

## Bebauungsplan nach § 13 a BauGB für das Wohngebiet „Am alten Gut“ Gemeinde Schöngleina

### Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

### Ziele und Zwecke, sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

#### **VERFAHREN**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schöngleina hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.11.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am alten Gut“ gefasst und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Da von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen wird, kann sich die Öffentlichkeit anhand des Gestaltplanes als Bebauungsvorschlag und der Erläuterungen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Ebenso werden ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemals zur Bewirtschaftung des alten Guts und seiner landwirtschaftlichen Nachfolgebetriebe gehörenden und jetzt brach liegenden, teilweise überbauten Fläche. Die zu beplanende Fläche ist dreiseitig von Bebauung umgeben und grenzt im Norden an die Hauptstraße. Sie ist deshalb dem Innenbereich zuzurechnen und kann am westlichen Ortseingang als Pendant zum nördlich der Hauptstraße gelegenen Wohngebiet „Die sieben Hügel“ den Siedlungsbereich städtebaulich arrondieren. Auch alle anderen Kriterien für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt. Es gibt keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Beeinträchtigung von FFH- und SPA-Gebieten. Darüber hinaus gibt es auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Die Voraussetzung der Größe der beabsichtigten Grundfläche gemäß § 19 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist ebenfalls erfüllt.

Über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vereinbart die Gemeinde Schöngleina mit dem künftigen Bauherrn als Investor, der Herrmann Immobilien Development GmbH Hermsdorf, die Kostenübernahme für die Planung, Erschließung und Baureifmachung der Grundstücke sowie die Übertragung der öffentlichen Flächen an die Gemeinde.

Der vom Gemeinderat Schöngleina in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2022 gebilligte und zur öffentlichen Auslegung bestimmte Entwurf des Flächennutzungsplans stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

## **LAGE, ÖRTLICHE SITUATION, STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Das ca. 2,45 ha umfassende Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Gemeindegebietes südlich der durch den Ort führenden Hauptstraße L 1075 und grenzt an die zweigeschossige, mit Satteldächern und teilweise mit Natursteinmauerwerk errichtete Bebauung des alten Gutes sowie der östlich und westlich gelegenen, mit vorwiegend eingeschossigen, kleinteiligen Einzel- und Doppelhäusern bebauten beiden Straßenzüge Am alten Gut an. Jenseits der Hauptstraße schließt sich das Einfamilienhausgebiet „Die sieben Hügel“ an. Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine wohnbauliche und gemischte Baunutzung geprägt.

Im Gebiet befinden sich drei Wohnhäuser, von denen die Fläche Am alten Gut Nr. 7 in den Geltungsbereich einbezogen ist. Die beiden leerstehenden Gebäude Nr. 9 und 10 sowie die Schuppenanlage sind zum Abriss vorgesehen. Die Dorfkirche Schöngleina befindet sich ebenfalls im Plangebiet. Sie steht unter Denkmalschutz. Ihre Hauptzuwegung erfolgt über den östlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Straßenzug Am alten Gut. Im Plangebiet verläuft ein Trampelpfad als fußläufiger Wiesenweg zur Kirche.

Das Plangebiet weist insbesondere entlang der Böschung an der Ostseite einen umfangreichen, geschlossenen Baum- und Gehölzbestand auf. Auf der Fläche befinden sich Baum- und Strauchgruppen sowie markante Einzelbäume wie die das Ortsbild prägende Pyramidenpappel, Linden, Birken, Weiden und Obstbäume. Ein Teil der Fläche ist z. Z. Lagerplatz für die Baumaßnahme zur Ortsentwässerung und Straßenerneuerung in Schöngleina. In der Kirche sind Vorkommen von Eulen, Falken und Fledermäusen bekannt.

## **ALLGEMEINE ZIELE UND AUSWIRKUNGEN**

Der Bedarfsnachweis für die Planung dieses Wohngebietes lässt sich kaum aus dem Eigenbedarf der kleinen Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion begründen. In der Gemeinde Schöngleina gibt es jedoch aufgrund ihrer Lage in östlicher, unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Jena und der sehr guten verkehrlichen Anbindung eine anhaltende, starke Nachfrage nach

Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau, der auf der siedlungsstrukturell eingebundenen Brachfläche nachgekommen werden soll.

Mit dem Bebauungsplan sollen Flächenangebote für den Einfamilienhausbau im Sinne einer maßvollen Ergänzung und Abrundung des Siedlungsgefüges am westlichen Ortseingang geschaffen werden. Etwa 25 bis 30 Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser sind als Einfamilienhäuser geplant. Soweit möglich, wird der ortsbildprägende Baum- und Gehölzbestand in das Bebauungskonzept einbezogen. Die Erschließung ist über eine öffentliche Planstraße mit zweifacher Anbindung an die Hauptstraße – Landesstraße L 1075 - unter Einbeziehung des Bestandsstraßengrundstücks Am alten Gut – Flurstücksnr. 687/21 – geplant. Mit einer Ausbildung als verkehrsberuhigter Bereich und entsprechender Dimensionierung für den Begegnungsverkehr Lkw – Pkw ist sie auch für Feuerwehr, Rettungs- dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet.

Die unter Denkmalschutz stehende Dorfkirche Schöngleina wird konzeptionell durch einen öffentlichen Fußweg erschlossen, der sich entsprechend aktuellem Verlauf südlich der Kirche an die Straße Am alten Gut anschließt und damit sowohl aus der Innerortslage als auch aus den neuen Wohnbaugebieten fußläufig gut erreichbar ist. Ihr wird eine Fläche zugeordnet, die den denkmalgeschützten Kirchhof mit historischen Grabsteinen einbezieht. Im kirchlichen Umfeld ist außerdem eine öffentliche Grünfläche mit Sitzgelegenheiten geplant.

Mit dem Bau einer zentralen Kläranlage und dem Neubau der örtlichen Entwässerungsanlagen Schöngleina kann das im Trennsystem zu erschließende Baugebiet abwassertechnisch an die Ortsentwässerung angeschlossen werden. Die anfallenden Schmutzwässer können in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Für die Niederschlagswässer ist eine zentrale Rückhalteeinrichtung mit gedrosselter Abgabe in das örtliche Kanalnetz im nordöstlichen Planbereich, am tiefsten Punkt vorgesehen. Die Bemessung der Größe der Anlage wird mit der parallelen Erschließungsplanung ermittelt.

Schutzgebiete nach §§ 23 bis 28 und 30 BNatSchG i. V. m. dem ThürNatSchG sind nicht betroffen. Nachteilige Auswirkungen werden insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere erwartet. Aufgrund der baulichen Vorprägung und der Innenbereichslage des Gebietes werden die Auswirkungen auf Boden und Fläche nicht als erheblich eingeschätzt und können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Aus Arten- und Klimaschutzgründen ist beabsichtigt, den Baum- und Gehölzbestand - soweit möglich – konzeptionell einzubeziehen. Eine Freihaltezone für den ungehinderten An- und Abflug um das Fledermausquartier Kirche wird gewährleistet. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist in Arbeit.

Positive Auswirkungen werden auf das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld von Dorfkirche und altem Gut durch die bauliche Arrondierung des Siedlungsgefüges auf einer z. Z. brachliegenden, ungeordneten und im Wesentlichen ungenutzten Fläche erwartet.

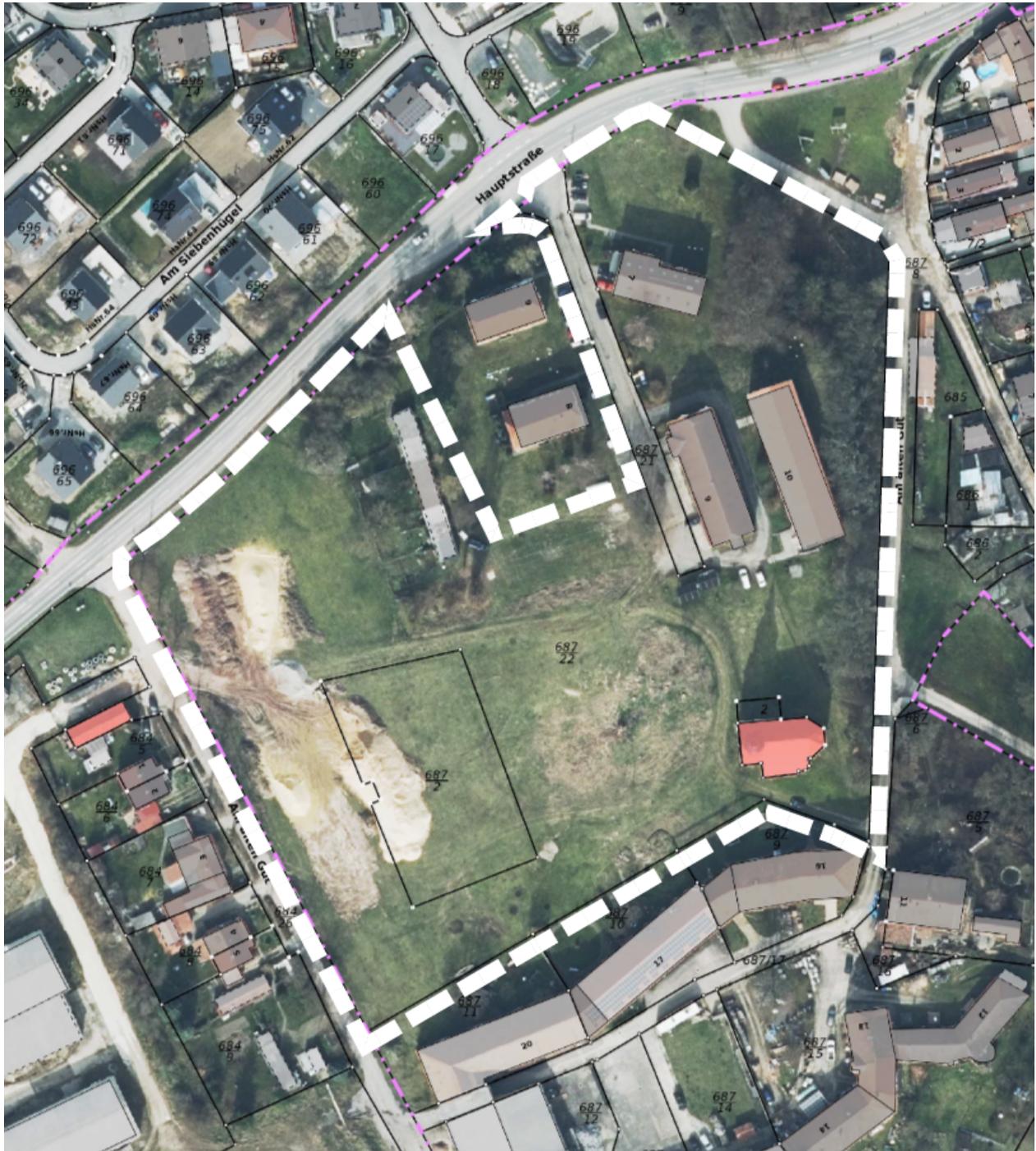


Abb.: Luftbild mit eingetragenem Geltungsbereich (Quelle: TLBG, ALKIS; [www.geoproxy.geoportal-th.de](http://www.geoproxy.geoportal-th.de))

Aufgestellt: Annemarie Wenzel, Dipl.-Ing. f. Städtebau. Verantwortliche Bearbeiterin, Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Geschäftsstelle Weimar