



Stadt Pößneck

Bebauungsplan

- 2. Entwurf -

Bebauungsplan "Julius-Fucik-Straße"

Begründung

INHALT

Vorbemerkung	5
1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes	5
1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
1.2 Wahl des Planverfahrens.....	6
1.3 Geltungsbereich des Plangebietes.....	6
1.4 Kartengrundlage	7
1.5 Übergeordnete und informelle Planungen sowie rechtliche Festsetzungen	7
1.6 Eigentumsverhältnisse	10
2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes "Julius- Fucik-Straße".....	11
2.1 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	11
2.2 Begründung des vorzeitigen Bebauungsplanes	13
2.3 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes	14
2.3 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung.....	20
2.4 sonstige Belange	22
3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan	23
3.1 Einleitung	23
3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	23
3.1.2 Übergeordnete Ziele	23
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	24
3.2.1 Natur und Landschaft	25
3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	33
3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung	33
3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter	34
3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung	34
3.3.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)	34
3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)	34
3.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB	38
3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen	39
3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	40
3.3.6 Belange des Artenschutzes	41
3.3.7 Alternativenprüfung	41
3.4 Ergänzende Angaben	41
3.4.1 Methodik	41
3.4.2 Monitoring.....	41
3.4.3 Zusammenfassung	42
4 Rechtsgrundlagen / Literatur	42

Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkarte

Anlage 2: Auswirkungenanalyse – Ansiedlung eines Action-Multisortimentsmarktes in 07381 Pößneck
in der Julius-Fucik-Straße 14

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes in der Stadt Pößneck	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) (Plangebiet rot umrandet)	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan Pößneck (2000) (Plangebiet rot umrandet)	9
Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost, Teilbereich I und II“ (Planungsstand: 01.03.2022) mit Kennzeichnung des Standortes des bestehenden REWE-Marktes	12
Abbildung 5: Schulgebäude nördlich der Julius-Fucik-Straße	17
Abbildung 6: Farbpalette zur Fassadengestaltung	20
Abbildung 7: Gebäude und versiegelte Flächen im Plangebiet	25
Abbildung 8: Julius-Fucik-Straße (Plangebiet links im Bild)	25
Abbildung 9: durch die Deutsche Post AG genutzter südlicher Gebäudebereich	26
Abbildung 10: Parkplatz im nordöstlichen Plangebiet	26
Abbildung 11: Baumgruppe auf einer Böschung im südlichen Anschluss an den Gebäudebestand	26
Abbildung 12: Ruderalflur im südlichen Plangebiet	26
Abbildung 13: Derzeitiger Flächenverbrauch im Plangebiet	29
Abbildung 13: Ausschnitt aus der Topographischen Karte 5335 Ausgabe 1940 (Plangebiet gelb umrandet)	30
Abbildung 14: Blick über die ungenutzten Gewerbeflächen des Plangebietes (Panoramaaufnahme)	33

Vorbemerkung

Im Rahmen der Bearbeitung des 2. Entwurfs wurden u. a. die folgenden Änderungen / Ergänzungen vorgenommen.

- Ergänzung der Festsetzung zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten im geplanten Fachmarktzentrum
- Ergänzung von Angaben zur Auswirkung der Ansiedlung eines Multisortimentsmarktes gemäß vorliegender Auswirkungsanalyse
- Aktualisierung der Vorgaben des Regionalplanes Ostthüringen (2025)
- Verlagerung der Leitung zum Ententeich
- Fortschreibung der Begründung

1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu berücksichtigen. Hierbei gilt es generell, bei der städtebaulichen Entwicklung vorrangig Maßnahmen und Vorhaben der Innenentwicklung zu fördern und zu realisieren.

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtzentrums von Pößneck unmittelbar östlich angrenzend an das Wohngebiet Ost beiderseits der "Julius-Fucik-Straße" (Abb. 1). Es umfasst die Flächen und Gebäude einer ehemaligen, gegenwärtig weitgehend leerstehenden Verkaufseinrichtung. Aufgrund des bereits seit mehreren Jahren anhaltenden Leerstandes war ein beginnender baulicher Verfall zu beobachten, der mit einer zunehmenden Vermüllung verbunden war.

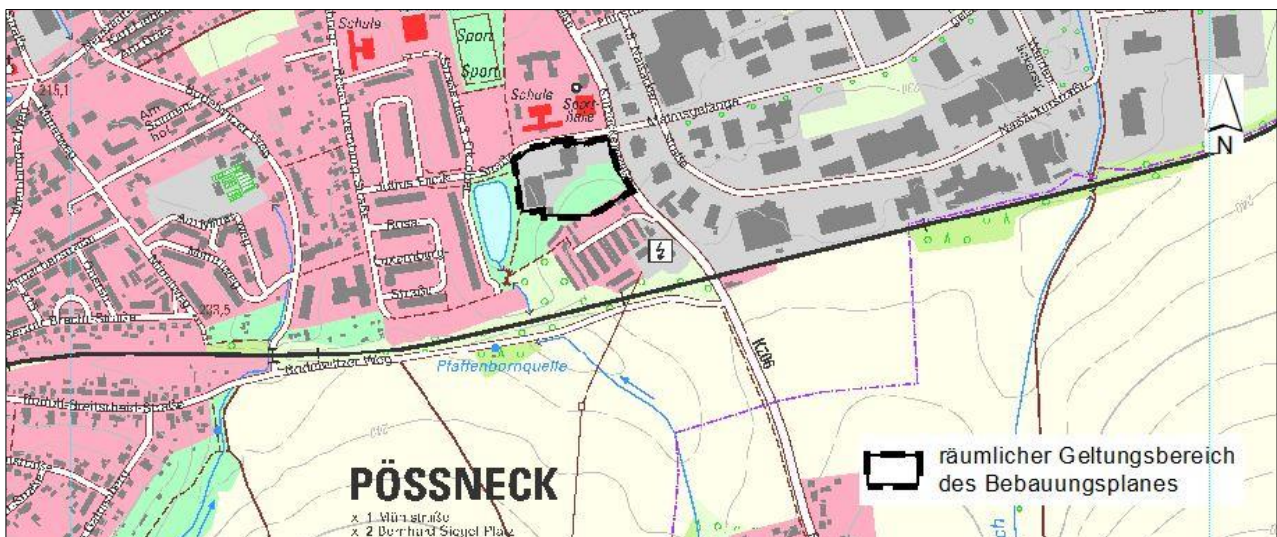


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes in der Stadt Pößneck

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die aufgrund des Leerstandes bestehenden städtebaulichen Missstände in diesem Bereich zu beseitigen und gleichzeitig die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes für Einzelhandelsbetriebe zu schaffen. Einher damit geht die Revitalisierung eines städtebaulich integrierten Standortes im Mittelzentrum Pößneck. Somit können die Flächen einer geordneten Nachnutzung zugeführt werden. Damit sollen zugleich der Handelsstandort Pößneck gestärkt und ein qualitativ hochwertiger Lebensmittelhändler mit Nahversorgungsfunktion angesiedelt werden. Gleichzeitig wird mit der Planung eine Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes angestrebt.

1.2 Wahl des Planverfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan gem. § 9 BauGB nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 236), geführt. Mit dem Bebauungsplan "Julius-Fucik-Straße" sollen die städtebaulichen Missstände im Bereich des ehemaligen Gewerbestandortes behoben und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines gewerblichen Gebäudes geschaffen werden.

Da das Vorhaben zu einer Nachnutzung bereits bebauter Flächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang, hier der Ortslage Pößneck, führt (Nachnutzung Handels- und Gewerbestandort), wurde geprüft, ob für die Planung die Möglichkeit eines Bauleitplanverfahrens der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB besteht. Entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht möglich, wenn mit der Planung die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder ein sonstiger Handelsbetrieb i. S. d. § 11 BauNVO unterliegen gem. Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Demnach ist ein Verfahren gem. § 13a BauGB für das vorliegende Vorhaben nicht zulässig. Das Planverfahren wird somit als Bebauungsplan gem. § 9 BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Damit einher geht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, die in Bauleitplanverfahren die Umweltverträglichkeitsprüfung ersetzt. Da sich das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Innenbereich befindet und damit Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig waren und sind, ist keine gesonderte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich (s. a. Kap. 3.3.5). Die Belange von Natur und Landschaft werden ausreichend im Umweltbericht betrachtet, so dass von der Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes verzichtet wird (s. a. § 11 Abs. 2 Satz BNatSchG zur Vorgabe einer fakultativen Aufstellung von Grünordnungsplänen).

Unabhängig vom gewählten Verfahren handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB, so dass sowohl die "Dringlichkeit" als auch die "städtebauliche Ordnung" des Vorhabens zu belegen sind (s. Kap. 2.1).

1.3 Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes "Julius-Fucik-Straße" liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Pößneck östlich des Zentrums in unmittelbarer räumlicher Verbindung mit dem Neubaugebiet Ost der Stadt Pößneck.

Das Plangebiet wird im Norden von den Flächen und Gebäuden des staatlichen regionalen Förderzentrums eingenommen. Im Westen befindet sich eine Grünfläche mit dem Ententeich. An diese Flächen schließen sich die Gebäude des Wohngebietes Ost (Geschosswohnungsbau) an. Südlich angrenzend liegt eine größere Garagenanlage, die dem westlich gelegenen Wohngebiet zugeordnet ist. Im Osten grenzt ein öffentlicher Parkplatz an das Plangebiet, der im Osten von der stark befahrenen Kurzackerstraße begrenzt wird.

Ca. 150 m nordöstlich befindet sich ein Einkaufszentrum im Bereich des Bebauungsplangebietes „Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost, I. und II. Teilgebiet“.

Das Plangebiet umfasst die in der Planzeichnung einbezogenen Flurstücke bei einer Gesamtgröße des Geltungsbereiches von 14.093 m². Es wurde in der Vergangenheit gewerblich bzw. für den Handel genutzt, wobei ein Teil der Gebäude seit mehreren Jahren leer steht und dem Verfall überlassen wurde.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Pößneck vom Juli 2026 verwendet. Die Höhenangaben wurden aus einer Höhen- und Lagevermessung (Vermessungsstelle Ulf Ziesemann, Weimar, 2021) übernommen. Im Osten des Plangebietes befindet sich an der Kurzackerstraße ein Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung (5335 0 12300). Dieser Punkt ist zu schützen bzw. ggf. zu versetzen.

1.5 Übergeordnete und informelle Planungen sowie rechtliche Festsetzungen

Regional- und Landesplanung:

Regionalplan Ostthüringen (RP OT 2025): Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße" umfasst Flächen, der im Regionalplan Ostthüringen bereits als Siedlungsbereich übernommen wurden, so dass die beabsichtigte Änderung mit den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplanes vereinbar ist.

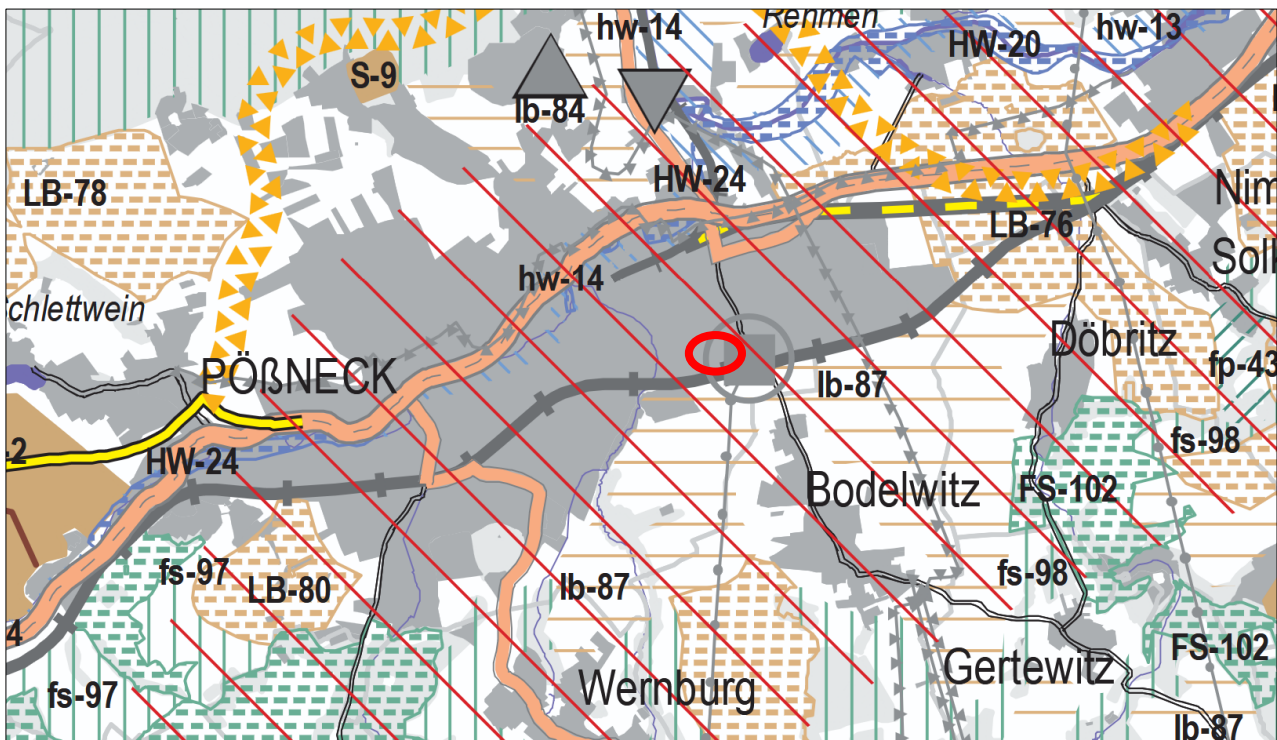


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2025) (Plangebiet rot umrandet)

Zudem entspricht die Planung sowohl den allgemeinen als auch den konkret für Pößneck angegebenen Vorgaben zur Erfüllung der Funktionen eines Mittelzentrums als auch der Siedlungsentwicklung:

G 1-10: Zur Sicherung ihrer gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung sollen die Mittelzentren

- sich als Wirtschaftsstandort weiterentwickeln und als wirtschaftliche Leistungsträger profilieren,
- ihr breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs erhalten ...

Pößneck: Fortführung der innerstädtischen Entwicklung mit dem Schwerpunkt Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen ...

G 2-2: *Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Ostthüringen soll auf flächeneffizienten Siedlungsformen, einer angemessenen Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete und in der Erneuerung des Bestandes liegen.*

G 2-3: *Die Neuausweisung von Siedlungsflächen im Außenbereich soll vermieden werden. Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sollen alle Potenziale zur Auslastung bestehender Baugebiete und die Nutzung geeigneter Konversions- und Brachflächen im Innenbereich geprüft und bevorzugt genutzt werden.*

G 2-9: *Die Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinden der Planungsregion soll landschaftsverträglich, flächenschonend und energieeffizient erfolgen. Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete soll auf eine flächeneffiziente Erschließungsform und multifunktionale Gebäudenutzung hingewirkt werden.*

→ Mit der Nachnutzung einer Brachfläche kommt die Stadt Pößneck den o. g. Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach.

Das Kapitel Einzelhandel, Einzelhandelsgroßprojekte und -agglomerationen (Kap. 2. 4) des Regionalplanes Ostthüringen wurde von der Genehmigung ausgenommen. Die Vorgaben sollen zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden.

Durch die Stadt Pößneck ist daher im vorliegenden Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob die vorgesehene Planung mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 zur Entwicklung des Einzelhandels vereinbar ist. Hierbei gilt es, die nachfolgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

Ziel 2.6.1 – Konzentrationsgebot: Dieses Ziel gibt vor, dass die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in den Zentralen Orten höherer Stufe zulässig ist.

→ Da die Stadt Pößneck als Mittelzentrum eingestuft wird, wird dem Konzentrationsgebot mit vorliegender Planung entsprochen.

Grundsatz 2.6.2 – Kongruenzgebot: Dieser Grundsatz gibt vor, dass sich die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen muss.

→ Das Kerneinzugsgebiet liegt innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereiches von Pößneck. Zudem stellt der Standort zusammen mit dem Kaufland das Grundgerüst der Lebensmittelversorgung im Segment Vollsortimenter dar und ist zugleich Nachversorgungsmarkt für den Südosten von Pößneck.

Grundsatz 2.6.3 Beeinträchtungsverbot: Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

→ Die vorliegende Planung führt zu keiner negativen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches bzw. des in diesem befindlichen Kaufland-Marktes. Auch führt die Planung zu keiner Schädigung der verbrauchernahen Versorgung in Pößneck und in den umliegenden Gemeinden. Dies betrifft sowohl den Lebensmittelmarkt als auch der Multisortimentsmarkt (s. Anlage 2).

Grundsatz 2.6.4 Integrationsgebot: Die Ansiedlung der o. g. Handelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment soll in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen.

→ Vorliegend handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit einem direkten Anschluss an die nördlich und westlich gelegenen Wohnquartiere. Durch die unmittelbar angrenzenden Bushaltestellen besteht eine qualifizierte ÖPNV-Anbindung des geplanten Einzelhandelsstandortes.

Fazit: Die vorliegende Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen zur Bewertung von Einzelhandels-großprojekten in Thüringen gem. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seiner Stellungnahme vom 24.04.2023 zu den Belangen der Raumordnung mitgeteilt, dass einer Verlagerung des REWE-Marktes mit einer geringfügigen Erhöhung der Verkaufsfläche keine raumordnerischen Erfordernisse entgegenstehen. Hierzu wird ergänzend mitgeteilt, dass das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet „Pößneck-Ost“ parallel zur Aufstellung des hier plangegegenständigen Bebauungsplanes zum Abschluss fortgeführt werden muss, um einer Erhöhung der tatsächlichen Verkaufsfläche in Pößneck entgegen zu wirken.

Flächennutzungsplan: (vorbereitende Bauleitplanung): Die Stadt Pößneck verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP), so dass es sich vorliegenden um einen vorzeitigen Bebauungsplan handelt (s. Kap. 2.1).

Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung). Das Plangebiet umfasst keine Flächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer Satzung gem. § 34 BauGB.

Landschaftsplan: Das Vorhaben liegt im Gebiet des Landschaftsplanes „Pößneck“ (Freiraum- u. Stadtplanung 2000).



Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan Pößneck (2000) (Plangebiet rot umrandet)

Das Plangebiet ist in der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes als Siedlungsbereich dargestellt. Damit widerspricht die vorliegende Planung nicht den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch die Inanspruchnahme bereits baulich genutzter Flächen dem Ziel des Landschaftsplanes der Vermeidung bzw. Minimierung des Bodenverbrauchs durch Versiegelung entsprochen.

Rechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Plangebietes sind keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen bekannt:

- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

1.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Auswirkungsanalyse

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Pößneck (BBE 2022): Für die Stadt Pößneck liegt ein durch den Stadtrat bestätigtes Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, das als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Gemäß diesem Konzept liegt das hier plangegegenständliche Gebiet außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Pößneck. Der Standort wurde jedoch aufgrund seiner Lage sowie der vorgesehenen und zwischenzeitig genehmigten Ansiedlung eines Supermarktes als Grundversorgungsstandort eingestuft. Geprägt werden die Grundversorgungsbereiche von einem strukturprägenden Lebensmittelanbieter und ggf. weitere ergänzende Betriebe ebenfalls mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment. Für den Standort Julius-Fucik-Straße ermöglicht das vorliegende Konzept zudem ergänzend die Ansiedlung von bis zu weiteren zwei Handelsbetrieben, wobei eine Verlagerung von Bestandsbetrieben aus dem Gewerbegebiet-Ost empfohlen wird. Damit entspricht die vorliegend geplante Ansiedlung eines Multisortimentsmarktes zwar den räumlichen Vorgaben jedoch nicht der Empfehlung zu weiteren Betriebsverlagerungen.

Auswirkungsanalyse: Da die Festsetzung für das Sondergebiet SO₁ entsprechend den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf die Verlagerung eines Lebensmittelsupermarktes aus dem nordöstlich liegenden Einkaufszentrums ausgerichtet ist und zudem der Nahversorgung dient, wird für diesen keine gesonderte Auswirkungsanalyse erstellt. Im Gegensatz dazu ist für den im SO₂ geplanten Multisortimentsmarkt eine Auswirkungsanalyse erforderlich, da dieser u. a. auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten darf und daher den Zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung anderer Betriebe beeinträchtigen kann.

„Das Sortiment eines Non-Food-Multisortimentsmarktes lässt sich dadurch eingrenzen, dass es sich um begrenzt lieferbare Waren handelt, die aus verschiedensten Gründen besonders günstig angeboten werden“ (BBE 2026). Die Auswirkungsanalyse (BBE 2026) enthält hinsichtlich des anzusetzenden Sortiments folgende Angaben: „Es werden in sich ändernder Zusammensetzung vornehmlich Sortimente wie Haushaltswaren, Bastelartikel, Geschenkartikel, Schreib- und Spielwaren (z.T. Bücher), Textilien, Drogerieartikel, Tiernahrung, Lebensmittel (keine Frischeprodukte), Klein Elektrowaren, Werkzeuge, Bau- und Gartenmarktartikel, Kleinmöbel u.ä. angeboten. Das Sortiment umfasst im Wesentlichen schnell drehende Waren des täglichen Bedarfs, wobei kein eindeutiges Kernsortiment vorhanden ist.“

Die Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass es aufgrund des umfangreichen, meist geringflächigen Sortiments zu einer annualisierten Umsatzverlagerung von maximal 3 % kommen wird. Hierbei liegt die Umsatzverlagerung mit Ausnahme der weiteren vorhandenen Multisortimentsmärkte unter 3 %, teilweise unter der Nachweisbarkeitsgrenze (z. B. im Lebensmittelbereich). Es ist daher für die betrachteten Sortimente (Lebensmittel, Drogeriewaren, Heimtiernahrung/Tierpflegeartikel, Papier-/Schreib-/Spielwaren/Schulbücher/Bücher, Haus-/Heimtextilien/Kurzwarten/Handarbeit, Elektrokleingeräte/Unterhaltungselektronik/Multimedia, Kleinmöbel, Fahrrad-/Autozubehör, Textilien, Sportartikel sowie Bau-/Gartenmarktartikeln) von keinen Beeinträchtigungen der Nahversorgung noch des Zentralen Versorgungsbereiches auszugehen. Die Kaufkraftverlagerung im Bereich der Multisortimentsmärkte betrifft in erster Linie den Filialisten Thomas Philipps mit seinem Markt im Gewerbegebiet und einem Kaufkraftverlust < 17 %. Hierzu führt die Auswirkungsanalyse aus (BBE 2026): *„Die Umsatzumverlagerungen sind hierbei von dem Markt (hier Thomas Philipps) als hinnehmbar einzustufen, da es sich bei dem Marktstandort um eine Gewerbegebietslage und folglich um einen dezentralen und nicht- schützenswerten Standort handelt.“* Aufgrund seiner Lage, seiner Verkaufsfläche von rd. 2.200 m² und einem Fokus auf Bau-/Gartenmarktartikel sowie Haushaltswaren ist nicht von einer Absiedlung des vorhandenen Thomas-Philipps-Marktes auszugehen.

Im Fazit kommt die Auswirkungsanalyse zum Ergebnis, dass das Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.

1.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit Ausnahme der Fläche der Leitungstrasse im privaten Eigentum. Ein gesondertes Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich und auch nicht geplant.

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße"

2.1 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Pößneck (BBE 2022) erfolgte eine Bewertung der einzelnen vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen. Die Bewertung für den vorhandenen REWE-Standort im Gewerbegebiet Ost kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

„Lage im Gewerbegebiet Ost in einem langfristig eingeführten Einkaufszentrum (Eröffnung 1994), weitere discountlastige Anbieter am Standort, vereinzelte Flächen stehen leer, städtebaulich unattraktiver Standort, großzügige Parkplatzfazilitäten, bauliche Substanz des REWE-Marktes wirkt verschlissen, eine notwendige energetische Sanierung des Gebäudes wäre nur mit großen Aufwendungen möglich, Verkaufsfläche entspricht mit rd. 2.250 m² dem aktuellen REWE-Konzept – bauliche Attraktivierung bzw. Neuausrichtung des REWE-Marktes erscheint zwingend notwendig.“ (BBE- Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 52).

Diese Einschätzung des bestehenden REWE-Marktes am Standort im Gewerbegebiet Ost deckt sich weitgehend mit der Bewertung durch den Betreiber des REWE-Marktes. Dieser ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der vorhandene Markt hinsichtlich einer unattraktiven Innengestaltung nicht mehr den heutigen Anforderungen eines modernen Vollsortimenters entspricht. Dies betrifft auch die hygienischen, brandschutztechnischen und energetischen Anforderungen eines modernen Einzelhandelsmarktes. Da eine Umgestaltung der vorhandenen veralteten Bausubstanz aus dem Jahr 1994 nur eingeschränkt und mit einem erheblichen finanziellen Aufwand möglich ist, liegt der Stadt Pößneck eine Anfrage zur Verlagerung des Standortes an die Julius-Fucik-Straße (Plangebiet) vor.

Hinsichtlich der Bedeutung des REWE-Marktes in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Pößneck kommt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu folgendem Ergebnis:

- *Die vorhandenen REWE- und Kauflandmärkte stellen das Grundgerüst der Lebensmittelversorgung im Segment Vollsortiment für Pößneck dar.*
- *REWE erfüllt als einziger Supermarkt eine wichtige qualitative Versorgungsfunktion für Pößneck und die Orte im Verflechtungsbereich.*
- *Nahversorgungsfunktion für den östlichen Teil der Pößnecker Kernstadt.*
- *Ca. 2.300 Einwohner im fußläufigen Nahbereich.“*

Mit der angestrebten Verlagerung des REWE-Standortes um ca. 300 m in westliche Richtung und damit aus dem Gewerbegebiet in den Siedlungsrandbereich von Pößneck, können die o. g. Versorgungsfunktionen weiterhin und dabei durch den direkten Bezug zum östlichen Wohngebiet von Pößneck verbessert erfüllt werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kommt diesbezüglich zum Fazit, dass *„die Standortverlagerung aus gutachterliche Sicht zu empfehlen und umzusetzen ist“*. Sie deckt sich dabei mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Pößneck.

Aufgrund der o. g. wichtigen Versorgungsfunktion für die Stadt Pößneck und die umgebenden Gemeinden führt die Stadt Pößneck gegenwärtig die Bauleitplanverfahren einerseits für den neuen REWE-Standort (vorliegender Bebauungsplan) sowie andererseits zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost, Teilgebiete I und II“. Ziel dieser 3. Planänderung ist der Ausschluss von Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe am jetzigen REWE-Standort, um die ermittelte Verkaufsflächenobergrenze für Pößneck nicht durch einen zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nennenswert zu überschreiten. Während der hier plangegenständliche Bebauungsplan die Regelungen und damit den Zulässigkeitsrahmen für den Bereich an der Julius-Fucik-Straße festlegt, soll für den Bereich des bestehenden REWE-Marktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost“ an Stelle der bisherigen Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-e 8a gem. Abb. 4) festgesetzt werden, so dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zulässig sind.

Auch wenn mit der vorgesehenen Planänderung ein bauplanungsrechtlicher Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfolgt, kann der vorhandene Markt auch bei einem Betreiberwechsel weiterbetrieben werden, sofern keine baugenehmigungspflichtigen Änderungen erfolgen. Da der vorhandene Markt sowohl in der Raumaufteilung als auch hinsichtlich der energetischen Ansprüche nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, geht die Stadt Pößneck davon aus, dass eine Nachnutzung durch einen Lebensmittel-Einzelhandelsgroßbetrieb nicht realistisch ist.

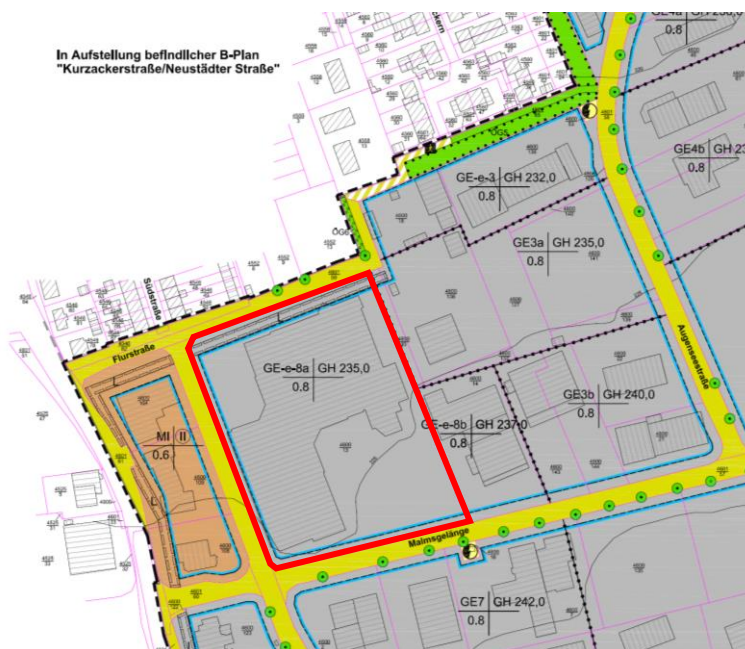


Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost, Teilgebiete I und II“ (Planungsstand: 01.03.2022) mit Kennzeichnung des Standortes des bestehenden REWE-Marktes

Im Rahmen der Standortbewertung für den neuen REWE-Standort an der Julius-Fucik-Straße wurde neben der räumlichen Nähe zum bestehenden Einzelhandelsbereich auch die Nachnutzung einer Brachfläche berücksichtigt. Mit der Neubebauung der Fläche an der Julius-Fucik-Straße wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt, indem die alte, ruinöse und leerstehende Bausubstanz durch einen Neubau ersetzt wird. Damit kommt die Stadt Pößneck auch ihrer Verpflichtung zur Berücksichtigung der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem Grundsatz 2-3 RP-OT (Regionalplan Ostthüringen 2025) zur vorrangigen Inanspruchnahme von Brachflächen nach.

Zum Ziel der Planung führt das Landratsamt (FD Wirtschaft, Kultur, Tourismus) in seiner Stellungnahme vom 10.08.2022 aus: *„Mit der angestrebten Verlagerung des REWE-Marktes wird die Versorgungsfunktion der Stadt Pößneck verbessert. Wie bereits in dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellt, ist die Verlagerung des Standortes positiv zu werten und eine Umnutzung des Altstandortes notwendig, um Leerstand zu vermeiden und städtebauliche Missstände frühzeitig zu unterbinden.“*

Für den REWE-Markt liegt zwischenzeitig eine Baugenehmigung vor.

2.2 Begründung des vorzeitigen Bebauungsplanes

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 1 BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Eine Ausnahme von dieser Regelvorgabe stellt der vorzeitige Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB dar, der vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden kann, sofern dringende Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Die Stadt Pößneck verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, so dass der Bebauungsplan "Julius-Fucik-Straße" nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der Bebauungsplan wird daher als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Hierbei ist zu erläutern, dass dringende Gründe bestehen und die Planung nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen wird.

Geordnete städtebauliche Entwicklung: Der vorzeitige Bebauungsplan darf der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Pößneck nicht entgegenstehen. Der vorliegende Planbereich umfasst eine Fläche, auf der sich bereits zu DDR-Zeiten eine Handelseinrichtung und ein Restaurant befanden, die der Versorgung des westlich gelegenen Wohnbaugebietes dienten. Der nunmehr vorliegende Bebauungsplan nimmt diese Nutzung wieder auf, ohne dabei für sich genommen eine eigene städtebauliche Entwicklung einzuleiten, zumal sich östlich angrenzend das „Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck Ost“ befindet. Zudem erfolgt die angestrebte Nutzung im Rahmen der Grundversorgung in städtebaulich integrierter Randlage. Mit der baulichen Nachnutzung wird zudem ein städtebaulicher Missstand beseitigt und die städtebauliche Ordnung wiederhergestellt (s. a. § 1 Abs. 3 BauGB).

→ Die vorliegende Planung widerspricht nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Dringende Gründe: Dringend i. S. d. § 8 Abs. 4 BauGB sind Planungen immer dann, wenn ein Abwarten auf einen Flächennutzungsplan zu erheblichen Nachteilen für die Gemeinde führen kann. Ausgehend von der Bedeutung des vorhandenen REWE-Marktes für die städtische Versorgungsstruktur einerseits und von den Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt andererseits ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt und damit vor dem Flächennutzungsplan erforderlich, um der Versorgungsaufgabe in Pößneck entsprechen zu können. Die Aufstellung zum jetzigen Zeitpunkt ist notwendig, da der bestehende Mietvertrag am bestehenden Standort ausläuft und somit einer Verfestigung des Sondergebietes am gegenwärtigen Standort durch einen Neubau entgegengewirkt werden kann. Die freiwerdenden Flächen stehen dann gem. vorliegender Planung der Stadt Pößneck zur Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost, Teilbereich I und II“ für dringend benötigte gewerbliche Bauflächen zur Verfügung. Damit wird einerseits die langfristige und zeitgemäße Entwicklung eines Lebensmittelmarktes mit Nahversorgungsfunktion und andererseits die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gewerbegebiet sichergestellt. Zudem wird mit dem Bebauungsplan auch die Möglichkeit geschaffen, vorhandene ruinöse Bausubstanz und damit einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

→ Die vorliegende Planung erfüllt die Anforderungen an eine dringende Planung.

Fazit: Entsprechend den o. g. Ausführungen erfordert die gegenwärtige Entwicklung dringend die Aufstellung des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße". Da die Planung zudem der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht, werden die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan erfüllt. Dies hat das Thüringer Landesverwaltungsamt in der Stellungnahme vom 24.04.2023 bestätigt, sofern die Verfahren zur Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes und der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost“ parallel geführt werden.

2.3 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Julius-Fucik-Straße" der Stadt Pößneck soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung einer Brachfläche schaffen. Hierzu wird die Entwicklung eines Sondergebietes angestrebt. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Julius-Fucik-Straße gesichert.

Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an der Entwicklung eines Sondergebietes unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Pößneck und den rechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten für Einzelhandelsgebiete. Demnach ist die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen mit einem begrenzten Angebot am Standort Julius-Fucik-Straße zulässig und mit der städtebaulichen Entwicklung verträglich. Es wird dadurch eine qualitativ verbesserte Grundversorgung der Bevölkerung im Osten von Pößneck gewährleistet, ohne bisher unbebaute Bereiche erstmalig in Anspruch zu nehmen.

Im geplanten Sondergebiet soll durch die Verlagerung von Einzelhandelsunternehmen aus dem „Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost I. und II. Teilbereich“ ein Einzelhandelsstandort unter anderem für einen Lebensmittelsupermarkt entwickelt werden. Dabei ist diese Planaufstellung in Verbindung und in Konsequenz mit der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost, Teilbereich I und II“ zu sehen. Die geplante Verlagerung führt dabei zu keiner nennenswerten Erhöhung der Verkaufsfläche für Pößneck, da der bisherige Einzelhandelsstandort im o. g. Gewerbegebiet zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, so dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zulässig sind.

Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgt eine Einstufung des Plangebietes als Grundversorgungsstandort.

Mit der vorliegenden Planung wird das Areal an der Julius-Fucik-Straße, einer zentrumsnahen Brachfläche, unter Berücksichtigung des o. g. Konzeptes im Interesse der Stadt Pößneck einer Nachnutzung zugeführt.

Ausgehend von den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergibt sich für die Flächen des Plangebietes nachfolgende Flächenstatistik:

Tabelle 1: Flächenstatistik

Art der Nutzung	Fläche (m²)	Flächenanteil (%)
Sondergebiete SO ₁ – SO ₄ davon überdeckbar gem. GRZ 0,8 davon nicht überdeckbar gem. GRZ	12.404 9.923 2.481	88,0
Grünfläche mit der Zweckbestimmung gestaltete Grünanlage	1.390	9,8
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	107	0,8
Verkehrsfläche	192	1,4
Gesamtfläche Geltungsbereich	14.093	100,0

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 11 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit den Sondergebieten SO₁ – SO₃ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im SO₁

- Lebensmittelmärkte als Supermarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Pößnecker Liste einschließlich Getränkemarkt, Bäckerei und Fleischerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m², wobei die Verkaufsfläche der Bäckerei und Fleischerei auf je 50 m² begrenzt wird. Der Anteil des nicht nahversorgungsrelevanten Sortiments wird auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Zulässig sind im SO₂

Multisortimentsmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m², wobei die einzelnen Sortimente wie folgt begrenzt werden:

- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel: max. 40 % der Verkaufsfläche
- Lebensmittel, Getränke: max. 15 % der Verkaufsfläche
- Heimtiernahrung / Futtermittel für Haustiere: max. 10% der Verkaufsfläche
- Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel: max. 30 % der Verkaufsfläche
- Oberbekleidung aller Art, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung Lederwaren: max. 15 % der Verkaufsfläche
- Papier-/Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf: max. 15 % der Verkaufsfläche
- Spielwaren, Bastelartikel: max. 10 % der Verkaufsfläche
- Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Haushaltstextilien, Gardinen: max. 10 % der Verkaufsfläche
- Elektrokleingeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte: max. 25 % der Verkaufsfläche
- Sportartikel, -schuhe und -bekleidung: max. 10 % der Verkaufsfläche
- Bau- und Gartenmarktartikel: max. 30 % der Verkaufsfläche
- Kleinmöbel: max. 10 % der Verkaufsfläche
- Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör, Autozubehör: max. 10 % der Verkaufsfläche

Zulässig sind im SO₃

- Stellplätze, Elektroladesäulen, Werbeanlagen sowie ein Werbepylon

Weiterhin sind in den Sondergebieten SO₁ bis SO₂ der Zweckbestimmung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen, Stellplätze sowie Post-Packstationen zulässig.

Photovoltaikdach- und -wandanlagen sind zulässig. PV-Freiflächenanlagen sind in den Sondergebieten nicht zulässig.

Begründung: Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung von drei Sondergebieten zur räumlichen Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe und der Parkstellflächen. Mit dieser Regelung zur baugebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung (Art der Nutzung) findet auch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil des BVerwG vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07) Berücksichtigung, indem nun die gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung mit der vorhabenbezogenen identisch ist.

Festgesetzt wird dabei ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“. Laut KUSCHNERUS (2007) „sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.“ Das ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Die nunmehr festgesetzten Verkaufsflächen orientieren sich an den Anforderungen eines modernen Vollsortimenters im Lebensmitteleinzelhandel bei Berücksichtigung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Pößneck sowie dem Bedarf für Fachmärkte.

Demnach umfassen die Festsetzungen die Zulässigkeit folgender Handelseinrichtungen:

„Zulässig sind im SO₁ Lebensmittelmärkte als Supermarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Pößnecker Liste einschließlich Getränkemarkt, Bäckerei und Fleischerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m², wobei die Verkaufsfläche der Bäckerei und Fleischerei auf je 50 m² begrenzt wird. Der Anteil

des nicht nahversorgungsrelevanten Sortiments wird auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.“ Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes ist das zentrale Ziel der Planung. Damit sollen sowohl die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete als auch der gesamten Stadt mit einem umfassenden Einzelhandelsangebot gesichert werden. Um auch den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gerecht zu werden, erfolgt eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf nunmehr 2.200 m², wobei hierin auch eine Bäckerei und ein Fleischer mit zusammen maximal 100 m² Verkaufsfläche enthalten sind.

Im Grundversorgungszentrum Julius-Fucik-Straße ist gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept neben der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ergänzend auch die Ansiedlung von bis zu zwei Handelsbetrieben möglich. Folglich entspricht die Ansiedlung von Multisortimentsmärkten der räumlichen Maßgabe des Einzelhandelskonzeptes. Ergänzend wird zum Standort in der Auswirkungsanalyse (BBE 2026) ausgeführt: „Das Einzelhandelskonzept empfiehlt für den Standort Julius-Fucik-Straße jedoch die Verlagerung von Bestandsbetrieben aus dem Gewerbegebiet Ost. Der Hintergrund für diese Empfehlung ist das Ziel, diese dezentrale Handelslage ‚auszudünnen‘ und bestehende Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an integrierte Standorte zu verlagern.

Die Verlagerung von Bestandsbetrieben von dem naheliegenden Gewerbegebietsstandort an den Grundversorgungsstandort Julius-Fucik-Straße – gerade von weiteren Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten – war jedoch im Rahmen der Projektentwicklung nicht möglich. Somit musste ein neues Handelsunternehmen akquiriert werden.

Im Fazit fügt sich das in Rede stehende Projektvorhaben nicht vollumfänglich in die definierte Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ein. Grundsätzlich ist die Ansiedlung des angefragten Multisortimentsmarktes im Sinne des Konzeptes möglich, wobei die Sortimentsstruktur eines solchen Marktes nicht vollständig mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes übereinstimmt. Der geplante Multisortimentsmarkt führt zwar auch nahversorgungsrelevante Sortimente, der Großteil des Angebots setzt sich jedoch aus zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zusammen. Dennoch ist die Ansiedlung eines Multisortimentsmarktes mit Blick auf die grundsätzlichen Ziele des Einzelhandelskonzeptes vertretbar, da das Vorhabenareal als Grundversorgungsstandort und somit als Positivstandort für Einzelhandel definiert wurde.“ Zur Aufwertung und langfristigen Sicherung des Grundversorgungsstandortes hat sich die Stadt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse entschlossen, ergänzend die Ansiedlung von Multisortimentsmärkten zu ermöglichen. Hierzu werden jedoch hinsichtlich des zulässigen Sortimentes stark reglementierende Regelungen festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass sich ein großer Handelsbetrieb mit einem umfangreichen Angebot in Konkurrenz zum Zentralen Versorgungsbereich ansiedelt.

Ergänzend sind den Einzelhandelsbetrieben zugeordnete Büro-, Sozial- und Lagerräume zulässig. Zulässig sind zudem Nebenanlagen wie Werbeanlagen und Fahnenmasten, Stellplätze mit Energieladestationen, sowie ein Werbepylon.

Zur Sicherung des Planungsziels wird für das Plangebiet zudem die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgeschlossen. Ungeachtet dessen sind PV-Dach- und –Wandanlagen weiterhin zulässig.

Ergänzend ist die Errichtung von Post-Packstationen zulässig, wobei mit der Festsetzung keine Regelung zum Betreiber erfolgt.

Mit der vorliegenden Planung wird sowohl den Anforderungen der Grundversorgung für die angrenzenden Wohnbereiche als auch denen der mittelfunktionellen Versorgungsfunktion Rechnung getragen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Für die baulichen Anlagen in den Sondergebietsflächen wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 239 m ü. NHN festgesetzt.

Für den zulässigen Werbepylon im SO₃ wird eine maximale Höhe von 242 m ü. NHN festgesetzt.

Begründung: Entsprechend dem Planungsgedanken, der Entwicklung von Sondergebieten für den Einzelhandel, erfolgen lediglich Festsetzungen zu Eckpunkten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Damit soll einerseits sichergestellt werden, dass kein Wildwuchs entsteht, und andererseits soll den Bauherren eine individuelle Planung ermöglicht werden. Bei den vorliegenden Festsetzungen ist zu berücksichtigen, dass an das Plangebiet gewerblich genutzte Flächen, Grünflächen und eine Schule angrenzen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 für die Sondergebiete, d. h. 80 % der Baugrundstücksfläche darf mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. überbaut werden. Für das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,8 die Orientierungsgröße für Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO, die gewerblich genutzt werden, eingehalten. Aufgrund der bereits weitgehend befestigten Flächen im Plangebiet führt die Ausnutzung der Grundflächenzahl auch nicht zu einer wesentlichen zusätzlichen Flächenbefestigung. Andererseits wird damit die Möglichkeit gegeben, die Flächen im Sinne des Eigentümers und Nutzers optimal ausnutzen zu können. Die maximal zulässige Befestigung sichert zugleich einen Mindestgrünanteil von 20 %. Diese Flächen sind gem. § 8 Abs. 1 ThürBO landschaftsgärtnerisch anzulegen.

Weitere Begrenzungen erfolgen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen in Form der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen. Dabei erlaubt die zulässige Höhe die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe von ca. 12 m. Lediglich des explizit zulässige Werbepylon darf eine Höhe von 242 m erreichen und überragt damit die Gebäudehöhe um maximal 3 m. Die zulässige Höhe entspricht in etwa einem viergeschossigen Gebäude und damit der Höhe der nördlich gelegenen Schule.



Abbildung 5: Schulgebäude nördlich der Julius-Fucik-Straße

Mit der Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Geschosse wird sichergestellt, dass bei Ausnutzung der zulässigen Verkaufsflächen lediglich ein Supermarkt bzw. ein Multisortimentsmarkt entstehen kann. Zudem sichert die räumliche Einordnung der Gebäude im Süden des Plangebietes und damit abgerückt von der Erschließungsstraße, dass die Höhe des Gebäudes nicht in ganzer Größe optisch wahrgenommen wird.

Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzte überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung: Vorliegend wurden die Baugrenzen ausschließlich für die Gebäude festgesetzt, so dass ergänzend zu den Stellplätzen auch die erforderlichen Nebenanlagen, wie z. B. Werbeanlagen, Fahnenmasten und der Werbepylon auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Dach- und Stellflächen anfallende Regenwasser darf nur gedrosselt mit einer maximalen Menge von 5 l/s x ha in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Begründung: Entsprechend den Angaben des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Orla kann das anfallende Niederschlagswasser nur gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden, so dass eine Begrenzung auf die Menge des natürlichen Geländeabflusses mit 52 l/s x ha erfolgt. Eine Sammlung des Niederschlagswassers mit anschließender Versickerung in Rigolen ist aufgrund des zulässigen Versiegelungsgrades (GRZ = 0,8) und der vorliegenden Subrosionsgefährdung nicht möglich. Vorgesehen und durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes bauplanungsrechtlich vorbereitet ist dagegen eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser in den westlich gelegenen Teich.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung gestaltete Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung gestaltete Grünanlage ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Hierzu sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten und Sorten in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind Anlagen der Ver- und Entsorgungstechnik zulässig.

Begründung: Südlich des Plangebietes wird als „Abstandsnutzung“ zu den südlich gelegenen Garagenanlagen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung gestaltete Grünanlage festgesetzt. Damit wird die vorhandene Grünzäsur aufgenommen und festgesetzt. Ergänzend zu den vorhandenen Bäumen sind mindestens fünf hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, um eine Mindestbegründung sicher zu stellen. Innerhalb der Grünflächen sind Anlagen der Ver- und Entsorgungstechnik, wie z. B. Verflüssiger und Trafos bereits vorhanden und auch weiterhin zulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Am Gebäude des Sondergebietes SO₁ sind je drei Fledermaus- und Vogelnistkästen anzubringen. An jedem Gebäude im SO₂ sind jeweils zwei Fledermaus- und zwei Vogelnistkästen anzubringen

Begründung: Durch eine Vollversiegelung werden die Bodenfunktionen und dabei vor allem Filter- und Pufferfunktion, Lebensraumfunktion und Funktionen innerhalb von Wasser- und Stoffkreisläufen unterhalb dieser Flächen irreparabel geschädigt. Durch eine versickerungsoffene Bauweise können zumindest einige dieser Funktionen teilweise aufrecht erhalten werden (z. B. die flächige Versickerung, Grundwasserneubildung und Lebensraumfunktionen). Zudem wird damit der Eintrag von Niederschlagswasser in das öffentliche Abwassernetz minimiert. Die Festsetzung erfolgt vorliegend nur für die Stellplätze. Da auf den Fahrflächen auch der LKW-Verkehr erfolgt und zudem erhebliche Scherkräfte auf diese Flächen wirken, wurde von einer entsprechenden Regelung für die Fahrflächen abgesehen.

Zur Umsetzung des Vorhabens sind umfangreiche Gehölzbeseitigungen erforderlich. Diese Bäume als auch die vorhandenen Gebäude sind dabei potenzielle Habitate für Fledermäuse und Vögel. Zur Schaffung adäquater Quartiere erfolgen daher ergänzende Regelungen zur Anbringung von Fledermaus- und Vogelnistkästen an den neu entstehenden Gebäuden, so dass die Belange des Artenschutzes mit dieser Festsetzung ausreichend berücksichtigt werden.

Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Plangebiet ist der Einsatz von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen.

Begründung: Im Plangebiet wird der Einsatz von fossilen Brennstoffen zur Wärme- und Warmwassergewinnung als Beitrag der Stadt Pößneck zum kommunalen Klimaschutz ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Verpflichtung aus § 1 Abs. 5 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Klimaschutz und dabei auch Maßnahmen zur Klimaanpassung insbesondere zu berücksichtigen sind. Mit der vorliegenden Festsetzung zur weitgehenden Vermeidung des Ausstoßes von Treibhausgasen wird dieser Verpflichtung Rechnung getragen. Das Verbot bezieht sich dabei auf fossile Brennstoffe. Diese sind Brennstoffe, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Hierzu gehören Braunkohle und Steinkohle, Torf, Erdöl und Erdgas.

Der Ausschluss des Einsatzes der o. g. fossilen Brennstoffe ist aus Sicht der Stadt für das hier plangegenständige Gebiet sowohl sinnvoll, zumutbar als auch verhältnismäßig. Da im Plangebiet keine Bestandsgebäude erhalten bleiben, entstehen durch die Festsetzung keine unverhältnismäßigen Verpflichtungen zu Nachrüstungen von bestehenden Heizungsanlagen. Zudem bestehen mit dem Einsatz von Erdwärme- und Luft-Wärmepumpen sowie der Nutzung der solaren Strahlungsenergie ausreichende und verhältnismäßige Möglichkeiten einer alternativen Wärme- und Warmwasserversorgung.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Sondergebiet SO₃ sind mindestens 6 kleinkronige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen.

Begründung: Innerhalb der Sondergebietsfläche SO₃ (= Parkplatzbereich) sind mindestens sechs kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Hierdurch werden die durch die Baumaßnahmen zu beseitigenden Gehölze im Bereich der für den Parkplatz und Gebäude in Anspruch zu nehmenden Gehölze kompensiert. Aufgrund der extremen Standortbedingungen innerhalb bzw. im Umfeld von Gebäuden und befestigten Flächen wird auf die Vorgabe zur Pflanzung heimischer Arten und Sorten abgesehen. Da sich der Standort des Vorhabens im bereits bebauten Bereich von Pößneck befindet und damit nicht in der „freien Natur“ ist § 40 BNatSchG vorliegend nicht maßgeblich. Mit dieser Festsetzung wird eine Mindestbegründung des Sondergebietes sichergestellt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO

Fassadengestaltung: *Mit Ausnahme von Glasflächen sind für die Gestaltung der Fassaden der Gebäude die folgenden Farbtöne gem. NCS-Skala (Natural Colour System) zulässig:*

Grautöne im Farbspektrum NCS S 2502-B, 3502-B, 4502-B5502-B oder 6502-B

Brauntöne im Farbspektrum NCS S 5030-Y20R, 5030-Y30R oder 2030-Y40R

Begründung: Zur Sicherstellung, dass für die geplanten Gebäude eine abgestimmte Farbgestaltung umgesetzt wird und zur Einbindung der Gebäude in das vorhandene Stadtbild von Pößneck erfolgen ergänzende bauordnungsrechtliche Regelung zu den zulässigen Farben für die Fassadengestaltung. Eine entsprechende Regelung ist vorliegend auch aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe einer prägenden Parkanlage gerechtfertigt.

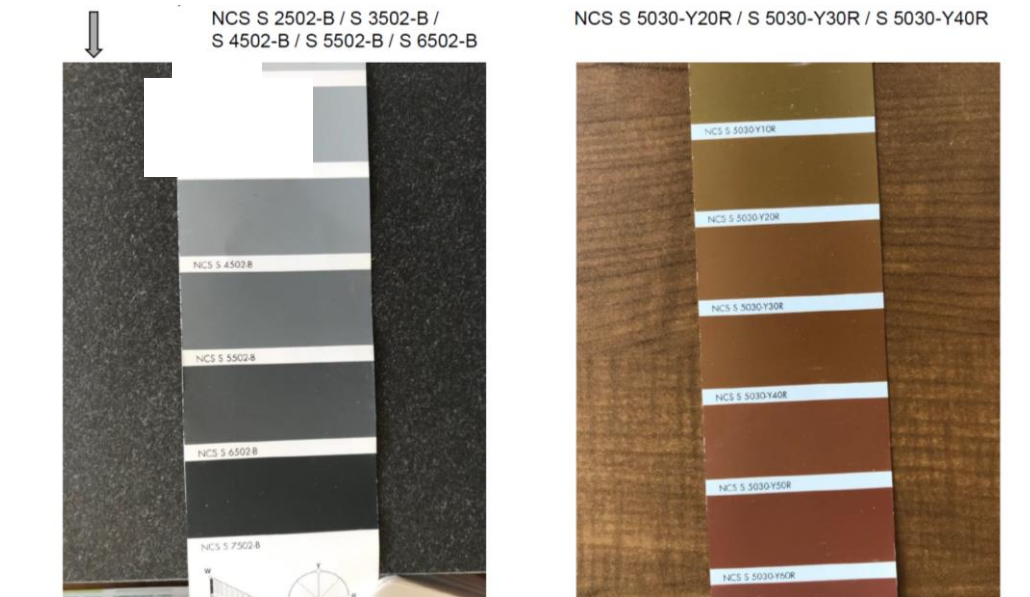


Abbildung 6: Farbpalette zur Fassadengestaltung

Belange des Artenschutzes: Im Rahmen des Abrisses der vorhandenen Gebäude sowie der Baufeldfreimachung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Begründung: Entsprechend den gesetzlichen Regelungen unterliegen die Belange des Artenschutzes nicht der kommunalen Abwägung. Diese Belange sind direkt und unmittelbar zu berücksichtigen. In Vorbereitung der Fäll- und Abrissarbeiten wurde 2025 eine faunistische Kontrollbegehung mit folgendem Fazit durchgeführt.

„Während der Ortsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen, von Brutvögeln oder sonstiger relevanter Arten. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sollten sowohl der Gebäudeabriss als auch die Gehölzbeseitigung im kommenden Winter außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Falls hierbei auch der Höhlenbaum beseitigt werden muss, ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Ausgleich parallel ein Höhlennistkasten im verbleibenden Baumbestand im Plangebiet oder an Bäumen im westlichen Park anzubringen. Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind am Gebäude des Sondergebietes SO₁ je drei Fledermaus- und Vogelnistkästen und an jedem Gebäude im Sondergebiet SO₂ jeweils zwei Fledermaus- und zwei Vogelnistkästen anzubringen. Somit erfolgt auch ein Ausgleich für die potenziellen Quartierstrukturen von Fledermäusen und potenziellen Brutmöglichkeiten an den derzeitigen Gebäuden.“ (Protokoll der Ortsbegehung durch GÖL mbH am 04.11.2025)

Belange des Baugrundes: Das Plangebiet liegt gem. Subrosionsgefährdungskarte des TLUBN in der Gefährdungsklasse B-b-I-2 (Erdfälle und -einsenkungen sind möglich).

Begründung: Das Plangebiet befindet sich in einem bedingt erosionsgefährdeten Bereich, in dem Erdfälle und -einsenkungen möglich sind. Da dieser Sachverhalt im Rahmen der Gebäudegründungen zu berücksichtigen ist, wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

2.3 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben, im vorliegenden Fall entsprechend den Anforderungen eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandels-einrichtungen.

Verkehrerschließung: Das Plangebiet liegt direkt südlich anschließend an die Julius-Fucik-Straße und ist damit an das vorhandene Straßennetz verkehrsmäßig angebunden. Es ist daher vorgesehen, das Sondergebiet direkt an die Julius-Fucik-Straße anzubinden. Dabei sollen sowohl der Lieferverkehr als auch der Kundenverkehr über diese Zufahrt abgewickelt werden. Eine direkte Anbindung an die Kurzackerstraße ist nicht geplant und gem. den Festsetzungen auch ausgeschlossen. Aufgrund der Verkehrsbelegung auf der Julius-Fucik-Straße sind keine ergänzenden Aufweitungen für Abbiegerspuren vorgesehen.

Der Standort ist zudem direkt über die anliegende Bushaltestelle „Förderzentrum/Kurzackerstraße 1“ direkt über den ÖPNV erreichbar.

Elektroenergie: Ausgehend von einer Leitungsauskunft (14.09.2021) ist die Versorgung des Plangebietes mit Strom aus dem Netz der Stadtwerke Jena Netze möglich.

Fernwärme: Ausgehend von einer Leitungsauskunft (14.09.2021) ist die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme aus dem Netz der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck möglich. Hierbei befindet sich das Plangebiet im Bereich der Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Pößneck vom 18.09.1995.

Trinkwasser: Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Abwasser und Abwasser Orla verläuft in der Julius-Fucik-Straße eine Trinkwasserleitung, über die auch der bestehende Gebäudebestand und damit auch das Plangebiet trinkwasserseitig erschlossen sind

Abwasser (Niederschlags- und Schmutzwasser): Das Plangebiet ist gem. o. g. Stellungnahme des ZV Wasser und Abwasser Orla über vorhandene Kanäle in der Julius-Fucik-Straße bereits abwasserseitig erschlossen. Ungeachtet dessen wurde ergänzend festgelegt, dass anfallendes Niederschlagswasser nur entsprechend dem natürlichen Geländeabfluss mit 5 l/s x ha in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet werden darf. Die vorhandenen Hausanschlüsse, die sowohl im Westen als auch Osten des Plangebietes liegen, sollen im Rahmen der Neubebauung entsprechend dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Zur Minimierung der Regenwasserlast wurde festgesetzt, dass die PKW-Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind.

Der anstehende Baugrund besteht überwiegend aus bindigen Böden mit nur geringen Wasserdurchlässigkeiten von $k_f \sim 1 \times 10^{-9} - 1 \times 10^{-7} \text{ m/s}$. Versickerungen von Niederschlagswässern im Baugrund sind daher nicht möglich (GLU Jena 2019). Zudem befindet sich das Plangebiet in einem subrosionsgefährdeten Bereich, in dem von einer punktuellen Einleitung in den Untergrund zur Vermeidung von Schäden abgesehen werden sollte.

Der Bebauungsplan enthält zudem die Festsetzung eines Leitungsrechtes zur Ableitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in den westlich gelegenen Ententeich. Damit kann im Rahmen der Zulässigkeit das Kanalnetz entlastet und das Wasserdargebot im Teich verbessert werden. Hierzu liegt bereits eine Einleitgenehmigung des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vor.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Stadt Pößneck ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla (ZASO). Die Entsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sowie den gültigen Satzungen des ZASO. Bei Gewerbebetrieben ist zusätzlich die Gewerbeabfallverordnung maßgeblich.

Löschwasser: Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Bei der vorliegenden Planung hat die Stadt Pößneck gem. § 3 Abs. a Nr. 4 ThürBKG die Löschwassergrundversorgung sicherzustellen. Dabei wird bei einem Sondergebiet mit einem Einzelhandelsbetrieb von einer erforderlichen Löschwassermenge von 96 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden ausgegangen. D. h., es muss eine Mindestwassermenge von 192 m³ zur Verfügung stehen.

Entsprechend einer Stellungnahme der Stadt Pößneck (26.01.2023) stehen im Umkreis von 300 m mehrere Unterflurhydranten sowie ein Überflurhydrant zur Löschwasserversorgung zur Verfügung. Der angesetzte Löschwasserbedarf kann aus den vorhandenen Hydranten gedeckt werden.

2.4 sonstige Belange

Altlasten

Gemäß den vorliegenden Bescheiden des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vom 29.10.2019 und 08.10.2021 sind die Flurstücke des Plangebietes im Thüringer Altlasteninformationssystem nicht als Verdachtsflächen erfasst.

Belange der Denkmalpflege

Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt. Auf Grund der regen Bautätigkeit in der Vergangenheit sind entsprechende Funde nicht zu erwarten. Es muss bei Erdarbeiten dennoch mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Mauerresten, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Gemäß den vorliegenden Stellungnahmen zum Vorentwurf vom 14.07.2022 (Bau- und Kunstdenkmalpflege) bzw. 08.08.2022 (Archäologie) bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Belange der Wald- und Landwirtschaft

Vom Vorhaben sind weder Wald- noch Landwirtschaftsflächen direkt betroffen. Südwestlich des Plangebietes liegt ein Grünlandfeldblock an (DETHLIGL53352B08), der von der Planung nicht direkt betroffen ist. An das Plangebiet grenzen auch keine Waldflächen, so dass § 26 Abs. 5 ThürWaldG (Abstandserfordernis von Wald zu Gebäuden) nicht maßgeblich ist.

Belange des Baumschutzes

Da das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches liegt, ist die Baumschutzsatzung der Stadt Pößneck anzuwenden. Demnach sind für das Bauvorhaben voraussichtlich 46 Bäume zu fällen, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Pößneck fallen. Für diese Bäume sind gem. Satzung 122 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es ist vorgesehen, unabhängig und vorlaufend zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens einen Antrag auf Baumfällung gem. Baumschutzsatzung zu stellen. Damit ist es möglich, die Bäume zur Berücksichtigung des § 39 Abs. 5 BNatSchG im zulässigen Zeitraum bis zum 28.02. zu fällen.

Belange des Immissionsschutzes

Gemäß vorliegender Stellungnahme des Unteren Immissionsschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises vom 10.08.2022 ist die vorliegende Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich möglich. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sind die Nachweise zu erbringen, dass die Planung nicht zu einer immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigung v. a. der südlich gelegenen Wohnbebauung führt.

Belange des Artenschutzes

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits in Vorbereitung der Abriss- und Rodungsarbeiten berücksichtigt. Zudem erfolgen ergänzende Festsetzungen zur Anbringung von Fledermaus und Vogelnistkästen.

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Das Plangebiet selbst liegt in einem subrosionsgefährdeten Gebiet, in dem Erdfälle und -einsenkungen möglich sind (Gefährdungsklasse B-b-I-2). Nördlich schießt sich ein Gebiet der Gefährdungsklasse B-b-I-3 an, in dem Erdfälle und -einsenkungen häufig auftraten.

Aufgrund der geologischen Bedingungen sollte von einer punktuellen, konzentrierten Versickerung von Oberflächenwasser abgesehen werden (Stellungnahme TLUBN vom 08.08.2022). In Vorbereitung von Baumaßnahmen sollten zudem Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

Belange des Landesvermessungsnetzes

Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Trigonometrischer Festpunkt innerhalb des landesweiten Festpunktnetzes. Sofern im Umkreis von zwei Metern um diesen Punkt bauliche Veränderungen vorgenommen werden, ist vorab das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation zu beteiligen.

3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

3.1 Einleitung

Die Stadt Pößneck stellt gegenwärtig den Bebauungsplan "Julius-Fucik-Straße" mit dem Ziel auf, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel im Bereich bereits weitgehend befestigter und überbauter Flächen an der Julius-Fucik-Straße zu schaffen. Damit sollen zugleich städtebauliche Missstände beseitigt werden (Beseitigung ruinöser Bausubstanz) und durch die Entwicklung des Einkaufsmarktes der Handelsstandort Pößneck gesichert und gestärkt werden.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch unter Berücksichtigung des Gesetzes vom 04. Mai 2017 zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. Auf die Erstellung eines separaten Grünordnungsplanes wird verzichtet.

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße" beabsichtigt die Stadt Pößneck die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Verlagerung des vorhandenen REWE-Marktes mit ergänzenden Fachmärkten im Bereich der Julius-Fucik-Straße zu schaffen. Angestrebt wird die Entwicklung eines REWE-Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit ca. 2.200 m² Verkaufsfläche, incl. der Flächen für eine Bäckerei mit Café und eine Fleischerei. Zudem werden die Voraussetzung zur Ansiedlung von Multisortimentsläden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² geschaffen. Am Standort soll zudem ein Parkplatz für die Märkte mit ca. 120 PKW-Stellplätzen entstehen.

Entsprechend den Nutzungszuordnungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden sowie Art und Umfang des Vorhabens entsprechend dem Stand der Entwurfsplanung:

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Flächenanteil (%)
Sondergebiete SO ₁ – SO ₄ davon überdeckbar gem. GRZ 0,8 davon nicht überdeckbar gem. GRZ	12.404 9.923 2.481	88,0
Grünfläche mit der Zweckbestimmung gestaltete Grünanlage	1.390	9,8
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	107	0,8
Verkehrsfläche	192	1,4
Gesamtfläche Geltungsbereich	14.093	100,0

3.1.2 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Dabei ist die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, zu erläutern.

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße" befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)

→ Durch das Aufstellungsverfahren erfolgen keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten nach den o. g. Fachgesetzen

Fachpläne

Zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gibt es Aussagen in den nachfolgenden Fachplänen.

- Regionalplan Ostthüringen (2025)
- Landschaftsplan „Pößneck“ (Freiraum- u. Stadtplanung 2000).

Die für die Planung relevanten Aussagen dieser Fachpläne und wie diese im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden, ist dem Kapitel 1.4 zu entnehmen.

Fachgesetze

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind u. a. Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

→ Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen zur Nachnutzung einer Gewerbebrache, die bereits zu großen Teilen überbaut und versiegelt ist. Durch die Nachnutzung kann die Neuinanspruchnahme bisher nicht befestigter Flächen vermieden werden. Somit führen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zu einer Vermeidung der Inanspruchnahme bisher nicht beeinträchtigter Flächen und damit von „(Sondergebieten auf der grünen Wiese“.

Des Weiteren gibt das Baugesetzbuch in § 1 Abs. 5 BauGB vor, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und in diesem Rahmen eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch eine Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung von Flächen begegnet werden soll (§ 1a Abs. 2 BauGB).

→ Der vorliegende Bebauungsplan "Julius-Fucik-Straße" umfasst Flächen, die dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen sind und die bereits einer gewerblichen / baulichen Vornutzung unterliegen. Damit kommt der Bebauungsplan den vorgenannten fachgesetzlichen Forderungen in beispielhafter Weise nach.

Fazit: Die Fachpläne enthalten keine weiterführenden Entwicklungsaussagen für das Gebiet des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße". Somit steht das Planvorhaben nicht im Widerspruch zu den vorhandenen Fachplänen. Zudem entspricht die vorliegende Planung durch die Nachnutzung bereits bebauter / befestigter Flächen den Vorgaben der Fachgesetze.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei die vorhandenen Biotoptypen und Nutzungsstrukturen zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens.

3.2.1 Natur und Landschaft

Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes sind Geländeaufnahmen im Oktober 2021. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUG 2018) verwendet. Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind im Bestandsplan dargestellt (siehe Anlage 1). Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend der Codes der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben.

Der Geltungsbereich liegt im Südosten von Pößneck südlich der Julius-Fucik-Straße (9212). Die Julius-Fucik-Straße verbindet die Kurzackerstraße (9212) im Osten und die Straße des 3. Oktober im Westen. Nördlich der Julius-Fucik-Straße bzw. auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes befindet sich das Staatliche regionale Förderzentrum mit angrenzenden Grünflächen (9399). Beidseitig der Straße sind befestigte Gehwege (9216), kurzgrasiges Verkehrsbegleitgrün (9280) z. T. mit Laubbäumen und versiegelte Verkehrsflächen (9290) im Bereich von Bushaltestellen vorhanden.



Abbildung 7: Gebäude und versiegelte Flächen im Plangebiet



Abbildung 8: Julius-Fucik-Straße (Plangebiet links im Bild)

Ein großer Teil des Geltungsbereiches wird durch die aufgelassenen Gewerbeflächen mit dem Gebäudebestand aus drei Gewerbehallen (z. B. Markthalle Pößneck) und zwei Nebengebäuden (9142) sowie sonstigen versiegelten Flächen geprägt. Das Plangebiet grenzt mit einer versiegelten Fläche (9142) unmittelbar an den südlichen straßenbegleitenden Gehweg. Die Versiegelung besteht aus kleinen Betonplatten, in deren Fugen sich eine Ruderalvegetation entwickelt hat. Ein Teil der Gebäude einschließlich der asphaltierten Zufahrt sowie einer ebenfalls asphaltierten Fläche südlich der Gebäude wird gegenwärtig durch die Deutsche Post AG mit einer DHL Verteilstation genutzt. Östlich der Gebäude befindet sich im Nordosten des Plangebietes ein bituminös befestigter Parkplatz (9215) mit angrenzendem Verkehrsbegleitgrün (9280), jungen Laubbaumpflanzungen (6410) (BHD ca. 5 cm) sowie einem Abfallcontainerplatz (8390). Ein befestigter Gehweg (9216) führt zu der östlich des Plangebietes verlaufenden Kurzackerstraße (9212). Im Umfeld der genannten Gebäude sind kleine Grünflächen in Form gestalteter bzw. aufgelassener Anlagen (9319) vorhanden. Diese weisen u. a. einen Bewuchs aus Feuerdorn, Rotem Hartriegel, Liguster, Rose, Gemeiner Hasel, Holunder, Weißdorn, Spierstrauch, Traubenkirsche, Berg-Ahorn-Jungwuchs und Sal-Weide auf.



Abbildung 9: durch die Deutsche Post AG genutzter südlicher Gebäudebereich



Abbildung 10: Parkplatz im nordöstlichen Plangebiet

In der versiegelten Fläche nördlich des Gebäudebestandes stehen in drei von Grassäumen geprägten Rabatten drei Laubbäume (6410). Es handelt sich um zwei Ross-Kastanien mit Brusthöhendurchmessern (BHD) von 25 cm sowie einen Spitz-Ahorn (BHD 20 cm). Eine weitere Rosskastanie (BHD 20 cm) sowie ein niedrigstämmiger Apfelbaum (BHD 15 cm) stehen in einer kurzgrasigen Grünfläche westlich der o. g. Plattenfläche. In einer Grünfläche zwischen den Gebäuden sind ein Berg-Ahorn (BHD 15 cm) sowie in einer Rabatte westlich der Gebäude zwei Blau-Fichten (BHD 30-40 cm) vorhanden. Direkt südlich des westlichen Gebäudes steht eine Baumgruppe aus sechs Apfelbäumen (BHD 10-30 cm).



Abbildung 11: Baumgruppe auf einer Böschung im südlichen Anschluss an den Gebäudebestand



Abbildung 12: Ruderalflur im südlichen Plangebiet

Das Gelände steigt südlich des versiegelten Gewerbebereiches an. Im südlichen Anschluss an die o. g. Apfelbaumgruppe ist der allmählich ansteigende Hang mit kurzgrasigen Grassäumen bedeckt. Auf der östlich davon liegenden, steileren Böschung im Anschluss an die o. g. Asphaltfläche hat sich ein dichter Gehölzbestand aus Gemeiner Esche (BHD 20 cm), Hänge-Birke (BHD 15 cm), Spitz-Ahorn (BHD 15-30 cm und Jungwuchs), Vogel-Kirsche (BHD 20 cm), Wald-Kiefer (BHD 10-30 cm), Apfel (BHD 10 cm) und Pappel (BHD 20-30 cm) etabliert (6311). Oberhalb der Böschung befindet sich eine Freifläche, welche von grasreichen Ruderalfluren, z. T. mit Brennesseldominanzbeständen und Brombeeraufwuchs geprägt ist. In der Ruderalflur sind auch Eschen-Jungwuchs (6410) und ein Apfelbaum (6430) vorhanden. Südlich wird die Ruderalflur bzw. das Plangebiet durch einen Hausgarten mit Wohngebäude (9111), einen Dauerkleingarten (9351) sowie eine

Garagenanlage (9217) begrenzt. Die Garagenanlage wird nordwestlich durch ein Laubgebüsch (6224) sowie eine Nadelbaumgruppe (6321) aus Fichte und Kiefer (BHD 20 cm) eingegrünt.

Zum südwestlichen und westlichen Geltungsbereich gehören auch Teile einer Park- bzw. Grünanlage (9311), welche sich um einen ca. 0,5 ha großen Teich westlich des Plangebietes erstreckt. Im Plangebiet befindet sich davon ein mehrreihig gepflanzter Baumbestand aus Berg-Ahorn (BHD 15-20 cm) auf Extensivrasen sowie ein asphaltierter Gehweg (9216), welcher östlich des Teiches verläuft. Der Teich ist mit Steinschüttungen am Ufer und sehr spärlicher Verlandungsvegetation strukturarm (2515). An seinem Ufer stehen mehrere Trauer-Weiden (BHD 30-50 cm) sowie eine Baumgruppe aus fünf Blau-Fichten (BHD 20-30 cm).

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005a) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad/Entwicklungspotential“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit“ und bei vegetationsarmen bzw. -freien Biotoptypen zusätzlich am Kriterium des „Faunistischen Potenzials“. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Varianten eines Biotoptyps mit werteinschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biotoptypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Die Auf- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche, die nach TMLNU (2005a) beispielsweise entsprechend dem Versiegelungsgrad oder der gutachterlichen Einschätzung ausdifferenziert werden (Tab. 2). Da das Biotopwertverfahren auch eine Bewertung der anderen Schutzgüter umfasst, wurden bei vorliegender Planung ergänzend die Vorbelastungen des Plangebietes auf Grund der vorangegangenen Nutzung berücksichtigt. Die Stellungnahme des LRA Saale-Orla-Kreis, Untere Naturschutzbehörde vom 10.08.2022 enthält keine Hinweise, die die Bewertung der einzelnen Biotoptypen in Frage stellen.

Tabelle 2: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005a)

numerischer Endwert	Bedeutung
46-55	sehr hoch
36-45	hoch
26-35	mittel
16-25	gering
0-15	sehr gering bis fehlend (versiegelte Flächen)

Biotope mit sehr hoher Bedeutung

Als sehr hochwertig werden Biotope mit einem hohen Gefährdungs- oder Seltenheitsgrad, mit einer sehr hohen Naturnähe und einem besonders hohen Strukturreichtum eingestuft. Sie sind nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbar. Häufig stellen sie Lebensräume stark gefährdeter Arten dar.

Biotope mit sehr hoher Bedeutung sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Biotope mit hoher Bedeutung

Als hochwertig werden Biotope mit oft nur geringen anthropogenen Einflüssen, einem hohen Strukturreichtum und/oder nur schwerer Regenerierbarkeit eingestuft.

Biotope mit hoher Bedeutung kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Biotope mit mittlerer Bedeutung

Eine mittlere Bedeutung besitzen Biotope mit einer durchschnittlichen anthropogenen Überprägung bzw. mit einer mittleren Nutzungsintensität. Sie sind in relativ kurzen Zeiträumen an gleicher oder anderer Stelle wiederherstellbar und weisen in der Regel keine gefährdeten Arten auf.

Biotope mit mittlerer Bedeutung im Untersuchungsraum sind:

- Grasreiche, ruderal Säume frischer Standorte (4711): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren und Säume frischer und nährstoffreicher Standorte: Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Sonstiges Gebüsch/Laubgebüsche frischer Standorte (6224): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Baumreihe, Laubholz-Reinbestand (6312): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Baumgruppe, Nadelholz-Reinbestand (6322): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- gestaltete Park- oder Grünanlage: Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Laubbaum (6410): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Nadelbaum (6420): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Obstbaum (6430): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)

Biotope mit geringer Bedeutung

Lebensräume mit geringer Bedeutung zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind stark durch menschliche Einflüsse überprägt.

Die folgenden Biotoptypen sind dieser Bedeutungsstufe zuzuordnen:

- sonstige gestaltete Anlagen: Endwert 25
- sonstige Grünflächen: Endwert 25
- Garten in Nutzung (9351): Endwert 25
- Siedlungsflächen, niedrige offene Bauweise - Hausgarten (9111): Endwert 25
- Verkehrsbegleitgrün (9280): Endwert 20 (strukturarm)
- Naturfernes Kleingewässer (z.B. Teiche, Kleinspeicher) (2515): Endwert 20 (strukturarm)

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung

Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind meist teilversiegelte Flächen. Sie bieten nur ein sehr begrenztes Lebensraumangebot für Pflanzen oder Tiere. Biotope ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind vollständig versiegelte Flächen. Sie bieten praktisch keinerlei Lebensräume für Pflanzen oder Tiere.

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung sind:

- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) (9214): Endwert 10
- Sonstige Ver- und Entsorgungsflächen (8390): Endwert 0
- Hauptstraße (9212): Endwert 0
- sonstige Straße (9213): Endwert 0
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt): Endwert 0

- Garagenanlagen (9217): Endwert 0
- sonstige Verkehrsfläche (9290): Endwert 0
- sonstige Flächen mit besonderer baulicher Prägung-Gebäude und sonstige versiegelte Fläche: Endwert 0
- Garten in Nutzung-Gebäude (9351): Endwert 0
- Siedlungsflächen, niedrige offene Bauweise - Gebäude (9111): Endwert 0
- andere Gewerbeflächen-Gebäude und sonstige versiegelte Flächen (9142): Endwert 0:
- andere Gewerbeflächen-versiegelte Fläche-Pflaster (9142): Endwert 2

Flora und Fauna

Die Abfrage der LINFOS-Daten (LRA Saale-Orla-Kreis 2021) ergab keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) für das Untersuchungsgebiet. Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Biotopbestandes sind jedoch Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten (z. B. von Freibrütern in Gehölzen und Gebäudebrütern), sowie Vorkommen von Insekten und Kleinsäugetern (z. B. Mäuse und Maulwürfe), die ihren Lebensraum auf den Ruderalflächen bzw. in den Gehölzstrukturen haben, zu erwarten. Die vorhandenen Gebäude können auch potentielle Fledermausquartiere bieten. Nachweise liegen dafür jedoch nicht vor.

Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 14.086 m². Davon sind derzeitig ca. 57 % versiegelt (Abbildung 11). Damit ist der Anteil versiegelter Flächen für das Plangebiet bereits relativ hoch.

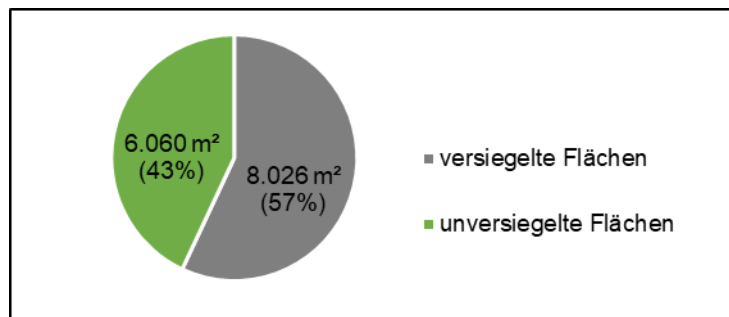


Abbildung 13: Derzeitiger Flächenverbrauch im Plangebiet

Schutzgut Boden

Der Boden ist für die Beurteilung der Leistungen des Naturhaushaltes von besonderer Bedeutung. Die Bodenbildungsprozesse und die Bodeneigenschaften werden dabei maßgeblich vom geologischen Untergrund bestimmt. Laut Bodengeologischer Karte der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG 2017) kommen im Plangebiet natürlicherweise stark steiniger Lehm (k3g) sowie steiniger Lehm (k3) (nur am östlichen Plangebietsrand) aus Zechsteinsedimenten vor, die Schuttlehm- und Fels-Rendzina der Hänge bilden.

Die natürlichen Böden wurden im Bereich der gewerblichen Nutzung sowie des Parkplatzes und der befestigten Wege weitgehend überbaut und versiegelt. Damit haben sie ihre natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen weitgehend verloren. Eine Bewertung entsprechend den Vorgaben des Leitfadens zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) bezieht sich daher auf die unversiegelten Flächen des

Plangebietes und beschränkt sich auf den flächenmäßig dominierenden stark steinigen Lehm (k3g). Die Bewertung nach LABO (2009) geht von einer Bewertung der Boden(teil)funktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie der "Filter- und Pufferfunktion des Bodens" aus.

Lebensraum für Pflanzen:

Diese Teilfunktion wird mit Hilfe der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften“ und „Naturnähe“ bewertet.

Die Nutzung des stark steinigen Lehmes (k3g) besteht in Ackerflächen, Grünland (auch Hutungen) und selten Wald. Durch den hohen Steingehalt ist die Anbaueignung stark eingeschränkt bzw. vielfach eine ackerbauliche Nutzung eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Es besteht eine geringe Ertragspotenz und -sicherheit. Die Bodenwertzahlen liegen bei durchschnittlich 36 (max. 56; min. 22). In Thüringen wird der stark steinige Lehm zu den seltenen Böden gerechnet, die generell ein hohes Biotopentwicklungspotential auf Sonderstandorten mäßig trockener bis trockener Kalkböden sowie Extremstandorten stark reliefierter trockener Kalkböden aufweisen. Das Plangebiet umfasst keine extremen oder selten vorkommenden Standorteigenschaften, so dass von keinem besonderen Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften auszugehen ist.

Die folgende Abbildung umfasst einen Ausschnitt aus der Topographischen Karte 5335 Ausgabe 1940 mit der ursprünglichen Höhenstufung des Plangebietes. Der nördlich geneigte Hang südlich oberhalb der versiegelten Flächen stellt demzufolge weitgehend die natürliche Geländemorphologie innerhalb des Plangebietes dar. Es ist daher im Bereich der unversiegelten Flächen von einem Vorkommen relativ naturnaher Böden auszugehen. Wobei auch in den unversiegelten Flächen, vor allem im Bereich der baumbestandenen Böschung sowie der von Brennnesseln geprägten Ruderalfluren, infolge von Abgrabungen und Aufschüttungen, mit Veränderungen des Bodenaufbaus zu rechnen ist.

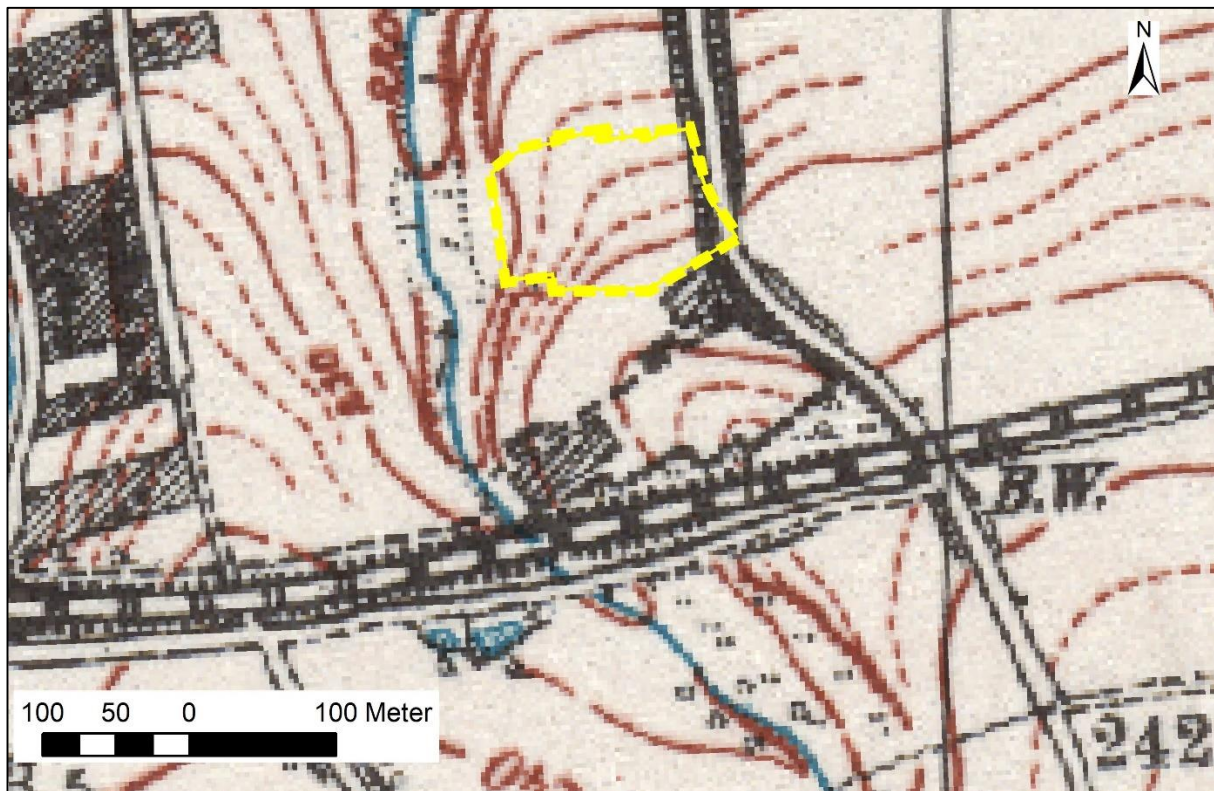


Abbildung 14: Ausschnitt aus der Topographischen Karte 5335 Ausgabe 1940 (Plangebiet gelb umrandet)

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt:

Diese Bodenteilfunktion wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -minderung definiert. Hierzu wird u. a. die Wasserspeicherfähigkeit herangezogen.

Die Schuttlehm- und Fels-Rendzina der Hänge zeichnen sich durch eine verhältnismäßig hohe Schwankung der Bodeneigenschaften aus. Es sind im Durchschnitt flachgründige, gering wasserspeichernde und zur Austrocknung neigende Böden. Sie weisen bei einer geringen Wasserspeicherfähigkeit und einem durchlässigem Untergrund keine Tendenz zur Staunässe auf.

Filter- und Pufferfunktion:

Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird durch Bodeneigenschaften, wie z.B. pH-Wert, Humus- und Tongehalt, Grund- und Stauwassereinfluss, bestimmt. Diese Eigenschaften beeinflussen u.a. die Mobilität von Schadstoffen im Boden. Im Bereich der Schuttlehm- und Fels-Rendzina der Hänge (k3g) steht ausreichend Kalk zur Pufferung bzw. Bindung von Schadstoffen zur Verfügung, so dass diesem Boden eine hohe Bedeutung für die Filter und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen zukommt.

Es liegen keine Angaben zu archäologischen Bodenfunden, besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.

Ausgehend vom geologischen Untergrund mit Gesteinen des Zechsteins mit Einschaltungen aus Sulfatgesteinen sind Erdfälle und Einsenkungen nicht auszuschließen, die sich bis an die Erdoberfläche auswirken können. Es handelt sich demnach um ein subrosionsgefährdetes Gebiet (Gefährungsklasse B-BI-2), wobei sich nach Norden ein Bereich anschließt, in dem Erdfälle und Einsenkungen nicht nur möglich sind, sondern häufig auftreten (Gefährungsklasse B-b-I-3) (TLUBN gem. Stellungnahme vom 28.07.2022).

Vorbelastungen: Die Böden im Plangebiet sind zum überwiegenden Teil der Gesamtfläche nachhaltig anthropogen überprägt. Dies betrifft insbesondere die mit den Gebäuden bebauten Flächen sowie alle weiteren versiegelten Flächen. Die Versiegelung von Boden ist der gravierendste Eingriff in dieses Schutzgut, da sämtliche Funktionen und Wechselwirkungen des Bodens (Lebensraumfunktion, Filter-, Speicher-, Transformationsfunktion etc.) unterbunden werden. In den unbebauten Bereichen sind die Böden durch die angrenzenden Baumaßnahmen ebenfalls beeinträchtigt. Damit weist das Schutzgut Boden insgesamt eine mittlere bis hohe Vorbelastungen auf.

Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässern und Grundwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer: Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nur ganz im Westen vor, mit der Anbindung der Niederschlagswasserleitung in den 0,5 ha großen Ententeich. Der Teich ist mit Steinschüttungen am Ufer und sehr spärlicher Verlandungsvegetation strukturarm. Er liegt im Hauptschluss eines verrohrten Baches, welcher seinen Ursprung westlich von Bodelwitz, ca. 1,2 km südlich des Plangebietes hat. In Abbildung 13 (s. Schutzgut Boden) ist ein Ausschnitt des ursprünglichen Bachlaufes sichtbar.

Grundwasser

Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet, nicht verbraucht wird und nicht oberirdisch abfließt. Die natürliche Grundwasserbeschaffenheit wird durch die Löslichkeit gesteinsbildender Mineralien, die Höhe der mittleren Niederschläge und jahreszeitlicher Unterschiede im Abflussregime beeinflusst.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grundwasserkörper gemäß WRRL „Zechsteinrand der Orlasenke“ (ID DETH_SAL GW 005) (TLUBN 2021a). Der Grundwasserkörper befindet sich in einem mengenmäßig guten und chemisch schlechten Zustand (TLUBN 2022a).

Der hydrogeologische Teilraum des Plangebietes ist der „Zechsteinrand der Thüringischen Senke“ (5401) (BGR 2016). Es handelt es sich um Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit sulfatischem Gesteinschemismus. Die Durchlässigkeiten des Hauptgrundwasserleiters sind stark variabel (BGR 2016). Die Grundwasserneubildung liegt bei 75 bis unter 100 mm im Jahr (TLUG 2022b). Im Plangebiet liegen zusätzlich Lockergesteinsbedeckungen känozoischen Alters aus Terrassenschottern vor (TLUBN 2022a). Der känozoische Poren-Grundwasserleiter mit silikatischem Gesteinschemismus weist eine mittlere Durchlässigkeit auf (K_f - Wert = $1E^{-4}$ bis $1E^{-3}$ m/s) (TLUBN 2022a), wohingegen die deckenden Bodenschichten eine Versickerung weitgehend ausschließen.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen hängt entscheidend vom Filter- und Puffervermögen und der Mächtigkeit der deckenden Bodenschichten sowie vom Porenvolumen der grundwasserführenden Gesteinsschichten ab. Bindige Deckschichten sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden (BGR 2016). Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist im Plangebiet sehr gering. Die Sickerwasserverweilzeit beträgt nur wenige Tage bis etwa ein Jahr (TLUBN 2022a).

Vorbelastungen: In den großflächig bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes ist die Grundwasserneubildung weitgehend unterbunden. Damit ist ein erhöhter Oberflächenabfluss im Plangebiet vorhanden. Damit weist das Schutzgut Wasser insgesamt mittlere Vorbelastungen auf.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabezirk „Thüringisch-Sächsisches Mittelgebirgsvorland“ im Klimagebiet „Mitteldeutsches Berg- und Hügelland-Klima“ (HIEKEL et al. 2004). Die Orlasenke liegt im Lee des Thüringer Schiefergebirges. Durch ihre West-Ost-Ausdehnung wirkt die Senke trotz der schützenden Bergbarrieren wie ein Windkanal. Im Vorhabengebiet liegen die Jahresmitteltemperatur zwischen 8 und 8,5°C und der mittlere Jahresniederschlag bei 700 bis unter 750 mm (TLUG 2017c).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage im Siedlungsbereich der Stadt Pößneck, die Vegetationsbedeckung sowie die Bebauung/Versiegelung bestimmt.

Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion ist der Baumbestand im Plangebiet von standörtlicher Bedeutung für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen. In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion sind die Gehölze für die Kaltluftentstehung von geringem Wert, tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld bei. Kaltluftentstehungsbereiche, d. h. großflächige Offenlandbereiche mit niedriger Vegetationsstruktur, liegen im Plangebiet nicht vor. Die kurzgrasigen Grünflächen im Plangebiet heben diesbezüglich aufgrund ihrer geringen Größe eine untergeordnete Bedeutung. Die im Plangebiet vorhandene großflächige Bebauung bzw. Versiegelung bedingt ihrerseits eine Überwärmung und Verringerung der relativen Luftfeuchte (s. g. Wärmeinsel). Emissionen von Luftschadstoffen erfolgen im Plangebiet durch die gegenwärtige Nutzung der Poststation sowie des Parkplatzes. Beeinträchtigungen durch Emissionen von Luftschadstoffen bestehen auch durch den angrenzenden Straßenverkehr sowie die umgebenden Gewerbebetriebe.

Vorbelastungen: Im Plangebiet sind mittlere Vorbelastungen des Schutzgutes Klima vorhanden

Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild

Das Plangebiet befindet sich in einem von Wohnblöcken, Grünflächen und einer Schule geprägten Stadtteil von Pößneck Ost. Östlich des Plangebietes und der Kurzackerstraße liegt das „Gewerbegebiet Pößneck

Ost". Das Landschafts- bzw. im vorliegenden Fall das Stadtbild wird im Vorhabengebiet durch die überwiegend aufgelassenen bebauten Gewerbeflächen bestimmt, welche insgesamt einen etwas verkommenen Eindruck hinterlassen. Sie führen damit zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes von Pößneck. Der Parkplatz mit den angrenzenden Entsorgungsflächen und dem Verkehrsbegleitgrün wird genutzt und ist in einem typisch städtisch gepflegten Zustand. Wertgebende Elemente in Form städtischen Grüns sind vorhandene Einzelbäume und der naturnahe Gehölzbestand im mittleren Plangebiet sowie die Parkflächen mit angrenzenden Grassäumen im Südwesten des Plangebietes. Die Ruderalflur im Südosten des Plangebietes ist ungenutzt und wirkt aufgrund des starken Brennnessel- und Brombeeraufkommens ungepflegt. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen, vor allem von der Julius-Fucik-Straße, gut einsehbar.



Abbildung 15: Blick über die ungenutzten Gewerbeflächen des Plangebietes (Panoramaaufnahme)

3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße" umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder eines EU-Vogelschutzgebietes (§ 32 BNatSchG). Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Zechsteinriffe in der Orlasenke und Döbritzer Schweiz“ (DE 5335-304) ca. 1,7 km südöstlich bzw. 2,3 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet repräsentiert die für die Orlasenke typischen Zechsteinriffe mit hervorragend ausgeprägten Xerothermrassen, schroffen Felsbildungen und einer reichen Fauna und Flor.

Aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens (Nachnutzung einer Gewerbebrache) ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des genannten Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung führen wird. Auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.

3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das Schutzzut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen, Bodenverunreinigungen und Lärm.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von Park- bzw. Grünflächen, Verkehrsflächen, Gewerbebetrieben, Wohnflächen aus Einzelhausbebauung, einer Schule, Garagenanlagen sowie Wohnblöcken. Bei den Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um eine Gewerbebrache, deren Gebäudebestand weitgehend ungenutzt ist. In einem Teil des Plangebietes ist auch gegenwärtig eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Vom Plangebiet besteht keine generelle Gefährdung für Menschen, z. B. durch abbrechende Gebäudeteile, da sich der Gebäudebestand in einem verhältnismäßig guten Zustand befindet. Die Verkehrs- und Lärmbelastigungen der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen sind als mäßig einzustufen.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf eine Altlastenbelastung vor.

3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

3.3.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße" sind Vorhaben ohne Bebauungsplan weiterhin weitgehend nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass nur Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ein großflächiger Einzelhandel mit einer vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.200 m² sowie Multisortimentsmärkte mit insgesamt ca. 800 m² sind daher nicht zulässig. Es muss davon ausgegangen werden, dass ohne die vorliegende Planung keine Nachnutzung des Gebäudebestandes bzw. der Flächen erfolgen würde. Die ehemaligen Gewerbeflächen wären zunehmend dem Verfall preisgegeben. In den unversiegelten Bereichen erfolgt, mit Ausnahme der gepflegten Park- und Grünflächen, eine fortschreitende natürliche Sukzession.

3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter. Der Prognose liegen die Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße" zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen ausgegangen (worst-case).

Bei der nachfolgenden Konfliktanalyse bzw. der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft ist immer zu berücksichtigen, dass das Plangebiet einen in allen Schutzgütern umfassend gestörten Standort umfasst, der einer Nachnutzung zugeführt werden soll.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Bauphase: Während der Bauphase wird es zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet kommen, da für das Einzelhandelsgebäude (Baugrube, Oberflächenabtrag), die Parkstellflächen und für die Erschließungsarbeiten großflächig in die vorhandenen Biotopstrukturen eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es nicht nur zu einem Verlust von Biotopstrukturen, sondern auch zu einer Bodenverdichtung, die die biotische Funktion des Bodens einschränkt bzw. zerstört. Da die Flächen des Plangebietes größtenteils befestigt und bebaut sind, führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zu vertretbaren Eingriffen in das Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, da vom Verlust vor allem Gehölze und Ruderalfluren im Südosten des Plangebietes und damit Biotopstrukturen sehr geringer bis mittlerer Bedeutung betroffen sind. Hierzu soll vorlaufend zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens ein Antrag auf Baumfällung gem. Baumschutzsatzung der Stadt Pößneck gestellt und der damit erforderliche Ausgleich festgelegt werden.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer GRZ von 0,8. Demzufolge sind 20 % der Sondergebietsflächen zu begrünen. Zudem erfolgt für das Sondergebiet SO₃ eine ergänzende Festsetzung zur Pflanzung von Einzelgehölzen. Die entstehenden Biotope können nur teilweise Ersatzlebensräume für die vorkommenden Tierarten bieten. Im stark

überbauten Umfeld des Plangebietes bestehen nur begrenzt Ausweichmöglichkeiten für die vorhandene Fauna. Es erfolgt daher eine ergänzende Festsetzung zum Anbringen von Vogel- und Fledermausnistkästen an den neu zu errichtenden Gebäuden in den Sondergebieten.

⇒ Insgesamt führt das Vorhaben mit Ausnahme der Gehölzbeseitigungen zum Verlust von Biotopen nachrangiger Bedeutung. Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird auf Grund der Verluste überwiegend sehr geringer und mittlerer Bedeutungsstufe als gering bis mittel eingestuft.

Schutzgut Fläche

Bauphase: Während der Bauphase kommt es im Zuge der erforderlichen Rückbaumaßnahme (Gebäude, befestigte Flächen, vorhandene Leitungen) sowie der nachfolgenden Baumaßnahmen für die baulichen Anlagen (Gebäude, Parkstellflächen) zu einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen der Sondergebiete.

Betriebsphase: Nach Umsetzung der Planung ist von einem Flächenbedarf der überbauten bzw. versiegelten Flächen von maximal 9.923 m² auszugehen. Dies entspricht einem Flächenanteil von 70,4 % des Plangebietes bzw. 80 % der Sondergebietsflächen. Damit ist von einer geringfügigen Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand auszugehen.

Schutzgut Boden

Bauphase: Im Rahmen der Bauphasen (Rück- und Neubau) kommt es im Bereich der Sondergebiete zu einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen und damit auch der vorhandenen nicht befestigten Flächen, wobei auch diese Bereiche umfangreiche Vorbelastungen durch Bodenauftrag, Verdichtung und z.T. Teilbefestigung aufweisen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute maximale Befestigung von 80 % der Baugebietsflächen. Auf diesen Flächen ist in Folge der Versiegelung / Überbauung mit einem weitgehenden und anhaltenden Verlust der Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens auszugehen. Da die Flächen jedoch bereits weitgehend überbaut und befestigt sind, führt die Umsetzung des Vorhabens zu keinen zusätzlichen Verlusten oder Beeinträchtigungen im Bodenhaushalt. Durch die Festsetzung, Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, können die Bodenfunktionen sogar zumindest teilweise aufrecht erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Betriebsphase: Während der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes ist insgesamt von keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. In den befestigten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens vorhanden. In den entsprechend der Festsetzung teilbefestigten Flächen der Parkstellplätze ist eine Versickerung des Niederschlagswassers zumindest teilweise weiterhin bzw. wieder möglich. Dagegen ist von einer fortlaufenden Bodenentwicklung im Bereich der Grünflächen auszugehen.

⇒ Auf Grund der umfassenden Vorbelastungen und des hohen Anteils bereits versiegelter Flächen führt die Umsetzung der Planung zu keinen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer sind vom Bauvorhaben weitgehend nicht betroffen. Lediglich der Bau der Niederschlagswasserleitung zum Teich wird mit einer Befestigung der Einlaufstelle verbunden sein. Da die Ufer jedoch bereits mit einer Steinschüttung befestigt sind, ist die geplante Einleitstelle nicht mit erheblichen zusätzlichen Eingriffen in den Teich verbunden. Der Wasserstand wird mit der Zuführung von Niederschlagswasser zudem nicht wesentlich erhöht.

Grundwasser:

Bauphase: Ausgehend vom gegenwärtigen Grad der Befestigung und der Überbauung der Flächen kommt es in Folge der maximalen zulässigen Überbauung (GRZ 0,8) nur zu einer geringen Erhöhung des

Versiegelungsgrades, so dass sich die Umsetzung der Planung nicht gravierend auf die bereits stark beeinträchtigte Grundwasserneubildungsrate auswirken wird. Da im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass es während der Bauphase im Rahmen der Abbruch- und Rückbaumaßnahmen zu keinen Beeinträchtigungen des Grundwassers kommt. Bei einem ordnungsmäßigen Baubetrieb ist auch nicht von Beeinträchtigungen des Grundwassers durch den Baustellenverkehr auszugehen.

Betriebsphase: In der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes entstehen keine weiteren Veränderungen des Wasserhaushaltes. Niederschlagswasser, das auf versiegelte Flächen auftrifft, kann nicht versickern und wird ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt. In den Parkstellflächen wird eine eingeschränkte Versickerung möglich sein. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen wird es zudem zu einer erhöhten Verdunstungsrate in diesen Bereichen kommen. In den teilbefestigten Flächen besteht ein geringes Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser entsprechend der eingeschränkten Versickerung und der geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. In der Grünfläche ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser versickern kann und damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.
⇒ Die Umsetzung des Vorhabens führt ausgehend von den Vorbelastungen zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Schutzgut Klima / Luft

Bauphase: Im Plangebiet sind bereits großflächige Bebauungen vorhanden. Die geplante Bebauung führt somit zu einer verhältnismäßig geringen Veränderung der Flächen mit klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen. Durch das Vorhaben werden im Plangebiet nur wenige Gehölz beseitigt, denen eine, wenn auch geringe, lufthygienische Ausgleichsfunktion zukommt. Die zukünftige Planung mit den vorgesehenen Baumpflanzungen wird diese Funktion nur ansatzweise ersetzen können. Während der Bauphase sind zudem temporäre lufthygienische Belastungen durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen vorhanden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase entstehen leichte Belastungen durch Luftschadstoffe (Verkehr) innerhalb des Plangebietes. Mit der Festsetzung zum Ausschluss fossiler Brennstoffe, keine eine weitere Belastung mit Luftschadstoffen durch die Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen werden. Durch die Lage im Stadt- bzw. Gewerbegebiet sind bereits klimatische und lufthygienische Vorbelastungen vorhanden. Die geplanten Baumpflanzungen führen dagegen durch die Verschattung und die geringfügig höhere Luftfeuchte zu einer geringeren Aufheizung der Flächen in einer ansonsten vorhandenen Wärmeinsel und damit auch zu einer geringeren Wärmeabstrahlung.

⇒ Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft ist entsprechend der Vorbelastungen und des Verlustes von Gehölzen mit Bedeutung für die lufthygienische Regenerationsfunktion als gering einzustufen.

Landschaftsbild / Stadtbild

Bauphase: Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Nachnutzung einer innerstädtischen Gewerbebrache in Pößneck. Damit verbunden ist auch eine Veränderung des Stadtbildes. Die alten, ungenutzten und zum Teil direkt an der Julius-Fucik-Straße stehenden Gebäude werden vollständig rückgebaut und an deren Stelle ein Einkaufszentrum errichtet. Auch wenn eine anthropogene Nutzung durch eine andere ersetzt wird, kommt es in Folge der nunmehr festgesetzten abgerückten Bauweise zu einer Änderung des Stadtbildes im Bereich des Plangebietes. Der Straßenbereich wird insgesamt aufgeweitet. Zudem sollen die vorgesehenen Baumpflanzungen eine Mindestbegrünung des Sondergebietes sicherstellen. Aufgrund der Lage des Plangebietes, der umgebenden Nutzungen und der festgesetzten Begrenzung der zulässigen Höhen und der Anzahl der Gebäudegeschosse ist bei der Umsetzung der Planung von keiner negativen Fernwirkung auszugehen. Zudem erfolgen ergänzende Regelungen zur Fassadengestaltung, um ein einheitliches, abgestimmtes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Während der Bauphase wird das Stadtbild

vorübergehend durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen des Baustellenverkehrs gestört.

Betriebsphase: In der Betriebsphase kommt es zu keiner weiteren Störung des Stadtbildes.

⇒ Ausgehend von der bisherigen Nutzung und Bebauung führt eine Umsetzung des Bebauungsplanes zu keinen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Stadtbildes von Pößneck.

Mensch und seine Gesundheit

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer Beeinträchtigung der im Umfeld des Plangebietes arbeitenden und wohnenden Bevölkerung, insbesondere durch Lärm- und Staubbelastung (Baustellenfahrzeuge). Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Schutz der angrenzenden Bebauungen und damit der Menschen eingehalten werden, so dass keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit während der Bauphase begründet wird.

Betriebsphase: Das Plangebiet wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die geplante Nutzung führt durch eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu einer Zunahme der Lärmemissionen, u. a. auch durch eine Anlieferung während der Nachtzeit (Ruhezeit). Aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Schule, Garagen- und Grünanlagen) ist dabei jedoch von keinen Beeinträchtigungen der Bevölkerung auszugehen. Zudem ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Schallschutzwerte eingehalten werden.

⇒ Der Bebauungsplan bereitet ausgehend von den getroffenen Festsetzungen keine Nutzungen vor, die zu einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der Menschen oder ihrer Gesundheit führen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch den Bebauungsplan werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt und auf Grund der Vornutzung auch nicht zu erwarten.

Ungeachtet dessen kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die bestehende Meldepflicht verwiesen (§ 16 ThürDSchG).

Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Flächen von Natura-2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der umgebenden Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist durch die geringe zusätzliche Überbauung ein Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Wechselwirkungen bestehen durch die nachrangigen Bodenverluste hinsichtlich des Verlustes von Biotopen mittlerer Bedeutung (Gehölze) bzw. von Lebensräumen (z. B. Brutplätze von Singvögeln) sowie deren lufthygienischer Ausgleichswirkung auf die unmittelbare Umgebung.

Gesamteinschätzung

Der vorliegende Bebauungsplan führt in Folge der Nachnutzung bereits befestigter und bebauter Flächen zu keiner erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen und entspricht damit den Forderungen zur Nachnutzung von Brachen und zur nachhaltigen Innenentwicklung. Durch das Vorhaben werden überwiegend Biotopstrukturen sehr geringer und teils mittlerer Bedeutungsstufe beseitigt. Das Bauvorhaben führt zu Konflikten geringer Bedeutungsstufe in den Schutzgütern Biotoptypen, Tiere und Pflanzen sowie Klima / Luft. Ausgehend von den umfassenden Vorbelastungen und der nunmehr geordneten Nachnutzung mit

ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen bestehen keine zusätzlichen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

3.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel. Im Zuge der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung des Gebäudes und der Stellplätze ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führt. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führen Lieferverkehr und motorisierter Individualverkehr zu erhöhten Emissionen. Zudem bedingt die Beleuchtung des Gebäudes und der Parkflächen eine weitere s. g. "Lichtverschmutzung".

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Beim Abbruch fallen Bauschutt und Baumischabfall sowie Bodenaushub an. Beim Neu- und Ausbau ist mit Resten von Baumaterial sowie Verpackungsmaterial zu rechnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel. Dabei fällt gewerblicher Abfall entsprechend der Art als Einzelhandelsunternehmen an. Der anfallende Gewerbemüll wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband bzw. einem bevollmächtigten Entsorgungsunternehmen beseitigt.

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Bauphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z. B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Da auch für das Plangebiet und die Umgebung keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

Betriebsphase: Ausgehend von der zulässigen Nutzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel liegt kein Risiko für die menschliche Gesundheit vor. In Supermärkten kommt es zwar immer wieder zu Unfällen mit mehr oder minder schweren Verletzungen (z. B. Stürze), jedoch sind diese im Regelfall nicht mit Katastrophen für den Menschen und die Umwelt verbunden.

Kumulierung mit den Auswirkungen vom Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben sind daher auszuschließen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden keine Emissionen u. a. von Treibhausgasen für die Wärme- und Warmwasserversorgung entstehen, da der Einsatz von fossilen Brennstoffen ausgeschlossen ist.

Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, die z. B. auf durch den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen beruhen, sind für das Plangebiet nicht zu erwarten. Anfallendes Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt. In den Parkstellflächen ist zudem eine eingeschränkte Versickerung möglich. Schäden durch Windbruch ist weitgehend auszuschließen, da der derzeitige Gehölzbestand entfernt und durch kleinkronige Laubbäume ersetzt wird.

Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

Bau- und Betriebsphase: Im Rahmen der Baurechtschaffung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches unter Anwendung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen.

Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

Bundesnaturschutzgesetz

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung (Abriss der Gebäude, Gehölzfällungen) sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Bodenschutzgesetz

Bodenschutz: Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen (u.a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) abzuwehren (§ 1 BBodSchG).

Immissionsschutz

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm und zum Schutz der Nacht- und Wochenendruhe einzuhalten.

Schutz vor Lärm: Entsprechend der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) sind die für Gewerbegebiete anzusetzenden Beurteilungspegel von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten.

Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen. Es erfolgt dabei ein Hinweis, ob die Festsetzung in der Bau- oder Betriebsphase relevant ist.

Festsetzung die Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Durch eine versickerungsoffene Bauweise können zumindest einige Bodenfunktionen teilweise aufrecht erhalten werden (z. B. Versickerung, Grundwasserneubildung und Lebensraumfunktionen). Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Festsetzung zum Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB). Zur Berücksichtigung der Klimabelange erfolgt der Ausschluss von fossilen Brennstoffen für die Warmwasser- und Wärmeversorgung. Diese Festsetzung ist v. a. in der Betriebsphase zu berücksichtigen.

Festsetzung zum Anbringen von Fledermaus- und Vogelnistkästen an den neu entstehenden Gebäuden. (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Mit den vorgesehenen Kästen werden Ersatzlebensräume geschaffen. Dabei ist die Festsetzung in Verbindung mit der vorhandenen Grünfläche sowie dem anschließenden Park mit Teich zu sehen. Diese Festsetzung ist v. a. in der Betriebsphase relevant.

Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen im Plangebiet (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Laut Festsetzung sind sowohl im Sondergebiet SO₃ als auch in der festgesetzten privaten Grünfläche kleinkronige Laubbaum in der Pflanzqualität 12-14 zu pflanzen. Durch die Baumpflanzungen erfolgt eine verbesserte Einbindung des gesamten Plangebietes in den städtischen Raum sowie eine Mindestbegrünung des Sondergebietes. Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine bereits gewerblich genutzte Fläche, die weitgehend befestigt und überbaut ist. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem eine zusammenhängende, aufeinander folgende Bebauung besteht, so dass es dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist.

§ 18 Abs. 1 BNatSchG regelt, dass über den Eingriff in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. § 1a Abs. 3 Satz 6 führt hierzu aus, dass *"ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren"*. Da sich das Plangebiet innerhalb des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches befindet und damit Eingriffe in Natur und Landschaft ohne Anwendung der Eingriffsregelung zulässig waren (§ 18 Abs. 2 BNatSchG) ist eine naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung mit einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Der Gesetzgeber schreibt ungeachtet dessen vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Zudem bleiben die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend dem Hinweis auf der Planzeichnung von dieser planerischen Bewertung unberührt. Eine Festsetzung hierzu ist weder sinnvoll noch zulässig. Der Verlust von Bäumen (46 Stück) wird durch die gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Pößneck erforderlichen Ersatzpflanzungen kompensiert.

3.3.6 Belange des Artenschutzes

Vom Vorhaben werden unter Berücksichtigung der Größe und der o. g. Biotopausstattung des Plangebietes sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten und Fledermäusen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Unabhängig davon wurden im Rahmen der weiteren Arbeiten und in Vorbereitung der Gebäudeabrisses Kontrollen der Gebäude auf sichtbare Spuren (Kot, Schmelz, Gewölle etc.) mit Hinweisen auf Gebäude bewohnende Tierarten durchgeführt.

3.3.7 Alternativenprüfung

Gemäß dem BauGB Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) Nr. 2d sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Auf eine Standortalternativenprüfung wurde bei der vorliegenden Planung verzichtet, da die Planung die Nachnutzung von Bauflächen im Stadtgebiet von Pößneck zum Ziel hat. Die nunmehr gewählten Festsetzungen in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den städtebaulichen Absichten der Stadt Pößneck.

3.4 Ergänzende Angaben

3.4.1 Methodik

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung i. S. d. BNatSchG weiter.

Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Vorhaben i. S. einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die eigenen Erhebungen, die durchgeführte Bestandskartierung sowie die Angaben aus dem Landschaftsinformationssystem (LINFOS) erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens. Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden. Kritisch zu bewerten ist, dass der vorliegende Landschaftsplan bereits über 20 Jahre alt ist, so dass weder aktuelle Kartierungen noch neue Schutzgebiete und Gesetzesänderungen (z. B. zum Artenschutz) im Landschaftsplan Berücksichtigung finden konnten.

3.4.2 Monitoring

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Dabei muss die Kommune in ihrem Überwachungskonzept nur für die Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen.

Ausgehend von der vorliegenden Planung und auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und Befestigung werden entsprechend dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine ergänzenden Monitoringmaßnahmen erforderlich.

3.4.3 Zusammenfassung

Die Stadt Pößneck prüft gegenwärtig die Möglichkeiten zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße". Mit dieser Aufstellung beabsichtigt die Stadt Pößneck die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung vorhandener Brachflächen zu schaffen. Planungsziel ist die Entwicklung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel", u. a. zur Verlagerung des bestehenden REWE-Marktes in das Plangebiet.

Der Bebauungsplan enthält u. a. die erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Ergänzend werden im begrenzten Umfang grünordnerische Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen zur Einbindung des Plangebietes in den Stadtraum erforderlich sind. Ergänzende Festsetzungen oder Festlegungen für externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgten hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, EU-Vogelschutzgebieten) sowie von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Durch das geplante Vorhaben erfolgen keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten. Die Nachnutzung der zentrumsnahen Flächen im Innenbereich bedingt auch keine räumliche Ausdehnung des Siedlungsbereiches in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Aus diesen Gründen kann auf die Aufstellung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Festsetzung ergänzender Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden. Ungeachtet davon wird die Beseitigung von Gehölzen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Pößneck bewertet.

Mit der vorliegenden Planung der Stadt Pößneck wird sowohl den bauplanungsrechtlichen Vorgaben zur Innenentwicklung und Nachnutzung von Brachflächen entsprochen als auch den Belangen von Natur und Landschaft, die Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen zu minimieren.

4 Rechtsgrundlagen / Literatur

BauGB - Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 G. vom 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226).

BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBE (2022): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Pößneck (Fortschreibung 2022). Planungsstand: Beschlussfassung Stadtrat vom 10. März 2022

BBE (2026): Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Action-Multisortimentsmarktes in 07381 Pößneck in der Julius-Fucik-Straße 14 – Stand 4. August 2026

BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Art. 10 G vom 22. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 224).

BlmSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 18. Juni 2026 (BGBl. I Nr. 183).

DIN 18 005: Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Berechnungsverfahren; Mai 1987.

DIN 18 920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 08/2002.

FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29. März 2014 (Abl. L 95 S. 70).

Freiraum- u. Stadtplanung (2000): Landschaftsplan „Pößneck“.

GDI-TH - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN DES THÜRINGER LANDESAMTES FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2021): Wasser-, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control> (abgerufen Februar 2021).

GLU GmbH Jena - Geotechnik-Landschaft-Umwelt (2019): Geotechnischer Bericht nach DIN 020 Hauptuntersuchung BV REWE-Markt Julius-Fučik-Straße 14, Pößneck Bericht Nr. 19-097

GrwV (Grundwasserverordnung) - Verordnung zum Schutz des Grundwassers vom 09. November 2010 (BGBl. I S. 1513), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1044).

HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. – Naturschutzreport 21: 1-384.

LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

LRA - LANDRATSAMT SAALE-ORLA-KREIS (2021): Bereitstellung der LINFOS-Daten für den Untersuchungsraum. Elektronische Postmitteilung am 4. November 2021.

OGewV (Oberflächengewässerverordnung) - Verordnung zum Schutz der Oberflächengewässer vom 20. Juni 2016 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert am 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).

RAS-LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Schutz von Bäumen, Großsträuchern, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2025): Regionalplan Ostthüringen gem. Beitrittsbeschluss vom 05.12.2025 (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 2/2006 vom 12.01.2026).

ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).

ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

ThürNat2000ErhZVO (Thüringer Natura 2000-Erhaltungsziele-Verordnung) - Verordnung zur Festsetzung von Europäischen Vogelschutzgebieten, Schutzobjekten und Erhaltungszielen vom 29. Mai 2008 (GVBl. S. 181), zuletzt geändert am 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 347).

ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert am 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).

ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 31. Dezember 2025 (GVBl. S. 49, 51).

- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 9 G vom 6. Juli 2026 (GVBl. S. 1501, 160)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2019): OBK 2.1 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (Version 01.11.2019). - https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/00_tlubn/Naturschutz/Dokumente/6_biotopschutz/Kartieranleitung_biotope_offenland_2_1.pdf (aufgerufen 21.10.2021)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND GEOLOGIE (2021a): Kartendienste des TLUBN - antares.thueringen.de/cadenza/luft (abgerufen September 2021)
Thema Naturschutz. - antares.thueringen.de/cadenza/natur
Thema Geologie/Geothermie und Bodenkunde. - antares.thueringen.de/cadenza/geologie
Thema Gewässerschutz. - antares.thueringen.de/cadenza/wasser
Thema Hydrologie. - antares.thueringen.de/cadenza/hydrologie
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2021b): Umwelt regional. Themen Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Abfallwirtschaft. - http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html (abgerufen September 2021).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2001): Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen. – Jena, 183 S.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Auftraggeber](2000): Simulation der regionalen und bodennahen lokalen Kaltluftabflüsse und Massenströme in Thüringen auf der Grundlage der TK 25. - Ambimet, Gesellschaft für Umweltmeteorologie GbR, München. CD-ROM
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2012): Vorläufige Liste der besonders schutzwürdigen Böden in Thüringen aus: „Regelfallfeststellungen und Handlungsanforderungen zum Vollzug der Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU, Stand 03.04.1997). - elektronische Postmitteilung vom 18.01.2012.
- TMBLV - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR BAU, LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) - Thüringen im Wandel – Herausforderungen annehmen-Vielfalt bewahren-Veränderungen gestalten – Erfurt.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- VSchRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (ABl. L 20, S. 7), zuletzt geändert am 05. Juni 2019 (ABl. L 170 S. 115, 122).
- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 22. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 224).