

Stadt Schmölln (Kreis Altenburger Land)

Bebauungsplan „Sportbad Schmölln“

- 3. Änderung -

Begründung zum Entwurf zu den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Verfasser:

Stadtplanung:



Architekturbüro WEBER
Cubaer Str. 3
07548 Gera
Tel. 0365 8001112
e-mail: AB-weber@t-online.de Gera

Umwelt/Grünordnung:

G & P Umweltplanung GbR
Dittelstedter Grenze 3
99099 Erfurt
Tel.: 0361 6532782
e-mail: c.pufe@gp-umweltplanung.de

Gera, 20.03.2020



Inhaltsverzeichnis

	Seite
PRÄAMBEL	
1. EINFÜHRUNG	4
1.1 Lage und Abgrenzung der 3. Änderung	4
1.2 Anlass, Ziele und Zweck der 3. Änderung	4
1.3 Bisheriges Planverfahren der 3. Änderung	5
2. AUSGANGSSITUATION ZUR 3. ÄNDERUNG	6
2.1 Stadträumliche Einbindung	8
2.2 Bebauung und Nutzung	8
2.3 Verkehrserschließung	8
2.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	9
2.5 Eigentumsverhältnisse	9
2.6 Gewässer/Wasserschutz/Überschwemmungsgebiet	9
2.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation vor der 3. Änderung	10
3. PLANUNGSBINDUNGEN/ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)	11
3.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-OT)	11
3.3 Flächennutzungsplan	12
4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	13
5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG	14
5.1 Städtebauliches Konzept	14
5.2 Konzept Stadttechnik	14
5.3 Konzept Verkehrserschließung	15
5.4 Konzept Bodenordnung	15
5.5 Konzept Grünordnung	15
6. FESTSETZUNGEN	16
6.1 Maß der baulichen Nutzung	16
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	16
6.3 Grünflächen	16
6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6.5 Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist	17
6.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzgebote	17
6.7 Örtliche Bauvorschriften	17
6.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	17



7.	AUSWIRKUNGEN DER 3. ÄNDERRUNG	18
7.1	Allgemeine Auswirkungen	18
7.2	Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt / Erstellung Umweltbericht	18
7.2.1	Gesetzliche Grundlagen / Methodischer Ansatz der Umwelt- Prüfung	18
7.2.2	Umwelt- sowie naturschutzrelevante Lagefaktoren, Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes	19
7.2.3	Voraussichtliche Umweltauswirkungen der 3.Änderung des B-Planes	23
7.2.4	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	23
7.2.5	Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	24
8.	FLÄCHENBILANZ DER 3. ÄNDERUNG	25
9.	QUELLENVERZEICHNIS KAP 1 BIS 8	25

PRÄAMBEL:

Das Bauplanungsrecht des Ursprungs-B-Planes wurde bereits durch die Rechtskraft der 1. Änderung von 2007 vollständig verdrängt, da die 1. Änderung den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs-B-Planes umfasst hat. Auch die 2. Änderung des B-Planes von 2015 ist rechtskräftig. Somit ist die Ausgangsbasis der 3. Änderung des B-Planes im Bereich der Teilfläche des Flurstückes 2106 das Bauplanungsrecht der 2. Änderung des B-Planes und für die Teilfläche des Flurstückes 2105/2 das Bauplanungsrecht der 1. Änderung.

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich im südöstlichen Abschnitt der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sportbad Schmölln“ sowie dessen 2. Änderung in der Gemarkung Schmölln, Flur 11, südlich des vorhandenen Sportbad-Hauptgebäudes auf einer Fläche von ca. 0,2 ha, teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der „Sprotte“.

Zum Geltungsbereich der 3. Änderung gehören in der Gemarkung Schmölln, Flur 11, folgende Flurstücksteile:

2105/2 (tlw.); 2106 (tlw.).

1.2 Anlass, Ziele und Zweck der 3. Änderung

Entsprechend § 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, zu ergänzen bzw. anzupassen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Zuge des aktuell stetig steigenden Bedarfs der Bevölkerung nach „Wellnessbereichen“ und wegen den gestiegenen qualitativen Anforderungen an solche Erholungs- bzw. Entspannungseinrichtungen sind in der 3. Änderung des B-Planes vom Betreiber und Eigentümer des Sportbades (Stadtwerke Schmölln GmbH) bauliche Erweiterungen geplant. Insbesondere ist gemäß der 3. Änderung des B-Planes in Ergänzung und zur qualitativen Aufwertung der unmittelbar westlich angrenzenden Sauna-Einrichtung die Errichtung eines „Ruhehauses“ vorgesehen. Die gemäß der bisherigen 2. Änderung des B-Planes am Ost- rand des Flurstückes 2106 zulässigen zwei kleinen Gebäude werden gemäß der 3. Änderung des B-Planes künftig in dieser Art und in diesen Dimensionen an diesen Standorten nicht mehr benötigt.

Außerdem sind in der 1. und 2. Änderung des B-Planes Festsetzungen getroffen worden (insbesondere im Flurstück 2105/2), welche die Umsetzung der aktuellen städtebaulichen Ziele nicht zulassen. Dazu gehört insbesondere die Realisierung der geplanten Bebauung außerhalb bisher festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen bzw. innerhalb der privaten Grünfläche P (2).

Demzufolge bestehen mehrere Anlässe, gegenüber der 1. und 2. Änderung dieses B-Planes weitere Änderungen vorzunehmen.



Im Geltungsbereich der 3. Änderung werden folgende **Planungsziele** angestrebt:

- Beibehaltung des „grünen Charakters“ der bestehenden Grünfläche P (2) durch maßvolle bauliche Ergänzungen
- Beibehaltung des Ufergehölzsaumes entlang des Fließgewässers „Mühlgraben“ (Grünfläche P (3))
- Stabilisierung bzw. qualitative Aufwertung des vorhandenen Sportbades durch Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten, insbesondere im Wellness- und Saunabereich
- Streichung bisher geplanter Gebäude bzw. Rückbau bestehender Bausubstanz
- effektivere bauliche Ausnutzung vorhandener, erschlossener Flächen
- Sicherung des aktuellen Hochwasserschutzes der „Sprotte“

Die 3. Änderung hat im räumlichen Geltungsbereich den **Zweck**, mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen die planungsrechtliche Grundlage für eine gegenüber den rechtskräftigen 1. und 2. Änderungen des B-Plans zu verändernde städtebauliche Ordnung zu schaffen und weitere zum Vollzug der 3. Änderung des B-Planes notwendige Maßnahmen vorzubereiten wie:

- die veränderte Grundstücksüberbauung sowie die Platzierungen der baulichen Anlagen in der Grünfläche sowie
- die veränderte Ausweisung von Bepflanzungen

1.3 Bisheriges Planverfahren der 3. Änderung

In der 3. Änderung des B-Planes erfolgt die Durchführung eines B-Plan-Änderungsverfahrens gemäß den gesetzlichen Anforderungen des BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes wurde durch den Stadtrat der Stadt Schmölln am2020 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Schmölln Nr.2020 am2020.

Der Entwurf zu den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde zum 20.03.2020 erstellt.

2. AUSGANGSSITUATION ZUR 3. ÄNDERUNG

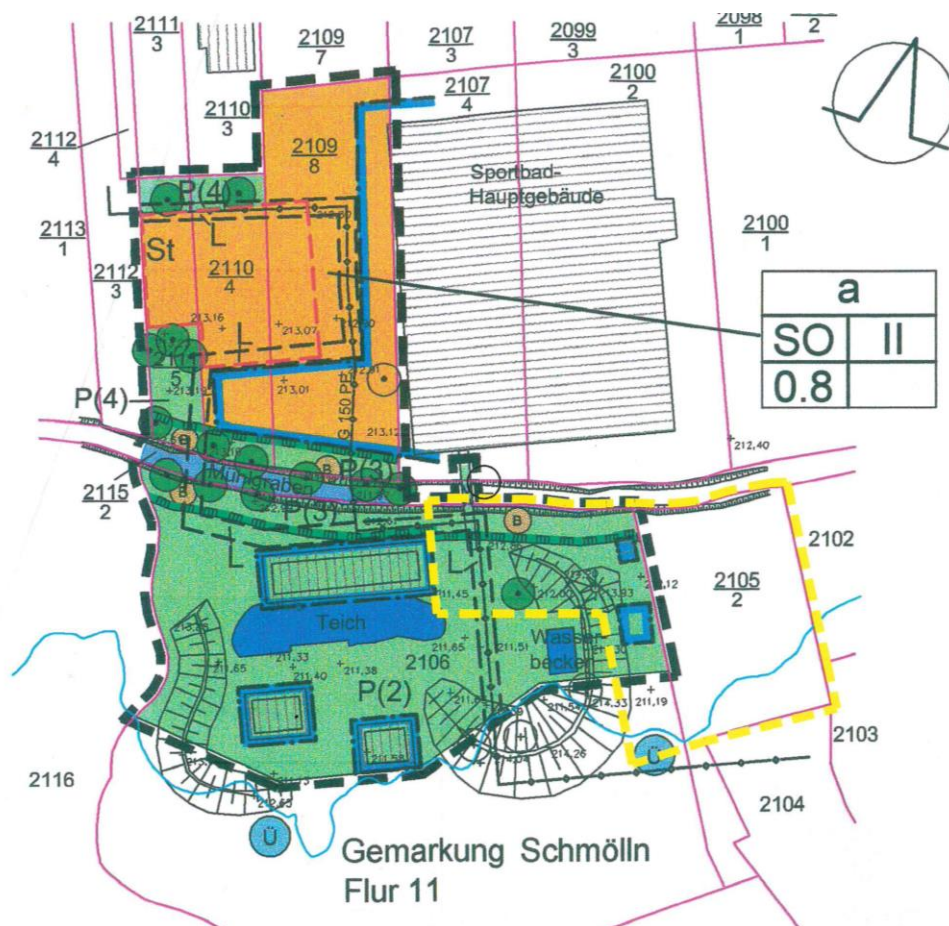
Grundsätzlich bezieht sich die Ausgangssituation der 3. Änderung des B-Planes auf Grund seiner Lage anteilig auf die 1. Änderung (Teil des Flurstücks 2105/2) sowie anteilig auf die 2. Änderung des B-Planes (Teil des Flurstücks 2106).

Ausschnitt aus der 1. Änderung des B-Planes mit Darstellung des Geltungsbereichs der 3. Änderung (ohne Maßstab):



--- Geltungsbereich B-Plan "Sportbad Schmölln"
- 3. Änderung

Ausschnitt aus der 2. Änderung des B-Planes mit Darstellung des Geltungsbereichs der 3. Änderung (ohne Maßstab):



2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich am Westrand des Kernortes Schmölln im Bereich des Landschaftsraumes des Fließgewässers „Sprotte“. Der Geltungsbereich ist dreiseitig von Grünflächen und Grünland umschlossen, nur nördlich schließt sich Bebauung des Sportbades Schmölln an.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt unweit südlich der Bundesstraße B 7, unmittelbar südlich des vorhandenen Sportbad-Hauptgebäudes und wird am Nordrand begrenzt durch den „Mühlgraben“, einem Nebengewässer der „Sprotte“.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der südlich des „Mühlgrabens“ liegende Geltungsbereich der 3. Änderung ist aktuell geprägt durch eine Grünfläche mit dem uferbegleitenden Gehölzsaum des Mühlgrabens bzw. eine Grünfläche, auf der sich ein kleines Technikgebäude befindet.

Geplant war im Bereich der 3. Änderung gemäß der 1. Änderung des B-Planes eine private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Saunagarten/Liegewiese“ und unmittelbar entlang des Mühlgrabens eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Gemäß der 2. Änderung ist im Bereich des Flurstückes 2106 in unmittelbarer Nähe des Mühlgrabens „Begleitvegetation“ des Mühlgrabens festgesetzt worden. Unter Beibehaltung der sich daran anschließenden privaten Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Saunagarten/Liegewiese“ war gemäß der 2. Änderung ein weiteres kleines Gebäude zulässig.

Am Südrand des Geltungsbereichs der 3. Änderung grenzt das von der oberen Wasserbehörde aktuell „vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet“ der „Sprotte“ mit Grün- und Ackerflächen an.

2.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Sportbadareals, zu dem der Geltungsbereich der 3. Änderung gehört, erfolgt aktuell über eine westlich des Sportbad-Hauptgebäudes liegende (private) Grundstückszufahrt, welche direkt an die unweit nördlich vorbeiführende Bundesstraße B 7 anbindet. Es handelt sich bei dieser Grundstückszufahrt um private Grundstücke der Stadtwerke Schmölln GmbH. Diese Grundstückszufahrt ist nicht öffentlich als Straße gewidmet.

Die vorhandene Grundstückszufahrt dient außer dem Zu- und Abfahrtsverkehr auch Fußgängern und Radfahrern.

Unmittelbar westlich des Sportbad-Hauptgebäudes befindet sich im Bereich der Stellplatzfläche eine Haltestelle für Schulbusse, wodurch die Schüler direkt zum Schwimmunterricht gebracht werden. Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich an der günstig erreichbaren Bundesstraße B 7.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist für Besucher des Sportbadareals vom Stellplatzbereich aus entweder über eine im Geltungsbereich der 2. Änderung (ca. 20 m westlich des Geltungsbereichs der 3. Änderung) liegende Fußgängerbrücke über den Mühlgraben oder über eine weitere Fußgängerbrücke über den Mühlgraben an der Südseite des Sportbad-Hauptgebäudes zu erreichen.

2.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich wird der Geltungsbereich der 3. Änderung über die bestehende stadttechnische Ver- und Entsorgung des Sportbades erschlossen.

Unmittelbar ist der Geltungsbereich der 3. Änderung über die Leitungstrassen zum dort vorhandenen Technikgebäude erschlossen. Allerdings befinden sich aktuell im Geltungsbereich der 3. Änderung keine Gebäude, die stadttechnisch erschlossen werden müssten.

Der Vollständigkeit halber wird hier angemerkt, dass für das Sportbad-Areal eine ausreichende technische Ver- und Entsorgung hinsichtlich der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, der Gas-, Löschwasser- und Elektroenergieversorgung sowie der Telekommunikation existiert. Zur Beheizung steht im Sportbad-Hauptgebäude ein Blockheizkraftwerk zu Verfügung, welches mit Gas betrieben wird. Zudem erfolgt bei Bedarf eine Zuführung von Fernwärme vom Gelände der Stadtwerke GmbH in der Sommeritzer Straße.

Die Abfallentsorgung des Sportbadareals erfolgt durch den zuständigen Entsorgungsträger. Dadurch werden Bio- und Hausabfälle entsorgt. Die Verwertung von Gewerbeabfällen wird vom Erzeuger eigenständig geregelt. Die Entsorgung gefährlicher Abfälle wird durch das Thüringer Landesverwaltungsamt gemäß Nachweisverordnung im elektronischen Abfallnachweisverfahren überwacht.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind Eigentum der Stadtwerke Schmöln GmbH.

2.6 Gewässer/Wasserschutz/Überschwemmungsgebiet

Wasserschutzgebiete sind vom Geltungsbereich der 3. Änderung nicht betroffen. Es sind die allgemeinen Pflichten zum Schutz der Gewässer (siehe auch §§ 5, 6, 27 und 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) zu beachten.

Für Baumaßnahmen am nördlich angrenzenden Mühlgraben (Maßnahmen im Abstand von 5 m und mehr zur Oberkante des Gewässerbettes) ist gemäß § 79 (1) Thüringer Wassergesetz eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde mit der dazu gehörenden Genehmigungsplanung einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die südlich des Mühlgrabens geplante bzw. vorhandene Bebauung bei Wasserständen der Sprotte > HW 100 in einem hochwassergefährdeten Gebiet befindet.

Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs der 3. Änderung befindet sich das von der Oberen Wasserbehörde 2013 laut § 76 (3) WHG „vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet“ (ÜSG) des Fließgewässers „Sprotte“, welches als Hinweis in der Planzeichnung eingetragen ist. Dieses vorläufig gesicherte ÜSG wird durch die 3. Änderung des B-Planes nicht berührt.

Innerhalb eines vorläufig gesicherten ÜSG gelten gemäß § 78 (6) WHG die Verbote und die dazu erlassenen Regelungen laut § 78 (1 bis 5) WHG. Im vorläufig gesicherten ÜSG dürfen deshalb keine Maßnahmen erfolgen, die den Untersagungen laut § 78 (1) Nummern 1 bis 9 WHG entsprechen.

2.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation vor der 3. Änderung

Das Bauplanungsrecht des Ursprungs-B-Planes wurde durch die Rechtskraft der 1. Änderung von 2007 vollständig verdrängt, da die 1. Änderung den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs-B-Planes umfasste. Auch die 2. Änderung des B-Planes ist rechtskräftig. Somit ist die Ausgangsbasis für die 3. Änderung im Bereich des Teilflurstückes 2106 die 2. Änderung des B-Planes und für das Teilflurstück 2105/2 das Bauplanungsrecht der 1. Änderung.

Die Ziele bzw. Festsetzungen der 1. und der 2. Änderung des B-Planes stimmen teilweise nicht mit den Zielen der 3. Änderung des B-Planes überein, insbesondere nicht hinsichtlich überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie Baumstandorte.

Gemäß den Zielen der 3. Änderung sollen Vorhaben nach § 29 BauGB errichtet werden, die entsprechend den Festsetzungen der 1. und der 2. Änderung des B-Planes nicht zulässig sind.

Durch die Planungsziele der 3. Änderung (siehe auch Kap.1.2 dieser Begründung) werden die Grundzüge der 1. und 2. Änderung berührt.

Es wurde im Vorfeld der 3. Änderung hinsichtlich der Rechtsfolgen geprüft, ob lediglich eine Modifikation der Festsetzungen der rechtskräftigen 1. und 2. Änderung erfolgen soll oder ob im Geltungsbereich der 3. Änderung ein rechtlich selbständig zu bewertender neuer Änderungsplan aufzustellen ist. In der Überprüfung wurden im Vergleich zur 1. und 2. Änderung mehrere Diskrepanzen festgestellt (siehe dazu auch Kap. 1.2 dieser Begründung).

Da die bestehenden Diskrepanzen, insbesondere der 1. Änderung nicht auf die 3. Änderung durchschlagen sollen, wird für die **3. Änderung des B-Planes ein rechtlich selbständig zu bewertender Änderungsplan** erstellt. Mit der dadurch im Geltungsbereich der 3. Änderung künftig erreichten Überlagerung der bisherigen Rechte der 1. und der 2. Änderung wird auch im Vollzug der 3. Änderung einer notwendigen Normenklarheit sowie einer rechtssicheren Handhabung entsprochen.

In Fortführung der bereits im Geltungsbereich der 2. Änderung erfolgten Beseitigung der bestehenden Unzulänglichkeiten und Fehler der 1. Änderung des B-Planes erfolgt dies nun auch im Geltungsbereich der 3. Änderung, da insbesondere dort eine kurzfristige Realisierung der dort geplanten Bauvorhaben zur Weiterentwicklung der angrenzenden Saunanutzung angestrebt wird. Die Stadt Schmölln beabsichtigt, die im übrigen Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes noch vorhandenen Unzulänglichkeiten und Fehler in weiteren, nachfolgenden Änderungen des B-Planes zu beseitigen.



3. PLANUNGSBINDUNGEN/ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

Im LEP 2025 ist Schmölln zusammen mit Gößnitz als funktionsteiliges Mittelzentrum festgelegt worden. Schmölln befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem „Raum mit besonderen wirtschaftlichen Handlungs- und demografischen Anpassungsbedarfen Altenburger Land“ sowie dem „Wirtschaftlich weitgehenden stabilen Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen Raum um die A 9/ Thüringer Vogtland“.

Gemäß der Leitvorstellung Nr. 2 im Punkt 2.5 des LEP sind unter anderem auch Bedarfsanpassungen der sozialen Infrastruktur, wie z. B. von Sport- und Freizeitangeboten, vorzunehmen.

Gemäß dem Grundsatz G 2.4.1 des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

3.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-OT)

Entsprechend dem aktuellen RP-OT gehört Schmölln raumstrukturell zum ländlichen Raum, in dem entsprechend dem Grundsatz G 1-4 des RP-OT die Eigenentwicklung der Kommunen angepasst an die teilräumlichen und lokalen Potentiale und Gegebenheiten erfolgen soll. Dabei sollen die Standortvorteile der Zentralen Orte auch hinsichtlich ihrer gebündelten Infrastrukturausstattung genutzt werden.

Gemäß der im Landesentwicklungsprogramm 2025 erfolgten Einstufung von Schmölln/Gößnitz als (funktionsteiliges) Mittelzentrum soll Schmölln zur Sicherung seiner regional bedeutsamen Funktionen gemäß dem Grundsatz G 1-15 des RP-OT

- im Rahmen des Stadtumbaus die städtebaulichen Anpassungen betroffener Infrastrukturen fortsetzen sowie
- das Angebot an hochwertiger Infrastruktur verbessern.

Gemäß dem Grundsatz G 2-1 des RP-OT soll durch die Verbesserung der Infrastrukturreffizienz ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden.

Die Funktionen Arbeiten, Versorgen und Erholen sollen gemäß dem Grundsatz G 2-3 des RP-OT fortführend so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Landschaftszersiedlung entgegengewirkt wird.

Entsprechend dem Grundsatz G 2-4 des RP-OT sollen bestehende Baugebiete ausgelastet werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

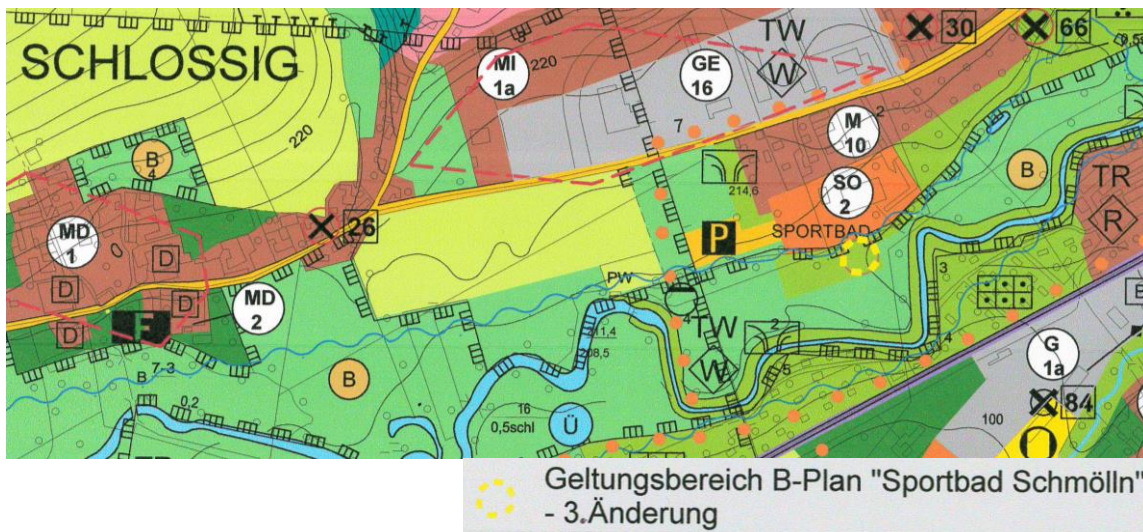
Im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes sind gemäß dem RP-OT keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete vorhanden.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für Schmölln existiert vom 14.06.2014 ein wirksamer FNP für den Teil des Stadtgebietes, der bis zu den am 01.01.2019 ohne die seitdem erfolgten Eingemeindungen der ehemaligen Gemeinden Altkirchen, Drogen, Lumpzig, Nöbdenitz und Wildenbörten maßgebend war. In diesem wirksamen FNP ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes (südlich des Mühlgrabens) als Grünfläche dargestellt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auf Grund der Darstellung als „Grünfläche“ im wirksamen FNP ist die 3. Änderung des B-Planes aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt worden.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 2014 mit Darstellung der Lage des Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Planes (ohne Maßstab):



4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes entfallen nach Erlangung der Rechtskraft der 3. Änderung die rechtlichen Grundlagen der bisherigen 1. und 2. Änderung.

Bestimmende rechtliche Grundlagen der 3. Änderung des B-Planes:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
9. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), mehrfach geändert durch Artikel 41 der Gesetze vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760)
10. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)
11. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPLG) vom 11. Dezember 2012, mehrfach geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 762)
12. Thür. Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
13. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
14. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - Thür-UVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2015 (GVBl. S. 185)

15. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648), mehrfach geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 743)
16. zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)
17. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
18. Baumschutzsatzung der Stadt Schmöln vom 07.04.1998

Die aktuellen bestimmenden Rechtsgrundlagen der 3. Änderung sind in der Planzeichnung im Teil B (Textliche Festsetzungen) in den Hinweisen aufgeführt worden.

5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

In der 3. Änderung wird gegenüber der 1. und 2. Änderung das bisherige städtebauliche Konzept dahingehend geändert, dass südlich des Mühlgrabens im Bereich der privaten Grünfläche P (2) außer der Streichung von zwei zulässigen, verstreut liegenden, kleingliedrigen, eingeschossigen Baukörpern und der Veränderung von Baumstandorten eine neue, kompakte überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen worden ist, in der eine eingeschossige, großflächigere Bebauung zulässig ist.

Auf Grund der vorhandenen, umfangreichen Geländemodellierungen sowie den Bepflanzungen, insbesondere entlang des Mühlgrabens, sind die zulässigen Bauvorhaben allerdings visuell kaum wahrnehmbar. In Relation zur gesamten, bereits in der 1. Änderung des B-Planes festgesetzten, großflächigen (ca. 0,63 ha), privaten Grünfläche P (2) wird auch künftig, unter Berücksichtigung der in P (2) außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der bisherige „grüne“ Charakter dieses Areals beibehalten, da nicht mehr als 15 % der in der 1. Änderung des B-Planes festgesetzten Grünfläche P (2) überbaut werden.

5.2 Konzept Stadttechnik

Die vorhandene stadttechnische Erschließung (siehe Kap. 2.4) wird in der bestehenden Form auch in der 3. Änderung weitestgehend beibehalten. Änderungen werden insofern erfolgen, indem das bestehende kleine Technikgebäude zurückgebaut und die technischen Anlagen möglichst in das neue Gebäude integriert werden. Zur Versorgung der geplanten Bebauung sind vorhandene Leitungen umzuverlegen bzw. sind zusätzliche Leitungen neu einzuordnen und an die vorhandenen Leitungen anzubinden.

Die im westlichen Abschnitt des Geltungsbereichs der 3. Änderung querende Mitteldruck-Gasleitung 150 PE bleibt erhalten.

Für Leitungsverlegungen sind im Zuge der Realisierung von Vorhaben mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern entsprechende Abstimmungen zu führen.

Die Kosten für Veränderungen an den stadttechnischen Ver- und Versorgungsnetzen sind vom Verursacher zu tragen.

5.3 Konzept Verkehrserschließung

Die im Kap. 2.3 dieser Begründung beschriebene, bestehende Verkehrserschließung wird beibehalten. Das in der 3. Änderung des B-Planes geplante, die Saunanutzung ergänzende Gebäude benötigt lediglich eine fußläufige Anbindung zu der ca. 30 m westlich liegenden Fußgängerbrücke zum Sportbad-Hauptgebäude.

Die geplanten baulichen Veränderungen im Saunabereich erfordern keine unmittelbare verkehrliche Anbindung des Kfz-Verkehrs sowie keine weiteren Flächen des ruhenden Verkehrs.

5.4 Konzept Bodenordnung

Im Geltungsbereich der 3. Änderung wird wegen den geplanten Inhalten der 3. Änderung und dem einzigen Grundstückseigentümer keine Veränderung des aktuellen Katasters eintreten.

5.5 Konzept Grünordnung

Das grünordnerische Konzept der 3. Änderung des B-Plans sieht grundsätzlich eine Fortführung des entsprechenden Konzeptes der 2. Änderung vor. Anpassungen erfolgen nur, insoweit dies zur Erfüllung der Planungsziele der 3. Änderung erforderlich ist.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung werden die in der 2. Änderung festgesetzten Privaten Grünflächen P (2) und P (3) fortgesetzt:

- P (2) umfasst mit einer Fläche von ca. 1.570 m² den größten Teil des Geltungsbereichs der 3. Änderung. P (2) erhält die Zweckbestimmung „Saunagarten/Liegewiese“ und dient, in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Sportbad sowie der westlich des Geltungsbereichs der 3. Änderung, im Geltungsbereich der 2. Änderung, bereits bestehenden Sauna- und Wellnessbereich, ausschließlich Erholungszwecken.

Abweichend von den Festsetzungen der 1. bzw. 2. Änderung ist in P (2) anstatt von zwei kleinen Nebengebäuden (zusammen ca. 50 m²) nun ein größeres Nebengebäude („Ruhehaus“ mit ca. 265 m² Grundfläche) zulässig. Durch die Festsetzung dieses größeren Nebengebäudes ist zudem die Rodung von drei bestehenden Laubbäumen, die in den derzeit rechtskräftigen B-Plan-Änderungen allerdings an anderen Standorten festgesetzt wurden, zulässig. Um dadurch den Gehölzreichtum von P (2) nicht zu reduzieren, werden im südlichen Teil der Fläche Standorte für die Neupflanzung von drei Laubbäumen festgesetzt.

- P (3) ist ca. 390 m² groß und umfasst den in den Geltungsbereich hineinragenden Uferstrandstreifen des Mühlgrabens einschließlich des diesen begleitenden, naturnahen Ufergehölzsaumes. Wie in der 2. Änderung erfolgt die ergänzende textliche Festsetzung, diesen, ökologisch hochwertigsten Bereich im gesamten Sportbadgelände, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die den Ufergehölzsaum bildenden Bäume werden zudem auch zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzt.

6. FESTSETZUNGEN

Zur Normenklarheit sowie zur rechtssicheren Handhabung erfolgte im Geltungsbereich der 3. Änderung eine komplette Überlagerung der Festsetzungen der 1. und 2. Änderung.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Hingewiesen wird hier lediglich auf die in der Grünfläche P (2) zulässigen eingeschossigen Gebäude, die sich durch die dadurch zu erwartenden geringen Gebäudehöhen gut in die Grünfläche integrieren und den „grünen“, weitestgehend unbebauten Charakter dieser Fläche gewährleisten.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

In der 3. Änderung werden gegenüber der 1. und 2. Änderung in der Grünfläche P (2) die Baugrenzen bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen verändert. Statt der bisherigen zwei kleinen, überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in der 3. Änderung die Festsetzung nur noch einer kompakten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in der Grünfläche P (2) ist eng an die künftigen Ausmaße der geplanten Bebauung angelehnt. Dadurch wird keine umfangreiche Bebauung zugelassen und der grüne Charakter dieser Grünfläche weiterhin gewährleistet. In Relation zur Gesamtausdehnung der in der 1. Änderung des B-Planes festgesetzten Grünfläche P (2) südlich des Mühlgrabens mit ca. 0,63 ha werden gemäß der 2. und 3. Änderung insgesamt maximal 15 % dieser Grünfläche versiegelt.

Zum Schutz des Mühlgrabens einschl. seines Ufergehölzsaumes (Besonders geschütztes Biotop) ist durchgängig ein Mindestabstand zwischen der Baugrenze und der Böschungsoberkante des Mühlgrabens von mehr als den erforderlichen 5 m eingehalten worden.

6.3 Grünflächen

Im Geltungsbereich der 3. Änderung bleibt in Relation zur 2. Änderung die dort bereits festgesetzte private Grünfläche P (2) mit den zulässigen Zweckbestimmungen bestehen.

Für die Grünfläche P (2) wird analog den Regelungen in der 1. und 2. Änderung des B-Planes auch in der 3. Änderung die Zweckbestimmung „Saunagarten/Liegewiese“ beibehalten. Neben grünflächentypischen Hauptnutzungen sind auf P (2) untergeordnet auch bauliche Nutzungen (Saunen, Blocksäunen, Außensaunen, Sauna-, Technik- und Nebengebäude) zulässig. Zudem sind Geländemodellierungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) möglich. Zur Wahrung des prägenden „grünen“ Charakters dieser Grünfläche werden hier weiterhin nur kleinflächige, eingeschossige Gebäude zugelassen.

An die neue Situation angepasst werden die Standorte der zu erhaltenden bzw. noch anzupflanzenden Bäume. Zum einen entsprach der Baumbestand nicht den Festsetzungen der 1. Änderung, zum anderen erfordert die Errichtung des in P (2) zulässigen Gebäudes die Rodung von drei Bäumen. Ersatzpflanzungen für diese Bäume werden im südlichen Teil von P (2) neu festgesetzt.

Die Grünfläche P (3) erhält die Zweckbestimmung „Mühlgraben mit Begleitvegetation“. Es handelt sich hierbei um den 5 m breiten Uferstrandstreifen des Mühlgrabens. Dieser schließt den Ufergehölzsaum des Mühlgrabens ein, welcher zusammen mit dem Fließgewässer ein „Besonders geschütztes Biotop“ gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz darstellt. Weitere Festsetzungen sind wegen dem hier wirksamen besonderen naturschutzrechtlichen Schutz dieses Uferbereichs nicht erforderlich.

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

Der Mühlgraben mit seinem Ufergehölzsaum wird erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt, da es sich hierbei um ein Besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz handelt.

6.5 Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung von Leitungsquerungen des Geltungsbereichs der 3. Änderung, insbesondere der vorhandenen Gas-Mitteldruckleitung, erfolgt die Festsetzung einer Fläche „L“, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist.

6.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzgebote

Zum Schutz des in der Fläche P (3) vorhandenen Ufergehölzsaumes entlang des „Mühlgrabens“ erfolgen zeichnerische Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Bäume. Für den Fall eines eventuellen Abgangs der zu erhaltenden Bäume werden Festlegungen zu geeigneten, nachzupflanzenden Gehölzarten sowie deren Pflanzqualitäten getroffen.

Auch ein weiterer im Geltungsbereich der 3. Änderung, auf der Fläche P (2), vorhandener Laubbaum wird per Erhaltungsfestsetzung gesichert.

Auf der Fläche P (2) werden außerdem, als Ersatz für die vor Errichtung des neu geplanten Gebäudes zu rodenden Bäume, Standorte für die Pflanzung drei zusätzlicher Laubbäume festgesetzt. Die Baumstandorte befinden sich im südlichen Teil von P (2). Zu pflanzen sind Laubbäume der Arten Platane, Hänge-Birke, Spitz-Ahorn oder Berg-Ahorn.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes werden auf Grund seiner von öffentlichen Bereichen nur sehr untergeordnet visuell einsehbaren Randlage in Fortführung der Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des B-Planes lediglich gestalterische Festsetzungen zur Dachneigung und zur Höhe der Grundstückseinfriedungen getroffen.

6.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der zeichnerische Geltungsbereich der 3. Änderung wurde so festgesetzt, dass die gegenüber der 1. und 2. Änderung veränderten bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Inhalte (siehe Kap. 1.2 dieser Begründung) bearbeitet werden können. Dabei erfolgte eine Geltungsbereichsabgrenzung, die sich eng an die inhaltlich zu bearbeitenden Bereiche anlehnt.

7. AUSWIRKUNGEN DER 3. ÄNDERUNG

7.1 Allgemeine Auswirkungen

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes erfolgen gegenüber der 1. und der 2. Änderung lageseitige Veränderungen von Grün- sowie überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch das gemäß der 3. Änderung geplante Vorhaben (Ruhehaus für die Saunafunktion) erfolgt keine Erweiterung des bisher zulässigen Nutzungsspektrums.

Mit dem geplanten Vorhaben werden die Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten des Saunabereichs verbessert und eine allgemeine Stabilisierung des Sportbadstandortes bewirkt.

Durch das Vorhaben der 3. Änderung wird eine effektivere bauliche Ausnutzung bereits erschlossener Flächen vorgenommen.

Hinsichtlich der bisher südlich des Mühlgrabens zulässigen, mehreren kleinen Gebäude erfolgt in der 3. Änderung des B-Planes eine bauliche Konzentration innerhalb nur noch einer überbaubaren Grundstücksfläche.

Bezüglich der geplanten Bebauung findet mit der 3. Änderung eine bauplanungsrechtliche Sicherung statt.

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse werden sich absehbar im Bereich der 3. Änderung nicht verändern.

Die durch die Planung und Realisierung von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Planes entstehenden Kosten werden vom Betreiber des Sportbades, aktuell der Stadtwerke Schmöln GmbH, übernommen.

Aus der 3. Änderung lassen sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung des Geltungsbereichs der 3. Änderung lebenden und arbeitenden Personen ableiten.

7.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt / Erstellung Umweltbericht

7.2.1 Gesetzliche Grundlagen / Methodischer Ansatz der Umwelt-Prüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des B-Plans eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Umweltprüfung in einem Umweltbericht darzustellen. Weiterhin ergibt sich aus § 1a Abs. 3 BauGB die Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des B-Plans. Außerdem ist im Änderungs-Verfahren abzu prüfen, ob bei Realisierung der Festsetzungen der 3. Änderung die Gefahr der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG besteht.

Entsprechend ist beabsichtigt, im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung der 3. Änderung des B-Plans eine Umweltprüfung durchzuführen und einen vollständigen Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht wird in die Begründung der Entwurfsfassung der B-Plan-Änderung integriert. Bezüglich der erforderlichen Mindestinhalte des Umweltberichtes wird dabei auf die Anlage zu § 2 Abs. 4 und zu den § 2a und 4c BauGB Bezug genommen. In den Umweltbericht werden die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände integriert.

Bei der Umweltprüfung ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich der 3. Änderung in Form der 1. Änderung des B-Planes aus dem Jahr 2007 bzw. der 2. Änderung des B-Planes aus dem Jahr 2015 zur Zeit Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht. Somit ist die Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht auf die aktuell bestehende örtliche Situation, sondern auf das existierende Planungsrecht zu beziehen.

Im Folgenden wird eine der aktuellen Planungsphase entsprechende, übersichtsartige Abschätzung vorgenommen, ob mit Realisierung der Festsetzungen der 3. Änderung in Bezug zu den Festsetzungen der beiden vorhergehenden Änderungen des B-Plans zusätzliche bzw. weitergehende Umweltauswirkungen zu erwarten sind und wie diese im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt werden sollen. Außerdem werden Aussagen zur geplanten Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes getroffen und es erfolgt eine Vorab-Betrachtung zur geforderten artenschutzrechtlichen Prüfung. Als Grundlage hierfür erfolgt aber zunächst eine Darstellung der wichtigsten umweltbezogenen Lagefaktoren des Plangebietes sowie eine grobe Beschreibung und Bewertung der bestehenden Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet. Als Bestand ist dabei, wie oben bereits erläutert, nicht der derzeit tatsächlich vorhandene Zustand, sondern der gemäß den Festsetzungen der 1. bzw. 2. Änderung des B-Plans zulässige Zustand anzusehen.

Diese Angaben sollen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu diesem Vorentwurf als Grundlage für die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden dienen, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der in der Entwurfsphase durchzuführenden detaillierten Umweltprüfung zu äußern.

7.2.2 Umwelt- sowie naturschutzrelevante Lagefaktoren, Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes

Lage des Plangebietes

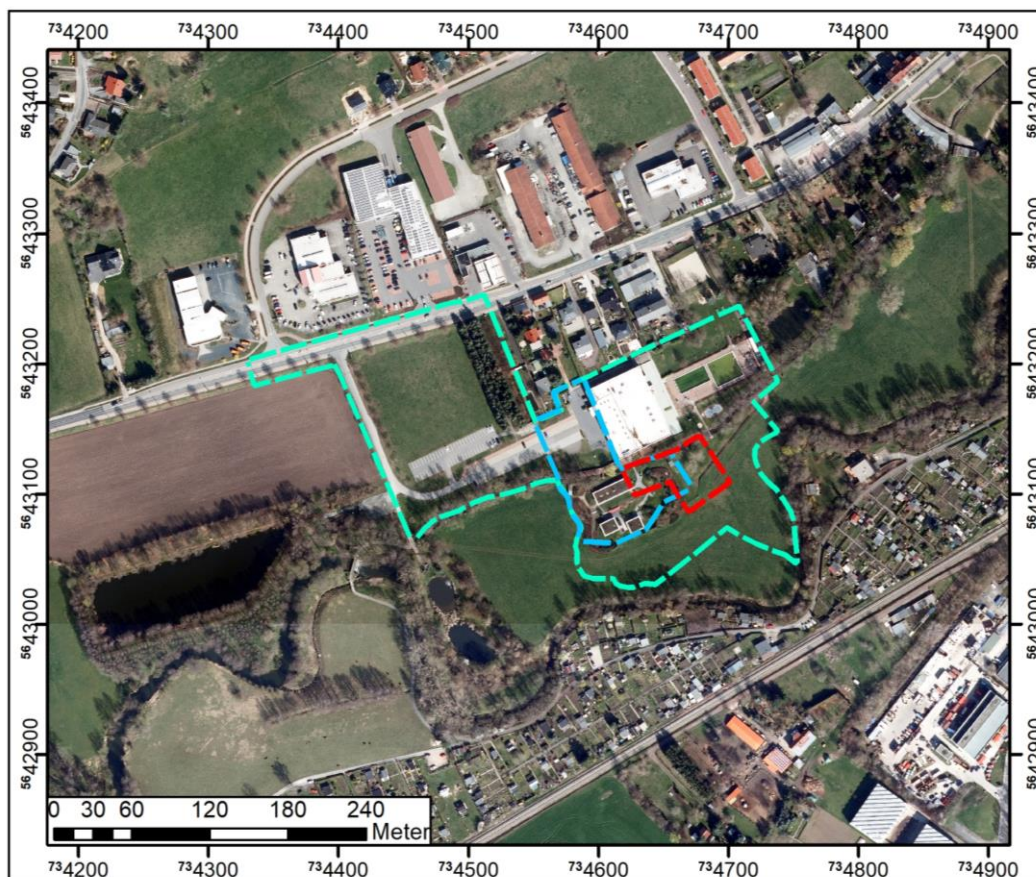
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans liegt am westlichen Ortsrand von Schmölln, südlich der B 7, in der Aue der Sprotte. Die von Westen nach Osten verlaufende Sprotte fließt etwa 50 m westlich am Geltungsbereich vorbei. Der Geltungsbereich selbst wird vom ebenfalls West-Ost-verlaufenden Mühlgraben, der etwa 220 m westlich des Geltungsbereichs von der Sprotte abzweigt, gequert.

Die Sprotteaue ist am westlichen Stadtrand von Schmölln relativ strukturreich und wird intensiv zur örtlichen Naherholung genutzt. Westlich von Schmölln ist ein großer Teil der Sprotteaue als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen. Die Grenze des LSG „Sprotte-tal“ verläuft etwa 120 m westlich der Grenze des Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Plans „Sportbad Schmölln“.

Der knapp 0,2 ha große Geltungsbereich der 3. Änderung liegt im südlichen Teil des das gesamte Gelände des Sportbades umfassenden Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans „Sportbad Schmölln“. Er umfasst den östlichen Teil der Grünfläche des südlich des Sportbades entstandenen Saunagartens. Zudem liegt der den Saunagarten vom Sportbad trennende Mühlgraben auf einer Lauflänge von ca. 60 m innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung.

Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs der 3. Änderung besteht derzeit Planungsrecht durch die 2. Änderung, für den östlichen Teil des Geltungsbereichs der 3. Änderung durch die 1. Änderung des B-Plans (siehe auch **Abbildung 1**).

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Legende

-  Geltungsbereich der 1. Änderung
-  Geltungsbereich der 2. Änderung
-  Geltungsbereich der 3. Änderung

Biotop- und Nutzungsstruktur

Im größten Teil des Geltungsbereichs der 3. Änderung wurden, mit Bezug auf die Festsetzungen der 1. sowie der 2. Änderung des B-Plans, **Grünflächen** angelegt, die dem westlich liegenden Sauna- und Wellnessbereich zugeordnet sind (insgesamt ca. 1.560 m²). Die Grünflächen im westlichen Teil des 3. Geltungsbereichs gehören auch nutzungsseitig bereits unmittelbar zu diesem Sauna- und Wellnessbereich. Hier verläuft der vom Sportbad zum Sauna- und Wellnessbereich führende Fußweg, außerdem befindet sich hier eine Liegewiese, auf der auch ein Laubbaum (Birke) gepflanzt wurde. Nach Osten wird der Sauna- und Wellnessbereich derzeit durch einen mit Sträuchern und Stauden bepflanzten Erdwall begrenzt. Östlich des Walls schließt sich eine bisher nur wenig genutzte Rasenfläche an, die durch drei mittelalte Laubbäume (2 Platanen, 1 Berg-Ahorn) gegliedert ist.

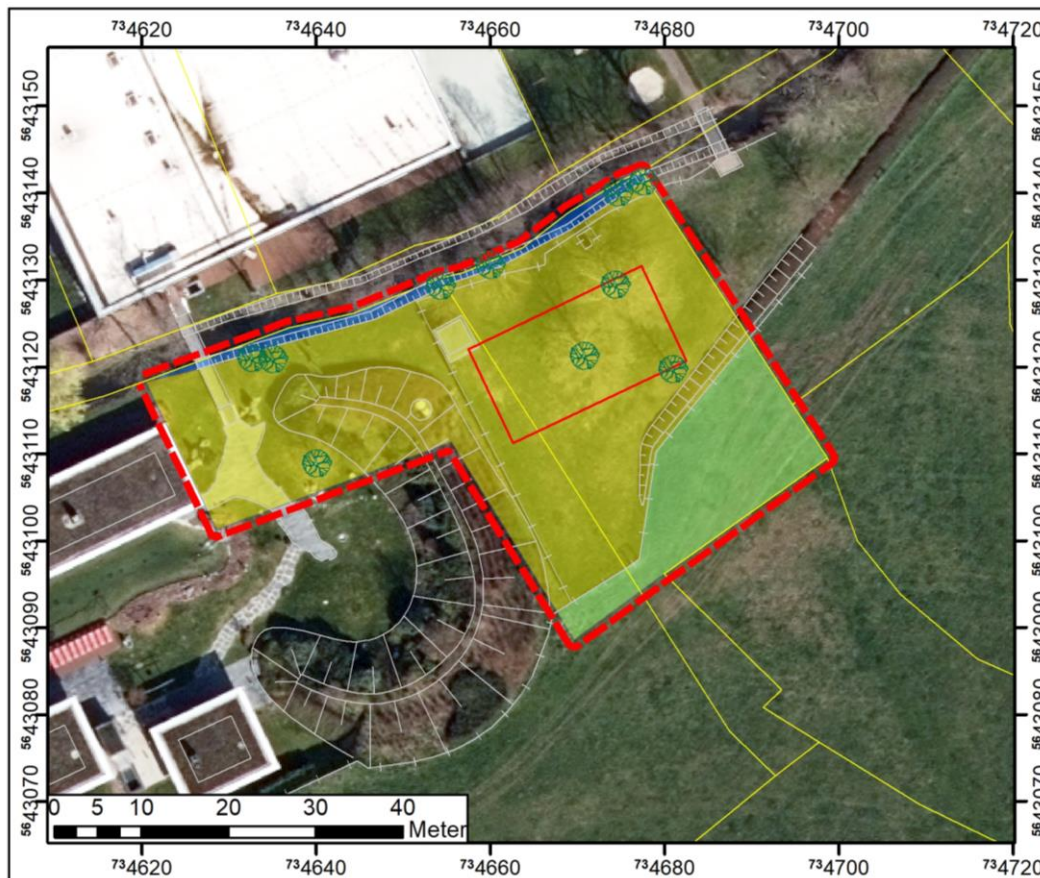
An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs der 3. Änderung verläuft der **Mühlgraben**. Der Mühlgraben ist insbesondere aufgrund seines naturnahen Ufergehölzsaumes aus alten Eschen, Schwarz-Erlen und Weiden als naturnahes Fließgewässer und als gesetzlich geschütztes Biotop einzuordnen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt der Gehölzsaum am Südufer des Grabens (ca. 70 m²). Konkret befinden sich die Standorte von vier Schwarz-

Erlen sowie zwei Gemeinen Eschen im Geltungsbereich. Der Wasserkörper des Mühlgrabens selbst gehört nicht mehr zum Geltungsbereich der 3. Änderung.

Der südöstlichste Teil des Geltungsbereichs der 3. Änderung gehört aktuell nicht zum dem Sportbad zugeordneten Sauna- und Wellnessbereich. Diese Fläche (ca. 330 m²) ist Teil des sich südlich des Sportbadgeländes erstreckenden **Grünlandes** und unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

In der folgenden **Abbildung 2** sind die im Geltungsbereich derzeit existierenden Biotop- und Nutzungstypen einschließlich des tatsächlichen Baumbestandes kartografisch dargestellt.

Abbildung 2: Darstellung der aktuellen Biotop- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich auf Grundlage des Orthofotos aus dem Jahr 2019



Legende

- Flurstücksgrenze
- - - Geltungsbereich der 3. Änderung
- lt. 3. Änderung geplantes Baufeld

Bestehende Biotop- und Nutzungstypen

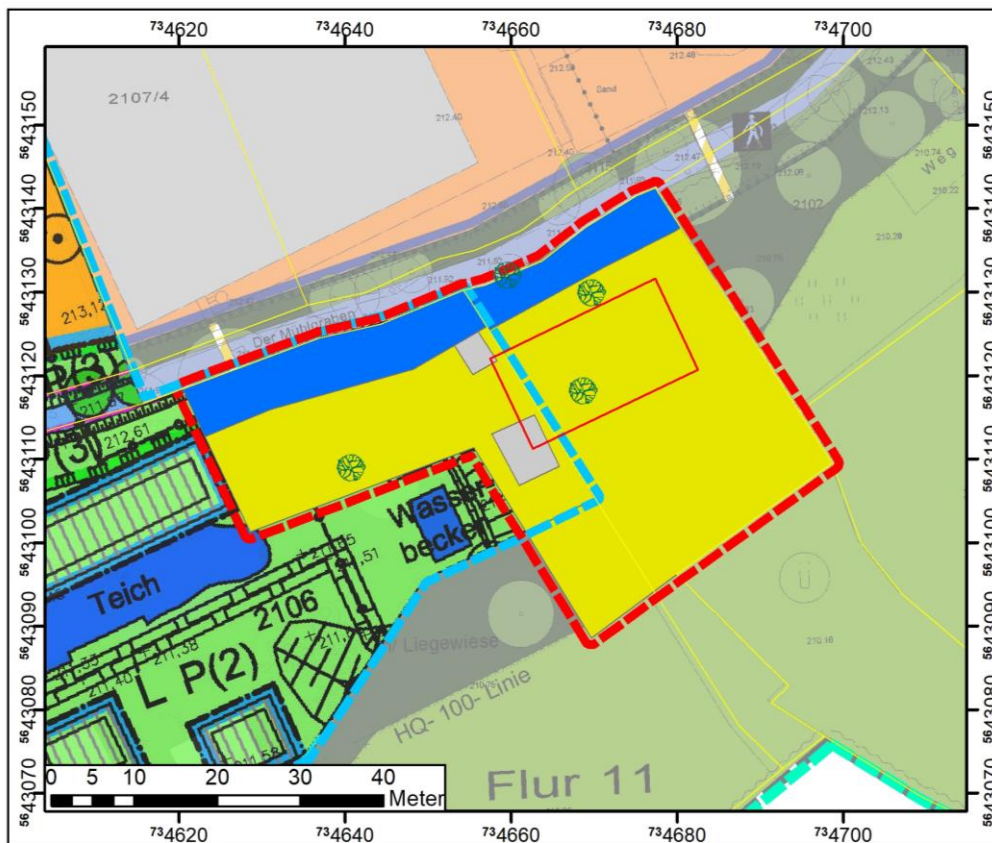
- Naturnaher, strukturreicher Bach, einschl. Ufergehölzsaum (Mühlgraben)
- Durchschnittlich strukturreiche Grünfläche (Saunagarten)
- Intensivgrünland
- Einzelbaum/Baumgruppe

Diese, im Geltungsbereich der 3. Änderung tatsächlich bestehende Biotop- und Nutzungsstruktur, weicht teilweise von der gemäß der 1. bzw. 2. Änderung des B-Plans zulässigen Biotop- und Nutzungsstruktur ab.

Gemäß den Festsetzungen dieser beiden Änderungen ist der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung, mit Ausnahme des Mühlgrabens und seines Uferrandstreifens, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Saunagarten/Liegewiese“ ausgewiesen (ca. 1.830 m²). Innerhalb der Grünfläche sind zwei kleinere, überbaubare Flächen (zusammen ca. 50 m²) sowie drei Baumstandorte (einer westlich und zwei östlich des Erdwalls) festgesetzt. Der Uferrandstreifen des Mühlgrabens ist in der gesetzlich geregelten Breite von 5 m ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen (ca. 130 m²). Die Zweckbestimmung lautet hier „Mühlgraben mit Begleitvegetation“. Zudem ist diese Fläche als besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG gekennzeichnet.

Die **Abbildung 3** beinhaltet eine kartografische Darstellung dieser gemäß der 1. bzw. 2. Änderung des B-Plans im Geltungsbereich zulässigen Biotop- und Nutzungsstruktur.

Abbildung 3: Darstellung der planungsrechtlich zulässigen Biotop- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich auf Grundlage der Planzeichnungen der 1. bzw. 2. Änderung des B-Plans



Legende

- Flurstücksgrenze
- Geltungsbereich der 1. Änderung
- Geltungsbereich der 2. Änderung
- Geltungsbereich der 3. Änderung
- It. 3. Änderung geplantes Baufeld

Biotop- und Nutzungstypen lt. 1. bzw. 2. Änderung des B-Plans

- Naturnaher, strukturreicher Bach, einschl. Ufergehölzsaum (Mühlgraben)
- Durchschnittlich strukturreiche Grünfläche (Saunagarten)
- Sonstige überbaute Fläche
- Einzelbaum/Baumgruppe

7.2.3 Voraussichtliche Umweltauswirkungen der 3. Änderung des B-Plans

Wesentliches Ziel der 3. Änderung des B-Plans ist, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und qualitative Aufwertung des bestehenden Sauna- und Wellnessbereiches des Sportbades zu schaffen. Dabei soll der „grüne“ Charakter des Saunagartens erhalten werden.

Konkret erfolgt die Ausweisung eines neuen, ca. 265 m² großen Baufeldes zur Errichtung eines den Sauna- und Wellnessbereich ergänzenden „Ruhehauses“ im Bereich der Grünfläche P (2). Mit diesem Baufeld werden auch zwei festgesetzte bzw. drei tatsächlich vorhandene Baumstandorte überplant (siehe **Abbildungen 2 und 3**). Im gleichen Zuge werden aber auch die Ausweisungen von zwei kleineren Baufeldern (zusammen ca. 50 m²) zurückgenommen. Als Ersatz für die mit dem neuen Baufeld überlagerten Baumstandorte werden im südlichen Teil von P (2) drei neue Standorte für die Pflanzung standortgerechter Laubbäume festgesetzt. Für den Uferrandstreifen des Mühlgrabens bleibt die Ausweisung als zu schützender Bereich mit zu erhaltendem Gehölzbestand bestehen.

Die zur Vorbereitung der Errichtung des „Ruhehauses“ zu treffenden Festsetzungen werden, bezogen auf die Festsetzungen der 1. bzw. 2. Änderung des B-Plans, **in geringem Umfang weitere anlagebedingte Beeinträchtigungen** der Umwelt nach sich ziehen. Konkret ergibt sich vor allem eine zusätzliche Bodenversiegelung und Inanspruchnahme von durchschnittlich strukturreicher Grünfläche im Umfang von ca. 215 m² (Baufeld für die Errichtung des „Ruhehauses“ abzüglich nicht mehr auszuweisender Baufelder). Hinzu kommt der Verlust von zwei ausgewiesenen bzw. drei tatsächlich vorhandenen Laubbäumen, wobei dieser durch die Festsetzung von drei neuen Laubbäumen im südlichen Teil der Fläche P (2) direkt kompensiert wird.

Zusätzliche **bau- sowie betriebsbedingte Beeinträchtigungen** der Umweltschutzgüter in Folge der Realisierung der Festsetzungen der 3. Änderung, die eine erhebliche Dimension erreichen, können bereits zum jetzigen Zeitpunkt weitestgehend ausgeschlossen werden. Die aus der 3. Änderung resultierenden Baumaßnahmen werden zeitlich begrenzt sein und die Art der im Gebiet zulässigen Nutzungen bleibt gleich, so dass kaum geänderte Emissionen zu erwarten sind.

Ein exakter Abgleich der gemäß den Festsetzungen der 1. und 2. Änderung sowie der 3. Änderung des B-Plans zu erwartenden Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter wird in der detaillierten Umweltprüfung, die im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung der 3. Änderung des B-Plans erfolgt, vorgenommen. Im Ergebnis dieses Abgleichs erfolgt dann auch die abschließende Bewertung, ob die skizzierten zusätzlichen Beeinträchtigungen als erheblich zu bewerten sind. Derzeitiger Standpunkt ist, dass die aufgrund der Festsetzungen der 3. Änderung zulässige zusätzliche Versiegelung und Biotopabwertung zwar nur eine verhältnismäßig kleine Fläche betrifft, vorsorglich aber trotzdem als erheblich einzustufen ist.

7.2.4 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Entsprechend wird geplant, in den im Zuge der Aufstellung des Entwurfs der 3. Änderung des B-Plans zu erstellenden Umweltbericht einen Abschnitt zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu integrieren. Kernpunkt dieses Abschnitts wird eine auf Basis der in der Umweltprüfung durchgeführten Konfliktanalyse zu erarbeitende Bilanzierung

von Eingriff und Kompensation sein. Dies wird unter Zuhilfenahme des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ (TMLNU 2005) erfolgen.

Absehbar ist, dass sich für die vorhabenbedingte Versiegelung und Biotopinanspruchnahme ein geringer Kompensationsbedarf ergibt, der die Umsetzung einer biotopwertsteigernden und zur Aufwertung der Bodenfunktionen führenden Kompensationsmaßnahme erfordert. Da diese Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich nicht realisierbar ist, muss eine externe Maßnahme zugeordnet werden. Im Gegensatz dazu können die durch die Ausweisung des Baufeldes für die Errichtung des „Ruhehauses“ überplanten Baumstandorte durch die Neuausweisung von drei Baumstandorten südlich dieses Baufeldes direkt kompensiert werden.

7.2.5 Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Im Zuge der Umweltprüfung werden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes lt. § 44 BNatSchG berücksichtigt. Konkret wird abgeprüft, ob die Realisierung der Festsetzungen der 3. Änderungen des B-Plans zur Auslösung der Verbotstatbestände lt. § 44 Abs. 1 BNatSchG führen kann. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen mit artenschutzrechtlichem Bezug geplant.

Bereits zum jetzigen Planungszeitpunkt ist allerdings absehbar, dass nur in begrenztem Maß artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial besteht. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten werden im Plangebiet voraussichtlich auf die Gruppe der gehölzbrütenden, siedlungstypischen und relativ störungsunempfindlichen Kleinvögel begrenzt sein. Um die Auslösung von Verbotstatbeständen in Bezug auf diese Gruppe zu vermeiden wird bereits in der vorliegenden Vorentwurfsfassung des B-Plans darauf hingewiesen, dass bauvorlaufende Gehölzrodungen nur außerhalb der Hauptbrutzeit, im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar durchgeführt werden dürfen.



8. FLÄCHENBILANZ DER 3. ÄNDERUNG

Flächenart	Flächengröße (m²)
private Grünflächen:	
P (2)	1568
P (3)	388
Gesamtfläche des zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereichs der 3. Änderung	1.956

9. QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsprogramm (Lep) 2025, Hrsg. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014)
- Regionalplan Ostthüringen, Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, (18.06.2012)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
- Flächennutzungsplan der Stadt Schmöln vom 18.11.2013, (Architekturbüro WEBER, Gera)
- rechtskräftiger Bebauungsplan „Sportbad Schmöln“ – 1. Änderung von 2007 (Architektur- und Ingenieurbüro Bachmann, Schmöln)
- rechtskräftiger Bebauungsplan „Sportbad Schmöln“ – 2. Änderung von 2015 (Architekturbüro WEBER, Gera)
- „Karte zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Sprotte und der Mannichswalder Sprotte von der Einmündung der Paitzdorfer Sprotte bis zur Mündung in die Pleiße gemäß § 76 (3) Wasserhaushaltsgesetz“ - Stand 08.11.2013 (Thüringer Landesverwaltungsamt, Ref. 440)

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung