

Stadt Pößneck
(Saale-Orla-Kreis)

Bebauungsplan

„Bärenleite“

**(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB
– ohne Umweltprüfung -)**

**Begründung zur Planfassung gemäß
Satzungsbeschluss**

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, 01.09.2020

(pn-bärenleite-satz-01-09-20)



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
1.1 Vorhandene stadträumliche Einordnung.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Vorhandene Nutzungen.....	3
1.4 Vorhandene Topografie	4
1.5 Vorhandene technische Erschließung.....	4
1.6 Vorhandene Verkehrserschließung.....	5
1.7 Vorhandene Eigentumsverhältnisse	5
1.8 Natur und Landschaft	5
1.9 Erdfallgebiet	10
2. ANLASS, ZIELE, ZWECK SOWIE STANDORT- WAHL/ALTERNATIVEN	11
2.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung	11
2.2 Standortwahl und Alternativen.....	12
3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	14
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGS- BINDUNGEN.....	17
4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP).....	17
4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-OT)	17
4.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	17
5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG.....	18
5.1 Städtebauliches Konzept.....	18
5.2 Ver- und Entsorgungskonzept.....	19
5.3 Nutzungskonzept	19
5.4 Verkehrskonzept	20
5.5 Konzept Bodenordnung.....	20
5.6 Grünordnerisches Konzept	20
6. FESTSETZUNGEN:.....	21
6.1 Art der baulichen Nutzung	21
6.2 Maß der baulichen Nutzung	21
6.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
6.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.....	23
6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	23
6.7 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	23
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	24
7.1 Allgemeine Auswirkungen	24
7.2 Auswirkungen auf die Umwelt	25
7.3 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG	26
8. FLÄCHENBILANZ	29
9. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN.....	29
10. QUELLENVERZEICHNIS ZU DEN KAPITELN 1 BIS 9	30



1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Vorhandene stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet gehört zur nördlichen Stadtrandzone der Stadt Pößneck mit 11.924 Einwohnern (gemäß Thür. Landesamt für Statistik mit Stand vom 31.12.2018).

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Pößneck schließt unmittelbar westlich, nördlich und südlich an das Plangebiet an. Westlich grenzt das Plangebiet an die öffentliche Verkehrsfläche der Erschließungsstraße „Bärenleite“, die der Verkehrserschließung des Plangebietes dient.

Das Plangebiet befindet sich in ruhiger Stadtrandlage nur ca. 800 m nördlich der historischen Innenstadt mit seinen infrastrukturellen Einrichtungen (Stadtverwaltung, Schulen, Kindertagesstätten, Kirchen, Hallenbad etc.) sowie dem zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“. Nur ca. 300 m südlich des Plangebietes befindet sich ein, der regionalen Versorgung dienendes Krankenhaus.

Östlich grenzen Gartenflächen und fortführend eine beweidete Grünlandfläche an.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in der Gemarkung Pößneck, Flur 0, auf einer Teilfläche des Flurstückes 3446/3 und umfasst einen Bereich von ca. 0,89 ha. Der südliche Rand des räumlichen Geltungsbereichs grenzt an die Nordgrenze des anschließenden B-Plans „Im Loh/Bärenleite“ an.

1.3 Vorhandene Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine, etwa noch zur Hälfte genutzte Teilfläche einer privaten Kleingartenanlage.

Die Gartenparzellen sind entsprechend der Kleingartentypik mit Gartenlauben, Gerätehäuschen und sonstigen gartenaffinen Nebenanlagen bebaut.

Östlich grenzt an das Plangebiet der östliche Abschnitt der noch teilweise genutzten Kleingartenanlage an. Dieser Bereich wiederum grenzt, fortführend in östliche Richtung, an eine kleinbäuerlich genutzte, überwiegend beweidete, Grünlandfläche an.

Südlich des Plangebietes schließt das „Reine Wohngebiet“ (gemäß § 3 BauNVO) des Bebauungsplanes „Im Loh/Bärenleite“ an. Westlich grenzen an das Plangebiet die Verkehrsfläche der Straße „Bärenleite“ mit ihrer auf der Westseite vorhandenen, aufgelockerten, eingeschossigen Einfamilienhausbebauung und den zugehörigen Gartenflächen an.

1.4 Vorhandene Topografie

Das Plangebiet steigt vom niedrigsten Punkt am Südostrand (ca. 242,0 m ü. NHN) in nordwestliche Richtung um ca. 12 m auf ca. 254,0 m ü. NHN an. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher, recht gleichmäßiger Geländeanstieg von ca. 5,2 %.

Auch von der Straße „Bärenleite“ sind in östliche Richtungen Geländeneigungen von ca. 0,7 m am Nordrand bis zu ca. 2,0 m am Südrand zu verzeichnen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Geländegefälle zwischen ca. 1,7 % bis zu ca. 5,0 %.

Am Westrand des Plangebietes existiert im südlichen Abschnitt des Plangebietes zur Straße „Bärenleite“ ein kleiner Geländesprung von ca. 0,8 m Höhe, den die Straße „Bärenleite“ gegenüber dem Plangebiet höher liegt. Dieser kleine Höhensprung verringert sich stetig in nördliche Richtung und bildet in der nördlichen Hälfte eine Ebene mit der Straßenoberfläche.

1.5 Vorhandene technische Erschließung

Die das Plangebiet umgebenden Wohnbaugrundstücke besitzen eine entsprechende stadttechnische Infrastruktur (Elektroenergie, Trinkwasser, Abwasserentsorgung mit Anschluss an die zentrale Kläranlage in Pößneck, Gas, Telekommunikation, Löschwasserversorgung).

In den angrenzenden Straßen „Im Loh“ und „Bärenleite“ befindet sich eine Trinkwasserleitung VWT 100 GGG. Zu den Gartenparzellen innerhalb des Plangebietes führen Trinkwasser- und Elektroenergie-Anschlussleitungen.

Das Niederschlagswasser wird größtenteils in den Bestandsgärten verwertet bzw. versickert innerhalb der Gartenflächen. Für das Abwasser existiert innerhalb des Plangebietes kein Entsorgungsnetz. Schmutzwässer werden in den Gärten mittels mobiler Einzeltoiletten (chemische Beseitigung) beseitigt und individuell entsorgt. In der Straße „Bärenleite“ liegt eine Mischwasserleitung DN 300/DN 600.

Die Löschwasserversorgung wird analog der in der Umgebung des Geltungsbereichs vorhandenen Wohnbebauung mit 48 m³/h für zwei Stunden anteilig über die im Umkreis von max. 300 m liegenden Löschwasserhydranten sowie die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr abgesichert.

Entlang der Westseite der Straße Bärenleite befindet sich eine Strom-Freileitung.

In den angrenzenden Straßen ist Straßenbeleuchtung vorhanden. Dort befinden sich ebenfalls Gas-Mitteldruck-Leitungen (110 PE).

Die Abfallentsorgung erfolgt in der Umgebung des Plangebietes durch Bereitstellung der Abfallbehälter am Leerungstag in den angrenzenden Straßen unmittelbar vor den Baugrundstücken. Die Abfallbehälter werden durch den zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger mittels Einsatz dreiachsiger Entsorgungsfahrzeuge geleert.

Der nächstgelegene Wertstoffcontainer-Standort befindet sich für Altkleider im unweit westlich liegenden Wohngebiet „Vorderer Ettig“ bzw. an der Ecke „Professor-Franz-Huth-Straße/Loh-straße“. Der nächstgelegene Glascontainerstandort ist in der „Hohen Straße“ im Bereich Haus Nr. 50.



1.6 Vorhandene Verkehrserschließung

Die verkehrsseitige Anbindung des Plangebietes an das öffentliche kommunale Straßennetz erfolgt aktuell lediglich über die westlich tangierende Erschließungsstraße „Bärenleite“. Von dort aus sind auch die entlang dieser Straße liegenden Gärten der Kleingartenanlage fußläufig erreichbar. Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes befindet sich eine Zufahrt von der „Bärenleite“ zum Plangebiet, die zu einem kleinen Stellplatzareal für die Nutzer der Kleingartenanlage führt.

Radfahrer und Fußgänger nutzen die Fahrbahnen der Straße „Bärenleite“ mit. Eigenständige Verkehrsflächen für diese Nutzergruppen sind in dieser Straße nicht vorhanden.

Auf Grund der Randlage des Plangebietes ist im Plangebiet nur geringer Durchgangsverkehr zu den nördlichsten Baugebieten der Stadt Pößneck zu verzeichnen.

Eine günstige ÖPNV-Anbindung besteht über die Stadtbus-Haltestelle „DRK“ ca. 150 m südlich des Plangebietes.

1.7 Vorhandene Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Eigentum eines Privateigentümers.

1.8 Natur und Landschaft

Naturräumlich gesehen, liegt das Plangebiet am nördlichen Rand des Naturraumes „Orlasenke“, im oberen Bereich des südexponierten Nordhangs der Orlasenke.

Das Plangebiet berührt keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder -objekte.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst den westlichen Teil der insgesamt etwa 2 ha großen Kleingartenanlage an der Bärenleite.

Die Kleingartenanlage besteht aus etwa 30 Kleingartenparzellen, die sehr unterschiedliche Nutzungsstrukturen und damit auch eine unterschiedliche Naturnähe aufweisen. Einige der Gärten werden sehr intensiv bewirtschaftet, sind fast vollständig von Beeten, Rabatten und regelmäßig gemähten Rasenflächen eingenommen. Andere Gärten werden eher extensiv bewirtschaftet und sind durch mit Obstbäumen durchsetzte Wiesenflächen geprägt. Etwa ein Drittel bis die Hälfte der Gärten in der Anlage liegt brach und unterliegt voranschreitenden Sukzessionsprozessen.

Der 0,89 ha große Geltungsbereich des B-Plans nimmt den westlichen Teil der Kleingartenanlage ein. Im Geltungsbereich befinden sich 12, z.T. noch genutzte, z.T. bereits brach liegende, Gartenparzellen sowie am Nordrand ein gemeinschaftlich genutzter Stellplatzbereich. In allen Gartenparzellen stehen jeweils Lauben und Schuppen, teilweise wurden auch Sitzplätze, Terrassen und Wege befestigt. Zusammen sind diese bebauten bzw. versiegelten Flächen ca. 730 m² groß. Die im Geltungsbereich liegenden Gartenparzellen sind überwiegend relativ gehölz- und struktureich. In den nördlich liegenden Parzellen finden sich, insbesondere entlang der Straße „Bärenleite“, mehrere ältere Laubbäume (Gemeine Esche, Berg-Ahorn, Winter-Linde, Birke). Die südlichen Parzellen sind dagegen vor allem mit, teils hochstämmigen, Obstbäumen (insbesondere Süßkirsche und Apfel) durchsetzt und weisen den Charakter von Obstgärten auf. Einige der Parzellen werden aber auch sehr intensiv genutzt und sind von Rasenflächen, Rabatten und Ziergehölzen bestimmt. Der Stellplatzbereich wird nach Norden von einer Feldhecke aus Gemeiner Hasel und Gemeiner Esche begrenzt. Am den Geltungsbereich nach Nordosten begrenzenden Fußweg befindet sich eine aus ca. 10 Laubbäumen bestehende Baumgruppe. Für die meisten (insgesamt 28)



der den Geltungsbereich gliedernden Laubbäume liegt ein von der Stadt Pößneck erstellter „Ausnahmegenehmigungs-Bescheid“ vom 12.07.2018 zur Fällung vor. Die Fällung wurde genehmigt, da die Bäume deutliche Schäden aufweisen oder unmittelbar an Gebäuden bzw. einer Elektro-Freileitung stehen.

Nach Westen wird der Geltungsbereich von der Straße „Bärenleite“ begrenzt. Westlich der Straße folgt, wie auch nördlich des Geltungsbereichs, Wohnbebauung durch Einfamilienhäuser. Auf der Ostseite des Geltungsbereichs verbleibt eine Reihe Kleingartenparzellen, die wie die Parzellen innerhalb des Plangebietes, teils genutzt und teils ungenutzt sind. Östlich davon folgt die offene Agrarlandschaft. Derzeit wird der Geltungsbereich auch nach Süden noch von Kleingartenparzellen begrenzt. Für diese besteht jedoch bereits Baurecht zur Entwicklung eines „Reinen Wohngebietes“.

Abbildung 1: Baumbestand am westlichen Rand des Geltungsbereichs, entlang der Straße „Bärenleite“



Abbildung 2: Obstbaumreiche Kleingartenparzelle im südlichen Teil des Geltungsbereichs



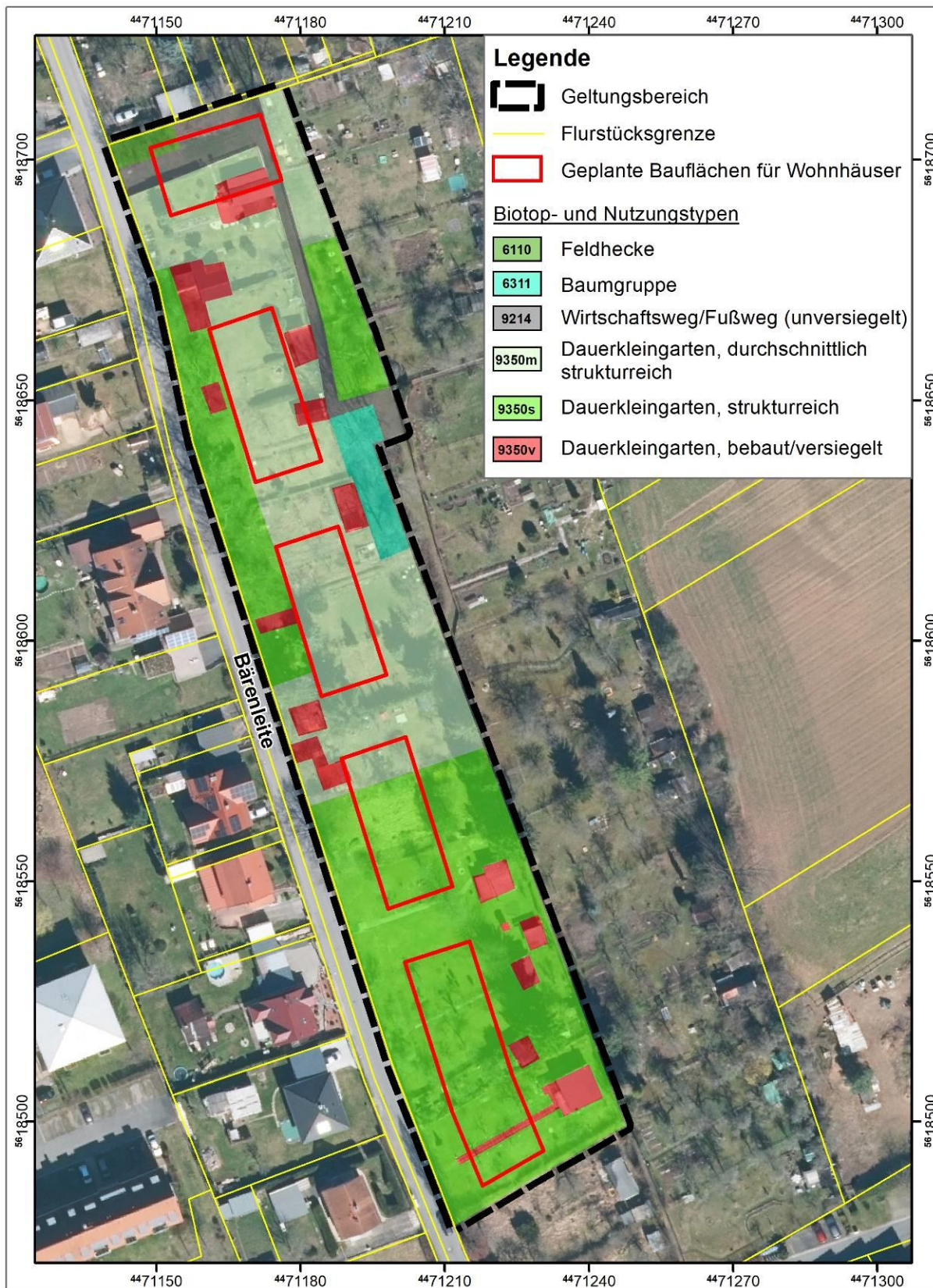
Abbildung 3: Brach liegende Gartenparzelle im zentralen Teil des Geltungsbereichs



Abbildung 4: Kleingartenparzelle im nördlichen Teil des Plangebietes – intensive Nutzung als „Erholungsgarten“



Abbildung 5: Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich





1.9 Erdfallgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, wo subrosionsanfällige Gesteine des Werra-Anhydrits von Versturzmassen des Plattendolomits oder des wenig tragfähigen Rückstandsgebirges überlagert werden. Der Begriff Subrosion bezeichnet die Auslaugung und Wegführung von wasserlöslichen Gesteinen (Sulfatgesteine wie Anhydrite und Gipse sowie Salze). Das Plangebiet gilt als Erdfallgebiet. Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets sind Erdfälle und –senken bekannt. Daraus ergibt sich auch für das Plangebiet eine nicht näher zu bestimmende Gefährdung durch das Auftreten von Subrosionserscheinungen, wie Erdfällen und –senken.

Auf Grund der geologischen Situation sind vor zulässigen Baumaßnahmen geeignete Baugrunduntersuchungen unter besonderer Berücksichtigung der Subrosionsproblematik empfehlenswert. Im Zuge der Baugrunderkundung ist ein höherer Erkundungsaufwand notwendig, der zu besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor diesen Naturgewalten führen kann.

Um die künftigen Bauherren über die Lage des Plangebietes in diesem Gebiet mit Subrosionsgefährdung zu informieren, erfolgt in der Planzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB eine Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereichs des B-Plans als „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.

Auf eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser ist zu verzichten.



2. ANLASS, ZIELE, ZWECK SOWIE STANDORTWAHL/ALTERNATIVEN

2.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Da das Plangebiet bereits durch nördlich, südlich und westlich angrenzende Siedlungsbebauung baulich geprägt ist, handelt es sich hier um eine kleinflächige Arrondierung (unter 1 ha) einer vorhandenen Siedlungsfläche, wofür ein umfänglicher, gesamtstädtischer Bedarfsnachweis nicht erforderlich ist. Auf Grund der erfolgten, lediglich kleinflächigen Siedlungsarrondierung ist im Plangebiet von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, auch aus gesamtstädtischer Sicht, auszugehen. Es liegt auf der Hand, dass eine Stadt in der Größe von Pößneck, die gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 als Mittelzentrum ausgewiesen ist, einen gewissen Wohnbauflächenneubedarf besitzt. Diese Aspekte nimmt die Stadt Pößneck zum **Anlass**, den Standort maßvoll zu entwickeln.

Auch wegen der Nachfrage nach Wohnbauland in der ruhigen nördlichen Randzone von Pößneck, in verkehrlich gut erschlossener Lage, wird wegen der aktuell bereits umfangreichen Auslastung der nach 1990 neu entstandenen Wohngebiete „Vorderer Ettig“ (Auslastung ca. 97 %) und „Am Weiher“ (Auslastung ca. 90 %) sowie wegen der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der Bereitschaft des privaten Einzel-Eigentümers, diese Fläche für Bebauung bereitzustellen, von der Stadt Pößneck zum weiteren Anlass genommen, das verfügbare Flächenpotential zu einem, der aktuellen Nachfragesituation entsprechenden, Wohnstandort zu entwickeln. Einen weiteren Anlass stellen auch die im Plangebiet vorhandenen, z.T. nicht mehr genutzten Gartenparzellen dar, die eine Tendenz zur Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes aufweisen (ungepflegtes Ortsbild, Vermüllung, usw.)

Zudem zog es in den letzten Jahren wegen der besseren infrastrukturellen Ausstattung immer mehr, insbesondere ältere Personen, aus dem Pößnecker Umland in die Stadt Pößneck. Das dokumentiert sich gemäß den Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik in dem zwischen 2011 (12.351 Einwohner - EW) und 2018 (11.924 EW) nur geringfügigen EW-Verlust von insgesamt lediglich 3,45 % (durchschnittlich ca. 0,49 %/Jahr) bzw. nur 427 EW. Außerdem ist seit 2010 bis 2018 - außer im Jahre 2014 mit -20 Personen Fortzugsüberschuss - durchgehend ein Zuzugsüberschuss zwischen +12 (2012) und + 209 Personen (2015) zu verzeichnen.

Des Weiteren ist allgemein von einer anhaltenden Singularisierung und somit einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen, sowohl bei den jungen als auch bei den älteren Altersgruppen, auszugehen. Das bedeutet, dass ehemals von mehr Personen bewohnte Wohnflächen aktuell von weniger Einwohnern benutzt werden. Auch werden in den älteren Altersgruppen in den „eigenen vier Wänden“ viele Personen trotz gesundheitlicher Einschränkungen betreut und gepflegt. Auf Grund dieser dargestellten Situation stehen somit umfangreich Wohnungen für den Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Hinzu kommt wegen dem Anwachsen der älteren Altersgruppen auch noch ein Defizit an altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen, auch im sogenannten ebenerdigen und somit flächenintensiveren „Bungalow-Stil“, so dass entsprechender Bedarf auch hinsichtlich dieser spezifischen Wohnformen besteht.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine recht attraktive Ortsrandlage, die vorhandenen Erschließungen durch Verkehr und technische Infrastruktur, die geringen Entfernungen zu Infrastruktureinrichtungen sowie die nördlich unmittelbar anschließenden Landschafts- und Erholungsräume. Wegen dieser positiven Standortqualität erfolgt die Bereitstellung von Flächen insbesondere auch für Bewohner, deren Wohnbedürfnisse in den übrigen Stadtbereichen bisher nicht befriedigt werden konnten.

Das Plangebiet gehört bauplanungsrechtlich zum Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Somit kann der geplante Wohnbaustandort bauplanungsrechtlich nur mittels eines Bebauungsplanes entwickelt werden.



Mit der künftigen Einfamilienhausbebauung wird in nördlichen Stadtrandlage eine bauliche Arrondierung erfolgen. Zudem trägt der Standort zur Fortführung der westlich, nördlich und südlich des Plangebietes bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung, zur Entwicklung eines beidseitig bebauten Straßenraumes in der Straße „Bärenleite“ sowie zur Verbesserung der Ortsrandgestaltung bei.

Mit dem B-Plan werden folgende **Planungsziele** verfolgt:

- Fortführung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in der nördlichen Stadtrandzone durch die bauliche Arrondierung der Umgebungsbebauung sowie die Beibehaltung der Weiternutzung der verbleibenden östlichen Gartenzone.
- Entwicklung eines attraktiven „Reinen Wohngebietes“ im Sinne von § 3 der Baunutzungsverordnung
- bauliche Nachnutzung einer noch am vorhandenen Siedlungszusammenhang teilnehmenden Fläche, die aktuell durch die partiell vorhandenen Gartennutzungen begrenzt wird
- Entwicklung eines zweiseitig bebauten Straßenraumes entlang der Straße „Bärenleite“
- Entwicklung eines durchgrüntes Wohnstandortes durch die Errichtung von ca. 8 bis 10 Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bebauung in ansprechender Ortsrandlage unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung
- harmonische Einfügung in die baulichen Strukturen und das Höhenspektrum der Umgebungsbebauung durch die geplante, aufgelockerte, maximal zweigeschossige Bebauung
- durch ein vergrößertes Angebot an Einfamilienhäusern Ausdehnung der privaten Wohneigentumsbildung
- Wirtschaftlichere Ausnutzung der tangierenden technischen und verkehrlichen Infrastruktur und dadurch Minimierung bzw. Vermeidung von Erschließungsaufwendungen und Flächenversiegelungen in anderen unerschlossenen Stadtlagen
- Gewährleistung einer ansprechenden Wohnruhe
- Unterbindung/Minderung allgemeiner Abwanderungstendenzen junger Menschen in der Familiengründungsphase in diesem ländlichen Raum durch Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für diese spezifische Bevölkerungsgruppe unweit von Schulen, Kindertagesstätten, Sport- und Handelseinrichtungen

Der Bebauungsplan hat den **Zweck**, mit rechtsverbindlichen Festsetzungen eine nachhaltige städtebauliche Ordnung zu schaffen, die Weiterentwicklung von Bauflächen zu sichern und weitere zum Vollzug des Planes notwendige Maßnahmen vorzubereiten wie:

- die verkehrliche und stadttechnische Erschließung
- die Überbauung der Grundstücke und die lagemäßige Einordnung der baulichen Anlagen
- die Durchführung grünordnerischer und bodenordnender Maßnahmen
- die Neuordnung der Grundstücke etc.

2.2 Standortwahl und Alternativen

Das Plangebiet stellt wegen der baulich geprägten Umgebungsbebauung sowie der angrenzenden stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung einen städtebaulich integrierten Standort dar, der in günstiger Entfernung zu infrastrukturellen Einrichtungen (zentraler Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ ist nur ca. 800 m entfernt) liegt. Des Weiteren nimmt der Standort am bestehenden Siedlungszusammenhang teil. Somit ist bei diesem verfügbaren Standort von einer kleinflächigen Siedlungsarrondierung auszugehen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Standortauswahl besteht in den nur noch anteilig genutzten Gartenparzellen der östlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage, zu der auch das Plangebiet (westliche Hälfte der Kleingartenanlage) gehört. Die Nachnutzung von Teilflächen dieser Gartenanlage für Wohnzwecke verhindert, dass Teilbereiche dieser Gärten



wie bisher brach liegen und sich dadurch städtebauliche Missstände (Nutzungsbrachen) entwickeln.

Durch die im Plangebiet zulässige Wohnfunktion, die in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (Baugrundstücke mit umfangreichen Freiräumen) stattfinden wird, erfolgt eine harmonische Fortführung der bereits im Umfeld, insbesondere entlang der westlichen Seite der Straße „Bärenleite“, vorhandenen aufgelockerten Einfamilienhausbebauung.

Ein weiteres wichtiges Kriterium hinsichtlich der Wahl dieses Standortes ist die wirtschaftlichere Ausnutzung angrenzender technischer und verkehrlicher Infrastruktur sowie die dadurch mögliche Minimierung bzw. Vermeidung von Erschließungsaufwendungen in anderen, nicht erschlossenen Außenbereichslagen der Stadt Pößneck.

Auch die bestehende Grundstücksverfügbarkeit des gesamten Plangebietes, die an anderen Standorten nicht ohne weiteres gegeben ist, ist ein relevanter Grund für die Standortwahl.

Andere alternative Standorte in ebenfalls nur noch anteilig genutzten Freiräumen oder in Bereichen mit bereits vorhandener Erschließung sind in Pößneck auch an anderen Standorten vorhanden (z. B. unweit östlich im Bereich „Palastäcker“). Die aktuell im gesamten Stadtgebiet rückläufige Nutzung von Kleingärten erfordert insgesamt Lösungsansätze, wie solche Flächen nachgenutzt werden können. Solche Standorte werden sukzessive, entsprechend den Nachfragen nach Wohnbauland, bauplanungsrechtlich bearbeitet. Das Plangebiet in der Straße „Bärenleite“ ist als Fortführung des unmittelbar südlich angrenzenden Standortes „Im Loh/Bärenleite“ zu verstehen, der ebenfalls mittels einer Wiedernutzbarmachung von Gartenflächen bzw. im Zuge einer baulichen Nachverdichtung umgesetzt wird.

3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die aktuellen bestimmenden rechtlichen Grundlagen sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (B-Planes) aufgeführt worden. Dazu gehören insbesondere das aktuelle Baugesetzbuch, die aktuelle Baunutzungsverordnung sowie die aktuelle Planzeichenverordnung.

Auf Grund der Lage des Plangebietes außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 BauGB ist für diese Außenbereichsfläche im Sinne von § 35 BauGB und zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung für die Errichtung von Wohngebäuden auf der teilweisen Brachfläche die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Der zu erstellende B-Plan wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da hierfür die Voraussetzungen gemäß des BauGB erfüllt sind.

Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB werden erfüllt, da die zu beplanende Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 10.000 m² umfasst. Zudem wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die Einleitung des Verfahrens vor dem 21.12.2019, am 25.04.2018, erfolgte.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bzw. den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Entsprechend dem durchzuführenden beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Satz 1 BauGB sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Außerdem gelten in diesem Falle naturschutzrechtliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auch die förmliche Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entbehrlich ist. Zudem wird von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Da aktuell **kein wirksamer Flächennutzungsplan** (FNP) existiert oder ein FNP parallel bearbeitet wird, wird dieser B-Plan gemäß § 8 (4) BauGB als „vorzeitiger B-Plan“ aufgestellt. Die Aufstellung eines vorzeitigen B-Planes ist möglich, wenn **dringende Gründe** es erfordern und wenn der B-Plan **der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen** wird.

Gemäß dem im Kap. 2.1 dieser Begründung dargestellten kleinflächigen Siedlungsarrondierung und dem hohen Auslastungsgrad vorhandener, nach 1990 neu entstandener Wohngebiete, wegen der nur noch partiellen Kleingartennutzungen innerhalb des Plangebietes sowie in der östlich an das Plangebiet angrenzenden übrigen Gartenanlage und dem durch die teilweise brachgefallenen Gartenparzellen erzeugten städtebaulichen Missstand ist davon auszugehen, dass eine Anforderung des Ausnahmefalls gemäß § 8 (4) BauGB erfüllt ist.

Zudem steht die mit dem B-Plan verfolgte Beplanung des Geltungsbereichs der gesamtgemeindlichen Entwicklung von Pößneck nicht entgegen, da eine Weiterentwicklung innerhalb des vorhandenen Siedlungszusammenhangs im zentralen nördlichen Stadtraum von



Pößneck erfolgt, der insbesondere wegen seiner insgesamt günstig besonnten Südhang- und ruhigen Stadtrandlage bereits überwiegend der Wohnfunktion dient und es sich beim Plangebiet lediglich um eine kleine Siedlungsarrondierung handelt.

Unmittelbar anschließend erfolgt eine Auflistung der gesetzlichen Bestimmungen, die jedoch nicht standortspezifisch und nicht abschließend ist. Diese gesetzlichen Bestimmungen gelten allgemein bei der Aufstellung sowie dem Vollzug von Bebauungsplänen oder können entsprechend der jeweiligen Standortsituation besonders berührt sein:

Anschließend erfolgt eine Auflistung der den B-Plan betreffenden gesetzlichen Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
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. 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)
17. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07. Mai 1993 (GVBl. Nr. 14, S. 273, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 302)
18. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

Die bestimmenden Rechtsgrundlagen des B-Planes sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ unter „Hinweisen“ aufgeführt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGSBINDUNGEN

Die nachfolgend vorhandenen übergeordneten Planungen bilden die Grundlage für den B-Plan. Deren Inhalte sind geprüft und im B-Plan berücksichtigt worden.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

Im LEP ist Pößneck als Mittelzentrum festgelegt worden. Im Punkt 2.5 des LEP ist in Nr. 1 die Leitvorstellung formuliert, dass bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden sollen. Zur Optimierung des Wohnraumangebotes soll nach der Leitvorstellung Nr. 3 im Punkt 2.5 des LEP insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden.

Gemäß dem Grundsatz G 2.5.1 des LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erfolgen.

4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-OT)

Gemäß dem Grundsatz G 2-1 des RP-OT soll durch die Erhöhung der Flächenproduktivität und die Verbesserung der Infrastruktureffizienz ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Diesen raumordnerischen Erfordernissen entspricht die Nachnutzung des in günstig besonnener südlicher Hang- und Randlage des bebauten nördlichen Stadtgebietes von Pößneck liegenden, technisch und verkehrlich erschlossenen Plangebietes mit den nur teilweise genutzten Gartenflächen.

Da ein Mittelzentrum wie Pößneck gemäß der Begründung zum Grundsatz G 1-17 des RP-OT auch grundzentrale Funktionen wahrzunehmen haben, sind entsprechend der Begründung zum Ziel Z 1-1 des RP-OT in Mittelzentren auch bevorzugt Flächen für den Wohnungsbau zu sichern und bereitzustellen.

Entsprechend dem Grundsatz G 2-3 des RP-OT sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt wird. Diesem Grundsatz wird mit der Einordnung des geplanten Wohnstandortes zwischen bereits bestehenden Wohnbereichen, der geringen Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ und den unweit nördlich anschließenden Natur- und Erholungsbereichen entsprochen.

Gemäß dem Grundsatz G 2.4 des RP-OT sind bestehende Baugebiete auszulasten sowie Brachflächen nachzunutzen. Diesem Grundsatz wird durch die Planung mit der Nachnutzung der nur noch teilweise genutzten Gartenanlage entsprochen.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Pößneck existiert kein wirksamer FNP. Gemäß § 8 (4) BauGB kann ein „vorzeitiger“ B-Plan aufgestellt werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird (siehe dazu auch Kap.2.1 und Kap. 3 dieser Begründung).



5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Durch den B-Plan erfolgt in günstiger Südhang- und ruhiger Stadtrandlage die Wiedernutzbarmachung von teilweise brach liegenden Gartenflächen.

Zur Arrondierung der westlich und nördlich des Plangebietes bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung und der südlich (B-Plan „Im Loh/Bärenleite“) davon geplanten Wohnbebauung (im Bereich der Straße „Bärenleite“) bzw. zur stadträumlichen Reparatur dieses randstädtischen Wohnbereichs wird insbesondere das in der westlich angrenzenden Umgebung des Plangebietes bestehende stadträumliche Konzept auch innerhalb des Plangebietes seine Fortsetzung finden, indem eine kleinflächige, aufgelockerte und durchgrünte Bebauung vorgesehen ist. Die geplante Baustruktur nimmt insbesondere Bezug auf die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Landschaftsraum.

In der Straße „Bärenleite“ entsteht auf Grund der künftigen Bebauung in Anlehnung an die in der Umgebung des Plangebietes typischen Straßenräume ein beidseitig durchgehend baulich begrenzter Straßenraum.

Durch die geplante Bebauung wird die aktuelle städtebauliche Situation lediglich kleinflächig verändert. Bisherige Kleingartenparzellen werden künftig durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung baulich geprägt. Die östliche Straßenseite der Straße „Bärenleite“ sowie der vorhandene Ortsrand erhalten durch die künftige Bebauung eine klare Konturierung.

Zur Verdeutlichung der künftigen städtebaulichen Ordnung erfolgt mittels Baugrenzen die Ausweisung von fünf klein dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Zufahrts- bzw. Zuwegungsmöglichkeiten zu den östlich des Plangebietes verbleibenden Gartenflächen unterbrochen sind. Dadurch wird eine aufgelockerte und kleinteilige Baustruktur und in Verbindung mit geplanten Gehölzpflanzungen bzw. alternativ einem Gehölzerhalt ein grüner Gebietscharakter erzeugt, welcher der umgebenden begrünten Stadtrandzone von Pößneck entspricht.

Der gerade Straßenverlauf der Straße „Bärenleite“ wird durch die zeilenförmig angeordneten Baufelder baulich hinterlegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zur westlich liegenden Straße „Bärenleite“ orientiert, um kurze Wege zwischen dieser Erschließungsstraße und der künftigen Bebauung zu ermöglichen. Größere, zusammenhängende, wohnungsnaher Freiräume werden nach Osten orientiert, erhalten durch die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen und die vorgesehene offene Bauweise jedoch auch noch eine günstige Besonnung aus südlichen Richtungen.

Auf Grund der im Plangebiet zulässigen kleingliedrigen und maximal zweigeschossigen Bebauung erfolgt eine Harmonisierung sowohl hinsichtlich der Kleingliedrigkeit der westlich entlang der Straße „Bärenleite“ vorhandenen ein- und zweigeschossigen Bebauung als auch hinsichtlich der maximalen Zweigeschossigkeit der südlich an das Plangebiet angrenzenden künftigen Bebauung im B-Plan „Im Loh/Bärenleite“.

Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften ist nicht erforderlich, da sich das Plangebiet innerhalb eines Stadtareals befindet, in dem eine erhebliche Vielfalt von Gebäuden vorhanden ist und diese Vielfalt auch innerhalb des Plangebietes städtebaulich verträglich fortgeführt werden kann. Die umgebende Bebauung reicht von ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit differenzierten Außenwandoberflächen und -gestaltungen bis zu unterschiedlichsten Dachformen (z. B. Flach- und Satteldächer).

5.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Durch die ver- und entsorgende vorhandene technische Infrastruktur der umliegenden Baugrundstücke (siehe auch Kap. 1.5 dieser Begründung) mit Elektroenergie, Gas, Telekommunikation, Trinkwasser, Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung mit Anschluss an die zentrale Kläranlage in Pößneck wird auch die Erschließung der im Plangebiet vorgesehenen Einfamilienhäuser gesichert.

Der anliegende Versorgungsdruck des Trinkwassers ist für die geplante Bebauung ausreichend.

Zur Abwasserbeseitigung wird die künftige Bebauung an die Mischwasserleitung DN 300/DN 600 in der Straße „Bärenleite“ angebunden.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in baugrundstücksbezogenen Regenwasserzisternen mit mindestens 5m³ Fassungsvermögen aufzufangen und gemäß der erfolgten Festsetzung mit einer begrenzten Entleerungsmöglichkeit in den Mischwasserkanal der Straße „Bärenleite“ zu versehen.

Es besteht die Möglichkeit, die geplanten Gebäude an die in den umgebenden Straßen vorhandenen Gas-Mitteldruckleitungen anzuschließen.

Für die Gebäudeanbindungen sind die notwendigen Hausanschlussleitungen der stadttechnischen Medien neu zu verlegen.

An die Strom-Freileitung auf der Westseite der Straße „Bärenleite“ kann in Abhängigkeit vom künftigen Leistungsbedarf des Plangebietes angeschlossen werden. Hier sind ggf. Netzausbauten/-erweiterungen notwendig.

Hinsichtlich einer alternativen Energieversorgung des Plangebietes besteht auch die Möglichkeit, auf den geplanten Gebäuden erneuerbare Energiegewinnungsanlagen (z. B. Photovoltaik) oder in den Freiräumen z. B. Wärmepumpen zu installieren.

Die Versorgung der verbleibenden Teile der Gartenanlage – östlich des Plangebietes - erfolgt von den technischen Medien in der Straße „Bärenleite“ über Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer dieser Gartenflächen belasten sind.

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin wie im Kap. 1.5 dieser Begründung dargestellt.

5.3 Nutzungskonzept

Im Plangebiet erfolgt die Fortführung der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Wohnnutzungen, so dass durch das geplante Wohngebiet hinsichtlich des zu erwartenden Störgrades keine Nutzungskonflikte zur Umgebung auftreten.

Durch die erfolgte Einordnung von Gartenzonen wird ermöglicht, dass sowohl der angrenzende Landschaftsraum als auch die östlich verbleibenden Gartenzonen bis in das Plangebiet hinein weitergeführt und diese Bereiche mit den Freiräumen des Plangebietes vernetzt werden.

Die auf Grund der geplanten aufgelockerten Baustrukturen in den zukünftigen Baugrundstücken geplanten Gartenzonen dienen durchgängig der wohnungsnahen Erholung.

Durch die relativ kleinflächige Ausweisung der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 werden in verhältnismäßig großem Umfang Freiraumpotentiale gesichert.



5.4 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird an das kommunale Straßennetz ausschließlich über die westlich tangierende Erschließungsstraße „Bärenleite“ angebunden. Auf Grund der Stadtrandlage dieser Straße und des dort auftretenden geringen Verkehrsaufkommens erfolgt auch weiterhin die Mitnutzung der Fahrbahnen durch Radfahrer und Fußgänger.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge, welche die Straße „Bärenleite“ befahren.

Die Unterbringung des notwendigen ruhenden Verkehrs des Plangebietes erfolgt grundsätzlich innerhalb der künftigen Baugrundstücke. Das Abstellen von Fahrzeugen, insbesondere von Besuchern oder Anliefer- und Kundenfahrzeugen, ist weiterhin im öffentlichen Straßenraum der Straße „Bärenleite“ möglich.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden und verbleibenden Kleingärten werden künftig über Flächen, die unter anderem mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer dieser Gartenflächen zu belasten sind, verkehrlich weiterhin erreichbar sein.

Die günstige ÖPNV-Anbindung des Plangebietes über die Stadtbushaltestelle „DRK“ ca. 150 m südlich des Plangebietes bleibt bestehen.

5.5 Konzept Bodenordnung

Im Plangebiet sind lediglich Neuvermessungen für die künftigen Baugrundstücke vorzunehmen. Ein Umlegungsverfahren ist auf Grund eines einzigen Grundstückseigentümers des Plangebietes nicht erforderlich.

5.6 Grünordnerisches Konzept

Die Entwicklung eines locker bebauten Wohngebietes mit einem hohen Anteil an gut durchgrüntem Gartenflächen ist das wesentliche grünordnerische Ziel des B-Plans. Es soll gewährleistet werden, dass sich das Gebiet gut in die im Bereich entlang der Straße „Bärenleite“ bestehende, sehr gehölzreiche Stadtrandzone eingliedert.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird die Überbaubarkeit im WR-Gebiet begrenzt, indem eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird. Eine Überschreitung dieser GRZ wird nicht zugelassen. Zudem wird eine Durchgrünungsfestsetzung getroffen. Diese regelt, dass in jedem Baugrundstück mindestens drei Obst- oder standortheimische Laubbäume zu erhalten oder neu zu pflanzen sind.



6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde auf Grund der geplanten Gartenzonen, der begrenzten Verkehrserschließung sowie der umgebenden, nicht störenden dominierenden Wohnnutzungen sowie der insgesamt ruhigen Stadtrandlage von Pößneck entsprechend § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Die im § 3 (2) BauNVO aufgeführte **allgemeine Zulässigkeit** von Wohngebäuden wird innerhalb des Plangebietes die in dessen Umgebung dominante Wohnfunktion fortgeführt, so dass zu den Umgebungsnutzungen eine gute Nutzungsverträglichkeit besteht.

Zudem erfolgt auch die allgemeine, gebietsbezogene Zulässigkeit für Anlagen zur Kinderbetreuung. Dadurch besteht ein zusätzlicher Anreiz für Familien mit Kindern, diesen Wohnstandort zu nutzen.

Gemäß § 3 (4) BauNVO ist es im Plangebiet allgemein auch zulässig, dass in den zulässigen Wohngebäuden die Betreuung und die Pflege ihrer Bewohner (im Rahmen des Familienverbandes) stattfinden kann, wodurch keine Beeinträchtigungen der Wohnfunktion auf Grund des zu erwartenden geringen Pflegeumfanges eintreten werden.

Nicht zulässig sind in diesem WR-Gebiet wegen der recht ruhigen Stadtrandlage und der begrenzten Erschließung die eigentlich gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, also Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im geplanten „Reinen Wohngebiet“ (WR) durch die Festsetzungen der Höchstmaße der **Grundflächenzahl (GRZ)** und der **Zahl der Vollgeschosse** eindeutig bestimmt.

Mit der Festsetzung der maximalen GRZ von 0,4 wird den heutigen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern, hinsichtlich Einfamilienhausdimensionen, sowie der im Wesentlichen in WR-Gebieten daraus resultierenden üblichen Bodenversiegelung entsprochen. Mit dem im Plangebiet festgesetzten GRZ-Höchstmaß von nur 0,4 wird die gemäß § 17 (1) BauNVO für WR-Gebiete zulässige Obergrenze, insbesondere wegen den zu erwartenden Zufahrten/Zugängen zu den östlich an das Plangebiet angrenzenden Gartenflächen ausgeschöpft.

Allerdings erfolgt vor allem aus Gründen des Bodenschutzes zur Minimierung der Bodenneuversiegelung eine Festsetzung zur grundsätzlichen Unzulässigkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche. Bei entsprechender Parzellierung des WR-Gebietes werden in Verbindung mit den relativ klein dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen recht große Baugrundstücke entstehen, in denen ausreichend Grundflächen für die in Einfamilienhausgebieten in der Regel zu erwartenden Flächenversiegelungen zur Verfügung stehen, so dass eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche nicht erforderlich ist.

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird ein gestalterischer Bezug zu der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen ein- und zweigeschossigen Bebauung hergestellt. Zugleich wird dadurch in dieser Stadtrandzone eine städtebaulich verträgliche, maßstäbliche Gebäudehöhe in Richtung der östlich angrenzenden Gartenzone sowie des daran anschließenden Landschaftsraumes erreicht.



6.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise, um in dieser Stadtrandlage, im Übergangsbereich zum Landschaftsraum, die angestrebte aufgelockerte Bebauung des Plangebietes inklusive die Vernetzung der umgebenden Landschaft mit den Freiräumen des Plangebietes zu bewirken.

Zur Verdeutlichung der in dieser Stadtrandzone angestrebten aufgelockerten Baustruktur erfolgt die Festsetzung von 5 kleinen Baufeldern (Flächen, die durch Baugrenzen definiert sind).

Die festgesetzte Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern unterstützt ebenfalls die Realisierung der aufgelockerten Stadtrandbebauung, so dass den Landschaftsraum abriegelnde Hausgruppen nicht umgesetzt werden dürfen.

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen** mit Dimensionen zwischen 14 x 24 m bis 14 x 48 m ermöglicht zeitgenössische Einfamilienhausgrundflächen und eröffnet zugleich ausreichende individuelle Spielräume zur lagemäßigen Einordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke sowie hinsichtlich der Parzellierung.

Durch die geplante Baustruktur wird eine aus südlichen und östlichen Richtungen günstig besonnte Lageeinordnung der künftigen Gartenzonen ermöglicht.

Die 5 überbaubaren Grundstücksflächen werden künftige Baugrundstücksgrößen zwischen ca. 750 bis ca. 1.200 m² bzw. auch noch größer ermöglichen.

Zur Vermeidung von Bodenversiegelungen sowie zur Ausweisung umfangreicher wohnungsnaher Freiräume wurde im B-Plan festgesetzt, dass **auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** je Baugrundstück zusammen nur 50 m² für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könnten, sowie Geräteschuppen und Gartenhäuschen errichtet werden können.

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

Um im WR-Gebiet die zulässige Bodenversiegelung zu minimieren, erfolgt die Festsetzung, PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Zuwegungen ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen (z.B. Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster) herzustellen.

Es wird aus demselben Grund festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden darf.

Wegen der bestehenden Subrosionsgefährdung des Plangebietes (siehe auch Kap. 1.9 dieser Begründung) wird keine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in baugrundstücksbezogenen Regenwasserzisternen mit mindestens 5m³ Fassungsvermögen aufzufangen und gemäß der erfolgten Festsetzung mit einer begrenzten Entleerungsmöglichkeit in den Mischwasserkanal der Straße „Bärenleite“ zu versehen.

6.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Um die Erreichbarkeit bzw. die stadttechnische und verkehrliche Erschließung der östlich des Plangebietes verbleibenden Kleingartenflächen von der Straße „Bärenleite“ zu gewährleisten, erfolgt im WR-Gebiet die Festsetzung von mehreren Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der verbleibenden Gartenflächen bzw. der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind.

6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minimierung bzw. zum teilweisen Ersatz von Baumrodungen wird für das geplante Wohngebiet eine Durchgrünungsfestsetzung getroffen. Diese schreibt den Erhalt bzw. die Neupflanzung von standortgerechten Laub- oder Obstbäumen vor.

Um das WR-Gebiet orts- und naturraumtypisch zu durchgrünen, wird festgesetzt, dass:

- je Baugrundstück drei standortheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen (Pflanzqualität: H., STU 10-12 cm) bzw. zu erhalten sind und
- die Pflanzung ortsuntypischer Nadelbäume nicht zulässig ist.

Der zwingende Erhalt vorhandener Bäume wird nicht festgesetzt, da unter Berücksichtigung des bereits erteilten Ausnahmegenehmigungs-Bescheides für Baumfällungen nur sehr wenige Bäume existieren, die auch unter ästhetischen Gesichtspunkten für die Integration in ein Wohngrundstück geeignet erscheinen. Entsprechend wird den späteren Bauherren die Wahl gelassen, vorhandene Bäume zu erhalten oder hochstämmige Laub- oder Obstbäume neu anzupflanzen. Zu empfehlen ist, den Baumerhalt bzw. die Baumneupflanzungen so zu realisieren, dass u.a. entlang der Straße „Bärenleite“ eine straßenbegleitende Laubbaumreihe entsteht. Für hier ggf. vorgesehene Neupflanzungen sind klein- oder mittelkronige Laubbäume (z.B. Mehlbeere, Rotdorn, Feldahorn) zu wählen.

6.7 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgte so, dass alle angestrebten Ziele (siehe Kap. 2.1 dieser Begründung) umgesetzt werden können und für dessen Flächen eine aktuelle Verfügbarkeit besteht.



7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Allgemeine Auswirkungen

Im Plangebiet wird eine städtebaulichen Ordnung entwickelt, indem entlang der Straße „Bärenleite“ eine einreihige, aufgelockerte, durchgrünte Einfamilienhausbebauung entsteht und die östliche Hälfte der Kleingartenanlage beibehalten wird.

Durch die Entwicklung des Wohnstandortes erfolgt im Plangebiet die bauliche Nachnutzung einer in randstädtischer Lage vorhandenen, teilweise brach liegenden Teilfläche einer Kleingartenanlage.

Die westlich, nördlich und südlich angrenzende, vorhandene Wohnbebauung wird innerhalb des Plangebietes durch die geplante Bebauung fortgeführt.

In der Straße „Bärenleite“ entsteht auf Grund mittels der künftigen Bebauung ein beidseitig durchgehend bebauter und klar definierbarer Straßenraum.

Die aktuelle städtebauliche Situation mit der nur einseitigen, straßenbegleitenden Bebauung wird durch die geplanten Gebäude kleinflächig verändert. Die bisher im Plangebiet vorhandenen Kleingartenparzellen werden künftig baulich durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt. Der bestehende Ortsrand erhält durch die künftige Bebauung eine klarere Kontur.

Für aktuell nachgefragte Einfamilienhäuser können kurzfristig bauplanungsrechtlich vorbereitete Baugrundstücke bereitgestellt werden.

Durch das Angebot von Einfamilienhäusern erfolgt eine geringfügige Ausdehnung im Bereich der privaten Wohneigentumsbildung.

Die vorhandene technische Infrastruktur wird durch die künftige Bebauung effektiver ausgenutzt, wodurch Erschließungskosten in bisher unerschlossenen Bereichen der Stadt entfallen. Für die stadtechnische Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebietes die Verlegung neuer Hausanschlussver- und -entsorgungsleitungen.

An den außerhalb des Plangebietes vorhandenen Leitungsbestand in der Straße „Bärenleite“ wird die künftige stadtechnische Erschließung des Plangebietes angebunden. Die stadtechnische Erschließung der östlich verbleibenden Kleingärten wird mittels Leitungsquerungen des künftigen Wohngebietes gewährleistet.

Die in der weiteren Umgebung des Plangebietes vorhandenen Handels-, Handwerks-, Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie sowie Schulen und Kindertagesstätten werden von der Entwicklung dieses Wohnstandortes partizipieren.

Die bisherige Form der verkehrlichen Anbindung der Gartenflächen von der Straße „Bärenleite“ entfällt. Die verkehrsseitige Erschließung der künftigen Baugrundstücke des Plangebiets wird ausschließlich von der Straße „Bärenleite“ aus erfolgen. Von hier aus erfolgt über mehrere „Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind“, auch die Verkehrsanbindung der östlich des Plangebietes verbleibenden Kleingärten.

Der künftige Verkehr zu und von den zu erwartenden ca. 8 bis 10 neuen Baugrundstücken wird den nördlichen Stadtraum perspektivisch auf Grund der kleinen Baugebietsgröße (ca. 0,89 ha) und der dominanten Wohnnutzungen nur geringfügig mehr als bisher beeinflussen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in den künftigen Baugrundstücken.

Außer der städtebaulichen Aufwertung des Ortsbildes (durchgehend beidseitig bebauter Straßenraum der Straße „Bärenleite“) und der Nachnutzung einer bisher teilweise brach liegenden Gartenfläche durch vorwiegende Wohnnutzungen werden Auswirkungen auf die persönlichen Umstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen derart erwartet, dass die innerhalb des Plangebietes liegenden Gartenbereiche nicht mehr für kleingärtnerische Zwecke genutzt werden können. Bei Verfügbarkeit sowie bei Interesse der aktuellen Gartennutzer des Plangebietes werden Garten-Alternativstandorte angeboten.

Durch die zu erwartende Parzellierung der geplanten Baugrundstücke erfolgt eine Grundstücksneuordnung durch Trennvermessungen. Das gesamte Plangebiet, das sich aktuell im Eigentum eines einzelnen Privateigentümers befindet, wird künftig in das Privateigentum mehrerer privater Eigentümer überführt.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen stellen eine Fortführung der im umgebenden Stadtgebiet bereits vorhandenen überwiegenden Wohnnutzungen dar, so dass durch den B-Plan hinsichtlich des Störgrades keine Nutzungskonflikte zu den umgebenden Stadtarealen auftreten.

Der Stadt Pößneck entstehen durch die Entwicklung dieses Wohnstandortes lediglich Kosten für Verwaltungsaufwendungen.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Entsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Außerdem gelten in diesem Falle naturschutzrechtliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auch die förmliche Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entbehrlich ist. Gleichzeitig ist im vorliegenden Fall auch die Baumschutzsatzung der Stadt Pößneck nicht zu beachten, da diese nur für Innenbereichsflächen sowie die Geltungsbereiche von rechtskräftigen Bebauungsplänen gilt.

Aber auch ohne, dass im vorliegenden Fall eine systematische Abprüfung der Umweltauswirkungen sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt, kann auf Grund der teilweisen anthropogenen Vorprägung des Plangebietes sowie auf Grund dessen geringer Flächengröße die Prognose abgegeben werden, dass in Folge der künftigen Wohnbebauung nicht mit weitreichenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Dies wird im Folgenden genauer erläutert.

Bodenversiegelung

Unvermeidbar sind wegen den geplanten baulichen Anlagen Bodenneuversiegelungen. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 8.940 m² und einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die nicht überschritten werden darf, ergibt sich eine maximal versiegelbare Fläche von 3.580 m². Bei Abzug der im Gebiet bestehenden Bodenversiegelungen (Gartenlauben, Geräteschuppen, geschotterte Wege etc.) ist von einer maximalen Bodenneuversiegelung von ca. 2.850 m² auszugehen.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet überwiegend mit vorbelasteten Böden zu rechnen ist. Durch die jahrzehntelange Nutzung als Kleingartenanlage ist von stofflichen Veränderungen sowie ggf. auch Veränderungen der natürlichen Horizontabfolgen auszugehen.

Biotopinanspruchnahme / Gehölzrodungen

Durch die geplante Wohnbebauung wird es zu Gehölzrodungen und Biotopwertminderungen kommen. Allerdings sind davon keine Biotope mit herausgehobener Bedeutung bzw. Biotope, die einem besonderen gesetzlichen Schutz unterliegen, betroffen.

Mit relativ deutlichen Biotopwertminderungen ist für die mit standortheimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen durchsetzten Kleingartenparzellen (siehe Kap. 1.8) zu rechnen. Geringer ist die Abwertung für die intensiver genutzten, strukturärmeren, von Rasenflächen, Nadel- und Ziergehölzen bestimmten Kleingartenparzellen. Diese wurden als durchschnittlich strukturreich bewertet (siehe Kap. 1.8) und weisen eine ähnliche Bedeutung auf, wie sie auch für die im geplanten Wohngebiet entstehenden Gartenflächen anzunehmen ist. Keine Biotopabwertung wird sich für die im Plangebiet bereits jetzt überbauten bzw. versiegelten Flächen ergeben.

Eine Begrenzung der sich ergebenden Biotopwertminderung sowie ein teilweiser Ersatz von Baumrodungen werden, durch die für die neuen Wohnbauflächen getroffene Durchgrünungsfestsetzung erreicht. Diese schreibt den Erhalt bzw. die Neupflanzung von standortgerechten Laub- oder Obstbäumen auf den Wohnbauflächen vor.

Veränderung des Ortsbildes

Mit Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche wird es zu einer Veränderung des bestehenden Ortsbildes kommen. Der westliche Bereich, der teils gehölzreichen Kleingartenanlage an der Bärenleite wird, wie auch für den südlichen Bereich der Kleingartenanlage bereits beschlossen, zu Einfamilienhausgrundstücken mit relativ großzügigen Gartenzonen umgenutzt.

Als vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Ortsbildes ist die Reduzierung der Gehölzdichte im Gebiet zu werten. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die Rodung von Laubbäumen sowie hochstämmigen Obstbäumen. Eine Minderung dieser Beeinträchtigung wird durch die Durchgrünungsfestsetzung für die im Wohngebiet entstehenden Gartenflächen angestrebt.

Positiv mit Blick auf das Ortsbild ist zu werten, dass die brachgefallenen Kleingartenparzellen im Plangebiet wieder einer geordneten Nutzung zugeführt werden. Zudem ist festzustellen, dass mit der geplanten Bebauung in Anlehnung an die in der Umgebung des Plangebietes typischen Straßenräume ein beidseitig durchgehend baulich begrenzter Straßenraum entstehen wird. Dies führt zur Ausbildung einer klaren Ortsrandstruktur.

7.3 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG

Unabhängig von der Aufstellung des B-Plans im beschleunigten Verfahren ist es erforderlich, im Aufstellungsverfahren eine Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorzunehmen.

Von den, dem besonderen Artenschutzrecht unterliegenden Arten, sind im Geltungsbereich Vorkommen europäischer Vogelarten anzunehmen. Nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen ist auch eine Nutzung der im Geltungsbereich stehenden Gartenlauben und Schuppen, insbesondere von Hohlräumen und Spalten in den Dachkonstruktionen dieser Gebäude, als Sommer- oder Zwischenquartier durch im Naturraum rezente, gebäudebewohnende Fledermausarten. Deshalb ist es erforderlich, im Folgenden die Möglichkeit der Auslösung der Verbote



- Tiere der besonders geschützten Arten zu töten (Tötungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Tiere der besonders geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), und
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu zerstören (Schadigungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

für die Gruppen der Vögel sowie der Fledermäuse genauer zu betrachten.

Vögel

Tötungsverbot:

Im Zuge der Umnutzung der Kleingartenparzellen zu Wohnbauflächen vorausgehenden Baufeldberäumung (Gebäudeabriss, Gehölzrodungen, Beseitigung von Ruderalvegetation) kann es zu einem direkten Zugriff auf Individuen (Nester mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln) aller auf der Vorhabenfläche brütenden Vögel und damit zur Auslösung des Tötungsverbotes kommen.

Dies kann vermieden werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgt. Um dies zu gewährleisten wird eine Bauzeitenregelung festgelegt, auf die im B-Plan hingewiesen wird. Die Bauzeitenregelung besagt, dass die genannten Arbeiten nur außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln durchgeführt werden dürfen.

Störungsverbot:

Es ist wahrscheinlich, dass insbesondere im Bereich der östlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenparzellen, gebäude-, gehölz- sowie bodenbrütende, siedlungstypische Kleinvogelarten Bruthabitate besitzen. Zu einer Störung dieser Tiere könnte es durch die während der Errichtung des Wohngebietes entstehenden Lärmemissionen sowie die Bewegungsunruhe kommen.

Allerdings sind solche Beeinträchtigungen als äußerst unwahrscheinlich einzustufen, da das Plangebiet im Siedlungsrandgebiet, angrenzend an Straßen liegt und durch ähnliche Störungen vorgeprägt ist. Zudem zeichnen sich die im Gebiet zu erwartenden siedlungstypischen Kleinvogelarten nicht durch eine bekanntermaßen besonders hohe Störungsempfindlichkeit aus. Würde im Einzelfall aber tatsächlich eine Störung eintreten, die zur Aufgabe einer Brut führt, wären nur einzelne Individuen betroffen. Eine relevante Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population, dies ist der Maßstab für die Auslösung des Störungsverbot, wäre ausgeschlossen.

Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass artenschutzrechtlich relevante erhebliche Störungen ausgeschlossen sind.

Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

Mit Realisierung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von siedlungstypischen Kleinvögeln. Vergleichbare Bruthabitate sind jedoch in der näheren und weiteren Umgebung im nördlichen Stadtrandbereich von Pößneck an vielen Stellen vorhanden (z.B. in den unmittelbar östlich angrenzenden Kleingartenparzellen). Außerdem werden auch im geplanten Wohngebiet neue Brutmöglichkeiten für die betroffenen Arten entstehen.



Trotz der lokal eintretenden Schädigung der Lebensstätte ist also davon auszugehen, dass ihre Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Somit wird das Schädigungsverbot nicht ausgelöst.

Fledermäuse

Tötungsverbot:

Im Zuge des der Umnutzung der Kleingartenparzellen zu Wohnbauflächen vorausgehenden Gebäudeabrisses kann es zu einem Zugriff auf Fledermausindividuen kommen, wenn der Abriss innerhalb des im Regelfall zu erwartenden Zeitraums der Nutzung von Sommer- oder Zwischenquartieren erfolgt. Erfolgt der Gebäudeabriss außerhalb dieses Zeitraumes kann ein Zugriff auf Fledermäuse mit hoher Sicherheit vermieden werden.

Letzteres wird im vorliegenden Fall bereits durch die zur Gruppe der Vögel geplante Bauzeitenregelung (Rodungsarbeiten und Gebäudeabriss nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel) sichergestellt.

Störungsverbot:

Zu einer Störung von im Umfeld des Geltungsbereichs, z.B. in Gebäuden der angrenzenden Wohngebiete, potenziell siedelnden Fledermäusen könnte es durch die während der Errichtung des Wohngebietes entstehenden Lärmemissionen sowie die Bewegungsunruhe kommen. Allerdings sind solche Beeinträchtigungen als äußerst unwahrscheinlich einzustufen, da das Vorhabengebiet aufgrund der Nutzung als mit Verkehrswegen durchzogenes Wohngebiet durch ähnliche Emissionen geprägt ist. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass Lärm nach dem aktuellen wissenschaftlichen Kenntnisstand keine Wirkfaktoren sind, gegenüber denen Fledermäuse eine besonders hohe Empfindlichkeit aufweisen. Dies lässt sich zum Beispiel im Analogieschluss durch die Dokumentation einer Vielzahl von Fledermausquartieren in ausgesprochen „verlärmten“ Quartieren wie aktiven Bergwerksstollen, Glockenstühlen von Kirchtürmen, Autobahnbrücken etc. belegen.

Im Ergebnis sind artenschutzrechtlich relevante erhebliche Störungen von Fledermäusen durch Realisierung der Festsetzungen des B-Plans somit ausgeschlossen.

Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

Sofern es durch den bauvorlaufenden Gebäudeabriss zur Inanspruchnahme von Sommer- oder Zwischenquartieren von Fledermäusen kommt, wäre dies als Zerstörung einer potenziellen Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte zu werten. Zugleich ist davon auszugehen, da das Quartierpotenzial in den Gartenlauben und Schuppen begrenzt ist, dass höchstens einzelne und kleine Quartiere betroffen wären. Außerdem sind vergleichbare Lebensstätten in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes, in den hier vorhandenen Wohngebieten, in größerer Anzahl vorhanden.

Trotz der möglichen, lokal eintretenden Schädigung einer Lebensstätte wäre also davon auszugehen, dass deren Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und es nicht zur Auslösung des Schädigungsverbot kommt.



8. FLÄCHENBILANZ

Flächenart	Teilflächengröße (m ²)
Baugebietsfläche: WR -Fläche	8.937
Zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich	8.937

9. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt.

Der Aufstellungsbeschluss Nr. 29-8/2018 für das Bebauungsplanverfahren „Bärenleite“ - eine Teilfläche des Flurstückes 3446/3 - wurde vom Stadtrat der Stadt Pößneck am 25.04.2018 gefasst.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im „Pößnecker Stadtanzeiger“ - Amtsblatt – Nr. 06/2019 am 17.05.2019.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte die „Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Unterlage vom 05.02.2019 im Zeitraum vom 20.05.2019 bis 07.06.2019. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im „Pößnecker Stadtanzeiger“ - Amtsblatt – Nr. 06/2019 am 17.05.2019.

Der Entwurf des Bebauungsplanes für den Auslegungs- und Billigungsbeschluss sowie für die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde zum 15.10.2019 erstellt.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf vom 15.10.2019 wurde durch den Stadtrat der Stadt Pößneck am 02.11.2019 gefasst. Die Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zum B-Plan-Entwurf sowie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im „Pößnecker Stadtanzeiger“ - Amtsblatt – Nr. 13/2019 am 20.12.2019.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB erfolgte mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 15.10.2019 im Zeitraum 30.12.2019 bis einschließlich 31.01.2020.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Entwurf vom 15.10.2019 mittels Anschreiben vom 02.01.2020.

Der Entwurf vom 15.10.2019 konnte während des Auslegungszeitraumes auch im Internet eingesehen werden.

Gegenüber dem Entwurf vom 15.10.2019 wurden in der Planfassung zum Satzungsbeschluss vom 01.09.2020 lediglich redaktionelle bzw. klarstellende Anpassungen vorgenommen, die keine erneuten Verfahrensschritte im Sinne von § 4a (3) BauGB erfordert haben.

Der Stadtrat der Stadt Pößneck hat am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen.

Der Stadtrat der Stadt Pößneck hat am den Bebauungsplan vom 01.09.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom 01.09.2020 wurde gebilligt.



10. QUELLENVERZEICHNIS ZU DEN KAPITELN 1 BIS 9

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) 2025, Hrsg. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014)
- Regionalplan Ostthüringen (RP-OT), Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, jedoch ohne Vorranggebiete Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß Urteil Thür. Oberverwaltungsgericht vom 08.04.2014)
- statistische Angaben vom Thüringer Landesamt für Statistik

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung