum einen wurden im Ursprungs-B-Plan keine derartigen Ausnahmen festgesetzt, zum anderen ist eine Überbauung oder eine anderweitige Nutzung von festgesetzten Verkehrsflächen nicht zulässig.

Durch die 1. Änderung des B-Planes werden die bisherigen Grundzüge der Planung jedoch nicht verändert, da es sich hierbei nur um kleinflächige Veränderungen von Verkehrs-, Grün- und Baugebietsflächen handelt.



Folgende **Planungsziele**, die zusätzlich zu den Zielen des ursprünglichen B-Planes angestrebt werden, werden mit der 1. Änderung des B-Planes verfolgt:

- Anpassung der Planung an die gegenüber dem Ursprungs-B-Plan real geschaffenen und dem Ursprungs-B-Plan widersprechenden Gegebenheiten (Verkehrerschließung, Bachareal)
- Verringerung der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Bebauungsdichte (Verringerung der Grundflächenzahl) und veränderte Lage sowie ebenfalls Verringerung von überbaubaren Flächen
- Reduzierung von Verkehrsflächen
- Modifizierungen der Anpflanzungen
- Vermeidung von Konflikten zwischen Fließgewässer und künftiger Bebauung
- Verbesserung des Angebotes an günstig besonnten, attraktiven Freiräumen

Mit der 1. Änderung des B-Planes wird der **Zweck** verfolgt, mittels modifizierten rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine planungsrechtliche Grundlage für weitere zum Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes notwendige Maßnahmen vorzubereiten wie:

- die modifizierte Verkehrerschließung
- die teilweise zu modifizierende Aufteilung der Baugrundstücke
- die veränderte Überbauung der Grundstücke und die Platzierung baulicher Anlagen
- die modifizierte Begrünung/Bepflanzung

3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER 1. ÄNDERUNG

Wegen der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs der 1. Änderung und den wenigen Änderungen von Verkehrs-, Grün-, Baugebiets- und überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die 1. Änderung des B-Planes die Grundzüge des Ursprungs-B-Planes nicht berührt.

Zudem wird durch die 1. Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Letztlich sind auch keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der 1. Änderung des B-Planes Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen zur **Durchführung eines Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)** gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Sofern sich inzwischen die **rechtlichen Grundlagen** des ursprünglichen B-Planes geändert haben, entfallen diese im Geltungsbereich der 1. Änderung. Somit sind für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes bzw. den Geltungsbereich des ursprünglichen B-Planes (außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung) entsprechend dem Datum der jeweiligen Satzungsbeschlüsse unterschiedliche Rechtsgrundlagen maßgeblich.



Die aktuellen rechtlichen Grundlagen der 1. Änderung des B-Planes, auf die sich die Festsetzungen des B-Planes beziehen, wurden in den Hinweisen des Planteils aufgeführt

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Auf Grund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes von nur ca. 0,40 ha, der Beibehaltung der Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und der Reduzierung der Bebauungsdichte ist die 1. Änderung nicht als raumbedeutsam anzusehen.

Auch hinsichtlich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schmölln vom 14.06.2014, in dem der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 2) dargestellt ist, ist wegen den geplanten geringfügigen Änderungen der 1. Änderung keine Relevanz festzustellen.

5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG DER 1. ÄNDERUNG

5.1 Städtebauliches Konzept der 1. Änderung

Das städtebauliche Konzept des ursprünglichen B-Planes wird in der 1. Änderung hinsichtlich der Reduzierung der Bebauungsdichte (Verringerung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Ursprungs-B-Plan auf 0,3 in der 1. Änderung) und einer damit in Verbindung stehenden Verkleinerung der öffentlichen Verkehrsflächen modifiziert.

Das baulich-räumliche Konzept des Ursprungs-B-Planes wird mit der 1. Änderung in diesem Abschnitt modifiziert. Es erfolgt in der 1. Änderung eine Reduzierung des Umfangs sowie die Lageverschiebung überbaubarer Grundstücksflächen. Gegenüber einer gemäß dem Ursprungs-B-Plan noch umfangreicher in die Baugebietstiefe gehenden flächenartigen Bebauung erfolgt in der 1. Änderung eine verringerte, lagemäßig versetzte, unter Beachtung der Flächenbereitstellung für das Fließgewässer L-förmige Bebauung entlang der westlich verlaufenden Straße „An der Limpitz“ mit zur Straße vorgelagerten Freiräumen. Durch den Lageversatz der überbaubaren Grundstücksfläche wird für die Hauptgebäude der beiden zu erwartenden Baugrundstücke eine günstige Besonnung ermöglicht. Insbesondere kann bei entsprechendem Lageversatz der Hauptgebäude zueinander die gegenseitige Verschattung minimiert bzw. vermieden werden.

Die gegenüber dem ursprünglichen B-Plan in der 1. Änderung verringerten überbaubaren Grundstücksflächen sowie öffentlichen Straßenflächen bewirken eine geringfügige Erweiterung der Baugebietsfläche von WA. Die verringerte Bebauungsdichte bewirkt im Übergangsbereich zum angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum zudem auch einen noch sparsameren Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht innerhalb des WA-Gebietes eine umfangreichere Bereitstellung von günstig besonnten wohnungsnahen Freiflächen.

Der Umfang der öffentlichen Verkehrsflächen wird in der 1. Änderung durch den Wegfall der Verkehrsberuhigten Bereiche erheblich (ca. 40 %) reduziert.

Am Südwestrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung erfolgt zum Schutz des vorhandenen Fließgewässers die Ausweisung von Gewässerrandstreifen durch die Einordnung von Grünflächen.

Die gegenüber dem Ursprungs-B-Plan am Südostrand nicht mehr vorhandenen ursprünglichen Bestandsbäume werden in der 1. Änderung am Nordostrand des WA-Gebietes ersetzt.



5.2 Konzept Verkehrserschließung der 1. Änderung

Das Verkehrskonzept des ursprünglichen B-Planes wird modifiziert, indem der bisherige südöstliche Abzweig des im Ursprungs-B-Plan festgesetzten öffentlichen verkehrsberuhigten Bereichs wegen der in der 1. Änderung angestrebten geringeren Bebauungsdichte nicht mehr benötigt wird.

Der andere, südwest-nordost orientierte, öffentlich genutzte verkehrsberuhigte Bereich des Ursprungs-B-Plans, wird wegen des eng abgrenzbaren Nutzerkreises (Landwirtschaftliche Betriebe, Ver- und Entsorgungsträger sowie Eigentümer der angrenzenden Baugebietsflächen) und der wenigen anliegenden Baugrundstücke in der 1. Änderung lediglich noch als „Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ (G/F/L-Fläche) für diesen eingegrenzten Nutzerkreis ausgewiesen und verliert in der 1. Änderung seinen bisherigen öffentlichen Status.

Für die verbleibenden Baugrundstücke erfolgt die hauptsächliche Grundstückszufahrt künftig von der westlich tangierenden örtlichen, kommunalen Hauptstraße „An der Limpitz“. Von der am Nordrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung eingeordneten G/F/L-Fläche können weitere, untergeordnete Zufahrten zu den angrenzenden Baugrundstücken und Grünflächen vorgesehen werden.

5.3 Grünordnerisches Konzept der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des B-Plans „Brandrübel I“ erfolgt innerhalb des Wohngebietes durch die Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,3 eine Reduzierung der baubedingten Bodenversiegelung und die Vergrößerung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die im Ursprungs-B-Plan nordöstlich und nördlich des Plangebietes der 1. Änderung festgesetzte private Grünfläche (extensive Mähwiese) wird in der 1. Änderung am Nordrand durchgehend mit der Festsetzung der privaten Grünfläche PG 1 bauplanungsrechtlich gesichert. Im Bereich der 1. Änderung darf die Grünfläche durch den für die G/F/L-Fläche festgesetzten Nutzerkreis befahren werden. Hierfür erfolgt die Beibehaltung des bereits vorhandenen teilversiegelten Weges (Beton-Fahrspurplatten und mittiger Grünstreifen).

Für den im Südwesten des Geltungsbereiches verlaufenden Bach werden gemäß den Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG) überwiegend 5 m breite Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Ihre Sicherung erfolgt durch die Neufestsetzung der kleinen privaten Grünfläche PG 2. Die Gewässerrandstreifen beginnen ab der Oberkannte der beidseitigen Bachböschungen. Aufgrund der viel größeren Grünfläche (Gewässerrandstreifen) südlich des Baches wird der Gewässerrandstreifen auf dem nördlichen Bachvorland nur mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

Die private Grünfläche PG 2 (Gewässerrandstreifen) wird aus dem vorhandenen Grünland zu einer extensiv genutzten Mähwiese entwickelt. Diese ist nach der Hauptblütezeit der Gräser zweimal im Jahr zu mähen (ca. 18.07. und ca. 15.09.). Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen, auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten.



Die gegenüber dem Ursprungs-B-Plan zwischenzeitlich entfernten 8 Bäume am Bachlauf sowie an der Südgrenze des Geltungsbereiches sind zu ersetzen. Sie werden zur Gewährleistung der südlich der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden günstig besonnten Freiräume des WA-Gebietes in der 1. Änderung als Baumreihe entlang der Nordostgrenze des Wohngebietes gepflanzt. Hinsichtlich harmonischer Übergänge zur umgebenden Landschaft sind Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.

Unberührt bleiben die übrigen Festsetzungen zur Grünordnung des Ursprungs-B-Planes.

5.4 Konzept Bodenordnung der 1. Änderung

Zur dauerhaften Herstellung der Eindeutigkeit der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, sollte dazu ein eigenes Flurstück ausgewiesen werden oder das Flurstück 6/6 ist zur Vermeidung einer zu kleinteiligen Grundstücksstruktur mit einem der nördlich bzw. südlich angrenzenden Flurstücke zu verschmelzen.

6. GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN GEMÄSZ DER 1. ÄNDERUNG

6.1 Allgemeines

Außer den in den Kapiteln 6.2 bis 6.7 dieser Begründung aufgeführten veränderten Festsetzungen gemäß der 1. Änderung gelten im Geltungsbereich der 1. Änderung weiterhin alle übrigen Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes. Dazu werden in der Begründung zur 1. Änderung jedoch keine Ausführungen gemacht, diese sind der Begründung zum Ursprungs-B-Plan zu entnehmen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebietes sowie im Übergangsbereich zum umgebenden Landschaftsraum erfolgen in der 1. Änderung Reduzierungen der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten „Verkehrsberuhigten Bereiche“ sowie der Bebauungsdichte mittels der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf nunmehr 0,3.

Unter Bezugnahme auf den allgemein gültigen § 19 (4) Satz 2 BauNVO kann im festgesetzten WA-Gebiet die festgesetzte GRZ von 0,3 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, also bis zu einer GRZ von 0,45.

Durch die Verringerung der GRZ wird zugleich eine größer dimensionierte Ausweisung von günstiger besonnten, wohnungsnahen Freiräumen ermöglicht und die Attraktivität dieses Wohnstandortes erhöht.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wurden in Bezug zum ursprünglichen B-Plan erhebliche Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr festgesetzt. Das entspricht wegen den nunmehr nicht mehr so umfangreich möglichen Versiegelungen einem noch sparsameren Umgang mit Grund und Boden als bisher. Dementsprechend werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der 1. Änderung umfangreich vergrößert und im WA-Gebiet eine attraktivere Freiraumnutzung ermöglicht sowie insgesamt günstigere Wohnbedingungen geschaffen.



6.4 Verkehrsflächen

Die im Ursprungs-B-Plan zeichnerisch festgesetzte Straßenverkehrsfläche der kommunalen Straße „An der Limpitz“ wurde unter Bezugnahme auf den zwischenzeitlich durch die Stadt Schmölln erfolgten Erwerb des Flurstückes 6/3 in der 1. Änderung zeichnerisch vergrößert und eine Übereinstimmung zwischen Eigentumsverhältnissen und Nutzungsart der Fläche bewirkt.

Dadurch entfällt das Flurstück 6/3 aus dem im Ursprungs-B-Plan festgesetzten WA-Gebiet.

6.5 Private Grünflächen

Es sind zwei private Grünflächen (PG) festgesetzt worden.

PG 1 beinhaltet eine kleine Teilfläche der im Ursprungs-B-Plan bereits festgesetzten, am Nordostrand des Geltungsbereichs des Ursprungs-B-Plans festgesetzten groß dimensionierten „extensiven Mähwiese“, deren Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung Bestandteil einer Fläche ist, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. PG 1 dient als teilversiegelte Wegefläche im Wesentlichen der Erreichbarkeit östlich angrenzender Landwirtschaftsflächen und bei Bedarf auch den stadttechnischen Ver- und Entsorgungsträgern.

PG 2 dient dem Erhalt bzw. der Entwicklung eines Gewässerrandstreifens entlang des bestehenden Fließgewässers und ist ebenfalls als extensive Mähwiese festgesetzt. Auf Grund der Gewährleistung einer günstigen Besonnung bzw. zur Vermeidung von Verschattungen der südlich der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Freiräume der Baugrundstücke wurden in diesem Abschnitt des Gewässerrandstreifens keine Baumpflanzungen festgesetzt.

6.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Zuordnung der Maßnahmen und Kosten zum Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsproblematik im Rahmen des B-Plan-Verfahrens der 1. Änderung.

Da sich die auf den Grünflächen (überwiegend im Bereich des Ursprungs-B-Plans) geplanten Maßnahmen zum Ausgleich zwar innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes, jedoch außerhalb des Baugebietes (WA-Gebiet) befinden, werden sie aus Gründen der Vollziehbarkeit mit einer entsprechenden Festsetzung den jeweiligen Eingriffsflächen des WA-Gebietes (der 1. Änderung) zugeordnet.

Mit der Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Grundstücke öffentlich rechtlich geregelt, da auf den Eingriffsgrundstücken selbst ein Ausgleich nicht möglich ist.

Da die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen von den Eingriffsverursachern zu übernehmen sind, erfolgt auch dazu eine entsprechende Festsetzung zum Umfang der Maßnahmen und zum Verteilungsmaßstab.

6.7 Örtliche Bauvorschrift

Gegenüber dem Ursprungs-B-Plan erfolgt in der 1. Änderung eine Festsetzung, die nicht mehr die Verwendung von bestimmten Farbgebungen bei den Dacheindeckungen vorsieht. Diese Festsetzung nimmt engen Bezug zu den bereits im übrigen Ort verwendeten, farblich unterschiedlichen Dachfarben.



7. AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Durch die 1. Änderung wird eine aufgelockere Bebauung als im Ursprungs-B-Plan vorgesehen war, geplant. Dadurch wird auch ein grünerer Gebietscharakter erreicht. Zudem fügt sich dieser Bereich besser als bisher in den in Ortsrandlage liegenden Übergangsbereich zum Landschaftsraum sowie in Bezug zur Fließgewässernähe in den Ortsgrundriss ein. Mit der aufgelockerten Bebauung entstehen vergrößerte, wohnungsnah Freiräume, wodurch die Attraktivität dieses Wohnstandortes erhöht wird.

Die im ursprünglichen B-Plan geplanten Baugebietsflächen sowie die Grünflächen vergrößern sich etwas, während die (öffentlichen) verkehrsberuhigten Bereiche komplett gestrichen und überwiegend als „Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind“ festgesetzt werden.

Da der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen (Streichung der ursprünglich geplanten öffentlichen verkehrsberuhigten Bereiche) verkleinert wird, reduzieren sich die laufenden Unterhaltungskosten für öffentliche Straßen.

8. FLÄCHENBILANZ IM GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

Gegenüber dem ursprünglichen B-Plan hat sich in der 1. Änderung die Baugebietsfläche von WR 2 um 135 m² erweitert bzw. die öffentliche Straßenverkehrsfläche hat sich um den gleichen Betrag verringert.

Baugebietsfläche:

Allgemeines Wohngebiet (WA) 3.077 m²

Verkehrsfläche:

- Straße „An der Limpitz“ 545 m²

private Grünflächen (PG):

PG 1 81 m²

PG 2 215 m²

Wasserfläche Fließgewässer 42 m²

Gesamter zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich der 1. Änderung	3.960 m²
--	----------------------------



9. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ DER 1. ÄNDERUNG

Gegenüber dem Ursprungs-B-Plan reduziert sich die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich der 1. Änderung von 0,4 auf 0,3. Damit verbunden ist eine generelle Reduzierung der Versiegelung und damit des gesamten Eingriffes. Eine Gegenüberstellung versiegelter Flächen im Ursprungs-B-Plan und der 1. Änderung enthält die nachfolgende Tabelle:

Baugebietsfläche	Ursprungs-B-Plan	1. Änderung
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.036 m ²	3.077 m ²
GRZ	0,4	0,3
Eingriffsfläche	1.214 m ²	923 m ²
Bilanz		+ 291 m²

Die Gegenüberstellung zeigt die positive Bilanz, die aus der 1. Änderung des B-Plans „Brandrübel I“ hervorgeht. Der Eingriff im Geltungsbereich der 1. Änderung reduziert sich um 291 m².

10. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN DER 1. ÄNDERUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schmölln am 13.04.2001 rechtskräftig geworden.

Unter Bezugnahme auf Kap. 3 dieser Begründung wird für die 1. Änderung des B-Planes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Gemäß § 13 (2) und (3) BauGB wurde von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen. Es wurde ebenfalls von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, den Angaben zu umweltbezogenen Informationen i. V. m. § 3 (2) Satz 1 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der 1. Änderung zu den Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde zum 27.04.2018 erstellt.

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung