

**GEMEINDE FOCKENDORF  
(Landkreis Altenburger Land)**

**Erholungspark Pahna**

**Bebauungsplan  
„Bereich Fockendorf Nord“  
- 1. Änderung -**

**Begründung**

# Satzungsexemplar

**Verfasser:**

Stadtplanung:



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

Umwelt/Grünordnung:

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

Gera, 08.06 2020



## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                                                     | Seite     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS DER 1. ÄNDERUNG.....</b>                                                                         | <b>4</b>  |
| 1.1 Vorhandene stadträumliche Einordnung.....                                                                                       | 4         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....                                                                                                | 5         |
| 1.3 Vorhandene Nutzungen.....                                                                                                       | 5         |
| 1.4 Vorhandene Topografie .....                                                                                                     | 5         |
| 1.5 Vorhandene technische Erschließung und Abfallentsorgung .....                                                                   | 5         |
| 1.6 Vorhandene Verkehrserschließung.....                                                                                            | 6         |
| 1.7 Vorhandene Eigentumsverhältnisse .....                                                                                          | 6         |
| 1.8 Natur und Landschaft .....                                                                                                      | 6         |
| 1.9 Bestehende Baugrundsituation .....                                                                                              | 11        |
| 1.9.1 Altlasten/Schadstoffe .....                                                                                                   | 11        |
| 1.9.2 Bauwerksgründung .....                                                                                                        | 12        |
| 1.9.3 Hydrogeologie .....                                                                                                           | 12        |
| 1.9.4 Versickerung .....                                                                                                            | 12        |
| 1.10 Ehemaliger Bergbau .....                                                                                                       | 13        |
| 1.11 Denkmalschutz .....                                                                                                            | 13        |
| <b>2. ANLASS, ZIELE, ZWECK SOWIE STANDORT-<br/>WAHL/ALTERNATIVEN .....</b>                                                          | <b>14</b> |
| 2.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung .....                                                                                       | 14        |
| 2.2 Standortwahl und Alternativen.....                                                                                              | 15        |
| <b>3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>                                                                                                | <b>17</b> |
| <b>4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGS-<br/>BINDUNGEN.....</b>                                                             | <b>20</b> |
| 4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP).....                                                                            | 20        |
| 4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) .....                                                                                         | 20        |
| 4.3 Flächennutzungsplan (FNP).....                                                                                                  | 21        |
| <b>5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG.....</b>                                                                                      | <b>22</b> |
| 5.1 Städtebauliches Konzept.....                                                                                                    | 22        |
| 5.2 Ver- und Entsorgungskonzept.....                                                                                                | 23        |
| 5.3 Nutzungskonzept .....                                                                                                           | 24        |
| 5.4 Verkehrskonzept .....                                                                                                           | 24        |
| 5.5 Konzept Bodenordnung.....                                                                                                       | 25        |
| 5.6 Grünordnerisches Konzept .....                                                                                                  | 25        |
| 5.7 Änderungen gemäß dem 2. Entwurf.....                                                                                            | 26        |
| <b>6. FESTSETZUNGEN .....</b>                                                                                                       | <b>27</b> |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                 | 27        |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                                 | 27        |
| 6.3 Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen.....                                                                       | 28        |
| 6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke .....                                                                                           | 29        |
| 6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....                                                                        | 29        |
| 6.6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen .....                                                                             | 29        |
| 6.7 Grünfläche i. V. m. Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhal-<br>tung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 29        |
| 6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von<br>Boden, Natur und Landschaft .....                                   | 30        |
| 6.9 Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist .....                                                                           | 30        |
| 6.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und<br>sonstigen Bepflanzungen .....                                           | 31        |
| 6.11 Bedingte Festsetzung .....                                                                                                     | 31        |
| 6.12 Örtliche Bauvorschriften .....                                                                                                 | 31        |
| 6.13 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....                                                                               | 31        |



|                                                                               | Seite     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>                                       | <b>32</b> |
| 7.1 Allgemeine Auswirkungen .....                                             | 32        |
| 7.2 Auswirkungen auf die Umwelt .....                                         | 33        |
| 7.3 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes<br>gemäß BNatSchG .....     | 35        |
| 7.4 Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Gemeinde .....                 | 37        |
| <b>8. FLÄCHENBILANZ .....</b>                                                 | <b>37</b> |
| <b>9. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN.....</b>                             | <b>38</b> |
| <b>10. QUELLENVERZEICHNIS ZU DEN KAPITELN 1 BIS 9 .....</b>                   | <b>39</b> |
| <b>Anlage:</b> Baugrundgutachten Nr. 19-034 vom 08.05.2019 (Ing.-Büro Voitke) |           |

## 1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS DER 1. ÄNDERUNG

### 1.1 Vorhandene stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich in der Gemeinde Fockendorf im östlichsten Ortsteil von Pahnna und ist eingebettet zwischen überwiegend vorhandene, nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung bzw. einem groß dimensionierten, südlich und südöstlich anschließenden, am Pahnnaer See (ca. 25 ha) liegenden und Erholungszwecken dienenden Wochenendhaus-Standort und einem 4-Sterne-Campingplatz. Das Plangebiet der 1. Änderung schließt unmittelbar an den südlichen Siedlungsrand des östlichsten Ortsteils von Pahnna an.

Unweit östlich des Plangebiets der 1. Änderung befinden sich großflächige, zusammenhängende Waldgebiete. Direkt westlich vom Plangebiet sind die Ausläufer großer Ackerflächen vorhanden.

Der Erholungszwecken dienende Pahnnaer See befindet sich ca. 200 m südöstlich des Plangebiets der 1. Änderung. Hinsichtlich Bebauung ist das Umfeld des Plangebiets im Norden geprägt von aufgelockerter ein- und zweigeschossiger Einfamilien-Wohnhausbebauung sowie Erholungs- und Nebengebäuden.

Westlich des Plangebiets befinden sich großflächige Ackerfluren.

Nördlich grenzt das Plangebiet direkt an die HAUPTerschließungsstraße der Ortslage an, welche ca. 2 km westlich in die Kreisstraße K 227 mündet.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind in Pahnna außer einer kleinen Gastronomie am See nicht anzutreffen. Mehrere infrastrukturelle Einrichtungen sind im ca. 2 km westlich des Plangebietes liegenden Hauptort Fockendorf vorhanden (Kindertagesstätte, Museum, Gastronomie, Handel, Handwerk).

### Übersichtsplan (ohne Maßstab):

rote Fläche = Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans

blau gestrichelte Grenze = Geltungsbereich Ursprungs-B-Plan „Bereich Fockendorf-Nord“



## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans befindet sich in der Gemarkung Pahnna, Flur 5 an der Straße „Alte Grube“ und umfasst auf einer Fläche von ca. 0,9 ha Teilflächen der Flurstücke 70/8 und 70/9 sowie das gesamte Flurstück 70/10.

## **1.3 Vorhandene Nutzungen**

Beim Plangebiet der 1. Änderung handelt es sich im Nord- und Westteil um eine mit Bäumen durchsetzte Wiesenfläche (ca. 0,5 ha) und im südöstlichen Abschnitt um ein lockeres Feldgehölz (ca. 0,4 ha). Bauplanungsrechtlich gesehen befindet sich hier gemäß dem Ursprungs-B-Plan ein „Wochenendhausgebiet“, welches jedoch bisher nicht realisiert wurde.

Nördlich grenzt an das Plangebiet aufgelockerte Einfamilienhaus-Wohnbebauung mit zugehörigen Gartenflächen an, während südöstlich und südlich ein großes Wochenendhausgebiet anschließt. Westlich des Plangebiets dominieren Ackerflächen.

## **1.4 Vorhandene Topografie**

Das Plangebiet der 1. Änderung ist relativ eben. Lediglich in südliche Richtung ist ein geringes Gefälle von ca. 1,5 m bzw. durchschnittlich etwa 1,7 % zu verzeichnen. Abrupte Geländesprünge sind nicht vorhanden.

## **1.5 Vorhandene technische Erschließung und Abfallentsorgung**

Die nördlich an das Plangebiet der 1. Änderung angrenzenden, bereits baulich genutzten Baugrundstücke besitzen eine dafür notwendige ver- und entsorgende stadttechnische Infrastruktur. Dementsprechend befinden sich im nördlich das Plangebiet tangierenden verkehrsberuhigten Bereich „Alte Grube“ Leitungen der Elektroenergie, der Trinkwasserversorgung sowie der Straßenbeleuchtung. Ca. 100 m östlich des Plangebietes der 1. Änderung befindet sich an diesem verkehrsberuhigten Bereich eine Trafostation. Die nördlich angrenzenden Baugrundstücke werden über grundstücksbezogene Kleinkläranlagen sowie Mischwasserleitungen entwässert.

Innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung, unmittelbar südlich der entlang des nördlich tangierenden verkehrsberuhigten Bereichs der Straße „Alte Grube“ vorhandenen Baumreihe, liegen eine Telekommunikations- sowie eine Mischwasserleitung (DN 200 Stz).

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets der 1. Änderung wird analog der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung mit 48 m³/h für zwei Stunden abgesichert. Dazu kann gemäß der Stellungnahme des ZAL vom 18.02.2019 ein unmittelbar nördlich des Plangebietes befindlicher Unterflurhydrant DN 80 mit einer Wassermenge von 24 m³/h mitgenutzt werden. Im Brandfall werden auch noch die Wasserpotentiale des ca. 200 m südöstlich liegenden Pahnnaer Sees mittels Schlauchwagen SW 1.000 der Freiwilligen Feuerwehr mit 2000 m B-Schlauch-Länge mitgenutzt.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Altenburger Land (ZAL) kann auf Grund nicht vorhandener Redundanz und Diversität seiner Anlagen eine Versorgungssicherheit für das Löschwasser nicht gewährleisten. Die Nutzung des Trinkwasserleitungsnetzes zur Löschwasserversorgung ist nur im Rahmen der Hilfeleistungspflichten gem. § 40 (3) Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz möglich, soweit und solange der ZAL durch höhere Gewalt, durch Betriebsstörungen, Wassermangel oder sonstige technische oder wirtschaftliche Umstände an der Wasserversorgung nicht gehindert ist oder durch betriebsnotwendige Arbeiten die Wasserlieferung nicht einstellen bzw. beschränken muss.

Die Abfallentsorgung erfolgt in der Umgebung des Geltungsbereichs der 1. Änderung bisher durch den zuständigen Entsorgungsträger. Dadurch werden Bio- und Hausabfälle entsorgt. Am Leerungstag erfolgt die Bereitstellung der Abfallbehälter unmittelbar vor den vorhandenen Baugrundstücken in den angrenzenden Straßen, die für die vierachsigen Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind. Die Abfallbehälter werden durch den zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger mittels Einsatz vierachsiger Entsorgungsfahrzeuge geleert. Die Verwertung von Gewerbeabfällen wird von den Erzeugern eigenständig geregelt. Die Entsorgung gefährlicher Abfälle wird durch das Thüringer Landesverwaltungsamt gemäß Nachweisverordnung im elektronischen Abfallnachweisverfahren elektronisch überwacht.

Der nächstliegende Wertstoffcontainer-Standort befindet sich unweit südwestlich des Plangebiets der 1. Änderung im Zufahrtsbereich zur Buswendeschleife bzw. zum bestehenden Parkplatz des angrenzenden Wochenendhausgebietes.

### **1.6 Vorhandene Verkehrserschließung**

Die verkehrsseitige Anbindung des Plangebiets der 1. Änderung sowie eines Teils des östlichsten Ortsteils von Pahnna an das öffentliche kommunale Straßennetz erfolgt aktuell nur über die nördlich tangierende, stichförmig ausgebildete Straße „Alte Grube“, die als „verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß der Straßenverkehrsordnung ausgeschildert ist.

Fußgänger und Radfahrer nutzen wegen der Ausschilderung als „verkehrsberuhigter Bereich“ die gesamte Straße „Alte Grube“ mit. Separate Verkehrsflächen für diese Nutzergruppen sind nicht vorhanden.

Auf Grund der bestehenden Sticherschließung findet im Plangebiet kein Durchgangsverkehr statt.

Eine günstige Anbindung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) besteht über die unmittelbar westlich des Plangebiets vorhandene Bus-Haltestelle (Buslinie Altenburg-Borna). Die westlich des Plangebiets liegende Bestands-Verkehrsfläche mit Buswendeschleife und Zufahrtsfunktion zum Parkplatz des angrenzenden Wochenendhausgebietes ist allerdings im Ursprungs-B-Plan „Bereich Fockendorf Nord“ nicht als Verkehrsfläche festgesetzt worden und kann demzufolge in der 1. Änderung des B-Plans nicht als öffentliche Verkehrserschließung herangezogen werden.

### **1.7 Vorhandene Eigentumsverhältnisse**

Der gesamte Bereich des vorhandenen Wochenendhausgebietes (davon ist das Plangebiet der 1. Änderung eine Teilfläche) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Fockendorf.

### **1.8 Natur und Landschaft**

#### Naturräumliche Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum „Altenburger Lößgebiet“, wobei es am nordöstlichen Rand des Naturraums, im Übergang zur „Leipziger Tieflandsbucht“, liegt. Das Altenburger Lößgebiet ist ein von Dellen und Mulden gegliedertes Lößhügelland, das von Nord nach Süd allmählich ansteigt. Die Haupttäler des Lößhügellandes werden von der Pleiße und der Spotte gebildet.

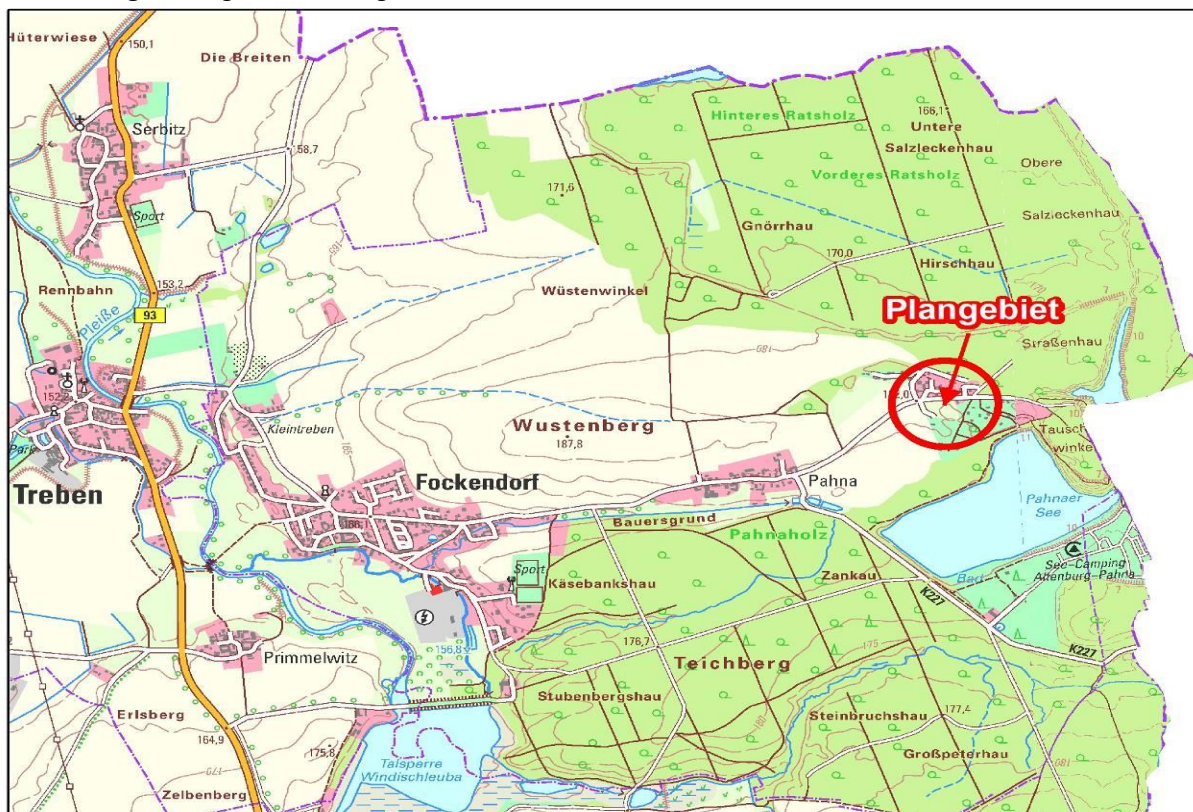
Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der zweigeteilten Ortslage von Pahnna, etwa 2,5 km östlich der Pleißeniederung, am Ausläufer des „Wustenberges“, eines sich anschließend an die Pleißeniederung erhebenden Höhenrückens.



Der östliche Teil der Ortslage Pahnna liegt in der Bergbaufolgelandschaft des ehemaligen Braunkohlenabbaugebietes Borna-West/Regis/ Pahnna. Die Grenze des bis 1955 betriebenen Tagebaus Pahnna verlief etwa 10 bis 20 m westlich der Plangebietsgrenze. Das Plangebiet liegt also vollständig innerhalb des in der Vergangenheit bergbaulich verritzten und in den 1960er und 1970er Jahren rekultivierten Bereiches. Im Zuge der Rekultivierung wurden große Teile der Bergbaufolgelandschaft zu Laub- und Mischwäldern aufgeforstet, so dass sich nördlich, östlich und südlich des ca. 200 m südöstlich des Plangebietes liegenden „Pahnaer Sees“, eines Bergbaurestgewässers, heute ausgedehnte Waldgebiete erstrecken. Gleichzeitig wurde am See ein Naherholungsgebiet entwickelt. Am Nordufer entstand eine Wochenendhaussiedlung und am Südufer ein großer Campingplatz.

Beim östlichen Teil der Ortslage Pahnna handelt es sich um ein aufgelockertes Einfamilienhausgebiet, dass in der Bergbaufolgelandschaft, nördlich anschließend an die Wochenendhaussiedlung am Nordufer des „Pahnaer Sees“, entstanden ist. Die bisherige südliche Begrenzung des Einfamilienhausgebietes wird von der zentralen Erschließungsstraße des Ortsteils gebildet.

**Abbildung 1** Lage des Plangebietes



Das Plangebiet schließt südlich der Erschließungsstraße an das Einfamilienhausgebiet an. Im Osten und Süden des Plangebietes folgt die Wochenendhaussiedlung, im Westen erstreckt sich, bis zum westlichen Teil der Ortslage Pahnna, eine ausgeräumte Ackerflur. Das Plangebiet umfasst eine knapp 1 ha große, bisher baulich nicht genutzte Fläche. Die unmittelbaren Gebietsgrenzen werden im Norden von der Erschließungsstraße, im Westen und Süden von einem von der Erschließungsstraße abzweigenden Weg und im Osten von der Trasse einer ehemaligen Grubenbahn bzw. einem bereits bebauten Einfamilienhausgrundstück markiert.

Das Plangebiet liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des großflächigen Landschaftsschutzgebietes „Kohrener Land“. Im Verfahren zum Ursprungs-B-Plan wurde in der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 28.09.2004 ausgeführt, dass die B-Plan-Flä-

che des Ursprungs-B-Plans am 14.01.1999 innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles lag und diese Fläche gemäß § 26 (4) Thüringer Naturschutzgesetz keinen Bestandteil des zu diesem Zeitpunkt bestehenden Landschaftsschutzgebietes dargestellt hat. Bestätigt wurde dieser Sachverhalt in der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 11.03.2020 zum 2. Entwurf dieses B-Plans.

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet lt. dem seit 2011 rechtskräftigen B-Plan „Bereich Fockendorf-Nord“ (Erholungspark Pahnna) innerhalb eines für die bestehende Wochenendhaussiedlung festgesetzten, großflächigen Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“. Gemäß diesem B-Plan ist bisher eine Bebauung des Plangebietes mit Wochenendhäusern zulässig.

#### Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes

Hinsichtlich der aktuellen Biotop- und Nutzungsstruktur ist das Plangebiet zweigeteilt. Der nördliche und westliche Teil wird als Wiese genutzt. Der südöstliche Teil ist ungenutzt. Hier hat sich, durch natürliche Sukzession, ein Feldgehölz/Ruderalflur-Komplex entwickelt.

Die Wiese ist nach der Artenzusammensetzung als **Intensivgrünland** einzuordnen. Es dominieren nährstoffzeigende Arten wie die Große Brennessel (*Urtica dioica*) und Wirtschaftsgräser, vor allem das Knautgras (*Dactylis glomerata*). Gleichzeitig deutet ein relativ hoher Anteil an Ruderalzeigern, wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) darauf hin, dass die derzeitige Nutzung der Fläche nur mäßig intensiv ist. Eine vollständige Aufnahme der Grünlandvegetation war nicht möglich, da die Fläche nur außerhalb der Vegetationszeit, im November, begangen werden konnte.

Das Grünland ist durch eine an der Erschließungsstraße verlaufende Baumreihe, eine Baumgruppe am nach Süden verlaufenden Weg sowie mehrere Einzelbäume gegliedert. Die Baumreihe an der Erschließungsstraße besteht aus 8 Birken (*Betula pendula*) und einer Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mittleren Alters. Die Baumgruppe am nach Süden verlaufenden Weg besteht aus ca. 15, z.T. mehrstämmigen Birken. Außerdem stehen im südlichen Teil der Wiese sowie am westlich verlaufenden Weg ein Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), drei weitere Birken, eine junge Hain-Buche (*Carpinus betulus*) sowie ein Obstbaum.



**Abbildung 2** Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes



### Legende

— Flurstücksgrenze



Geltungsbereich des B-Plans

#### Geplante Festsetzungen

- Nutzungsartengrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- PG** Private Grünfläche
- - - Baugrenze

#### Biotop- und Nutzungstypen

- - - Grenze zwischen Biotop- und Nutzungstypen
- 4250** Intensivgrünland
- 6214/4713** Komplexbiotop: Naturnahes Feldgehölz / Hochwüchsige, nährstoffreiche Ruderalflur
- 6301** Baumgruppe
- Baumreihe / Einzelbäume

**Foto 1** Blick von Westen über die Wiese mit der Baumreihe an der Erschließungsstraße



Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein, offensichtlich durch spontane Sukzession, entstandenes lockeres Feldgehölz, dass an mehreren Stellen mit einer hochwüchsigen und nährstoffreichen Ruderalflur durchsetzt ist (**Komplexbiotop: Naturnahes Feldgehölz / Hochwüchsige, nährstoffreiche Ruderalflur**).

Das Feldgehölz wird von Birken und Salweiden (*Salix caprea*) mittleren Alters dominiert. Im Zentrum der Fläche steht eine etwas ältere Stiel-Eiche. Daneben finden sich einige Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) sowie verwilderte Pflaumen-Bäume (*Prunus domestica*), die intensiv Wurzelschösslinge bilden. Der Unterwuchs des Feldgehölzes ist sehr nährstoffreich. Es dominieren Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*). Gehölzfreie Stellen sind als typische, hochwüchsige und nährstoffreiche Ruderalflur anzusprechen.



## Foto 2 Blick von Südwesten auf den Feldgehölz/Ruderalflur-Komplex



Der beschriebene, aktuelle Zustand des Änderungsgebietes ist im Zuge der 1. Änderung des B-Plans insbesondere hinsichtlich der Erstellung des grünordnerischen Konzeptes einschl. der darauf aufbauend festzulegenden grünordnerischen Festsetzungen von Relevanz.

Hinsichtlich der im Zuge der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgenden B-Plan-Änderung vorzunehmenden, übersichtsartigen Abschätzung der Umweltauswirkungen (vgl. hierzu Kap. 7.2) spielt der beschriebene, aktuelle Zustand des Änderungsgebietes allerdings keine Rolle. Hier ist der Zustand des Änderungsgebietes, der sich bei Realisierung der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans ergeben würde, maßgebend.

Im rechtskräftigen Ursprungs-B-Plan ist das gesamte Plangebiet der 1. Änderung als „Sonstiges Sondergebiet – Wochenendhausgebiet“ mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0.3 ausgewiesen (vgl. auch **Abbildung 3** in Kap. 7.2). Grünordnerische Festsetzungen enthält der Ursprungs-B-Plan für den Geltungsbereich der 1. Änderung nicht.

### 1.9 Bestehende Baugrundsituation

Zur Beurteilung der aktuellen Baugrundsituation wurde zum 08.05.2019 vom Ing.-Büro L. Voitke aus Altenburg das Baugrundgutachten Nr. 19-034 erarbeitet (siehe Anlage zu dieser Begründung). Im Folgenden ist eine kurze Zusammenfassung erstellt.

#### 1.9.1 Altlasten/Schadstoffe

Hinsichtlich vorhandener Schadstoffe wurden in den Auffüllungsböden (Untersuchung erfolgte bis 1,1 m Tiefe! – Auffüllungsböden bis 2,7 m Tiefe!) erhöhte Sulfat-Gehalte von 950 mg/l festgestellt. Dadurch werden die Z2-Werte der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) von 150 mg/l überschritten. Eine Verwertung dieser Böden ist nicht möglich. Somit ist eine Auskoffnung des belasteten Bodens und eine Entsorgung auf Deponien mit Deponieklasse 1 vorzusehen.

In den Bereichen des festgesetzten WA-Gebietes, die als Kinderspielflächen genutzt werden sollen, ist gemäß der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 17.06.2019 für den Wirkungspfad Boden-Mensch ein Bodenaustausch bis zu einer Mindestdiefe von 0,30 m erforderlich. Dies ist in der 1. Änderung des B-Plans textlich festgesetzt worden.

Für die zu erwartenden Nutzgärten (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze-Mensch) ist gemäß der Unteren Bodenschutzbehörde für den vorgefundenen Parameter Sulfat nicht mit einer Schadstoffanreicherung zu rechnen, die dazu geeignet ist, Gefahren für das Schutzgut Mensch hervorzurufen.

Auf Grund der vorgefundenen Schadstoffbelastung ist das gesamte WA-Gebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

### **1.9.2 Bauwerksgründung**

Die Tragfähigkeit der gemäß dem Baugrundgutachten vorgefundenen Auffüllungen (bis ca. 2,7 m Tiefe) ist „gering und bereichsweise sehr unterschiedlich tragfähig“ sowie „stark verformungsempfindlich“.

Zudem wurde in den Auffüllungen zwischen 1,1 m und 2,4 m Tiefe ein Hohlraum angetroffen. Des Weiteren besteht infolge ehemaligen Braunkohlentiefbaus ein Bergschadenrisiko. Demzufolge werden im Baugrundgutachten die Ausführung einer verstärkten Bodenplatte sowie grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die unterhalb anstehenden Auffüllungsböden sind durch bindigen Wandkies mit entsprechend hohen Verdichtungen zu ersetzen.

Auf Grund der vorgefundenen geringen Tragfähigkeit des Baugrundes ist das gesamte WA-Gebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen die Verformung der anstehenden Böden erforderlich sind“ gekennzeichnet worden.

### **1.9.3 Hydrogeologie**

Während Grundwasser erst ab ca. 10 m unterhalb der anstehenden Geländeoberkante vorhanden ist, tritt Schichtenwasser jedoch bereits an der Basis der Auffüllung im Übergang zum Geschiebelehm, also ca. 1,0 bis ca. 2,7 m unter der anstehenden Geländeoberkante, auf.

Auf Grund des Schichtenwassers werden mittels Festsetzung im WA-Gebiet keine Keller zugelassen.

### **1.9.4 Versickerung**

Eine dezentrale Versickerung ist nur innerhalb der anstehenden Böden der Baugrunds- schicht 3 (Sand) ab ca. 4m unter Gelände möglich.

### **1.10 Ehemaliger Bergbau**

Das Plangebiet liegt innerhalb bzw. an der Böschungskante (Übergang vom abgebauten Bereich zum gewachsenen Boden) des ehemaligen Tiefbaubereichs der Braunkohlentiefbaugrube „Augusta“. Laut der bergschadenkundlichen Analyse „Augusta“ (1980/1981) liegt ein Teilbereich des B-Plans im „mittleren Gefährdungsgrad“, wo über Abbaukanten, welche die Grenze zwischen gewachsenen und dem durch Bergbau beanspruchten Deckgebirge darstellen, mit Absenkungen bis zu 3 dm und horizontalen Bodenbewegungen im cm-Bereich zu rechnen ist.

Durch bergbaulich bedingten Grundwasseranstieg erfolgt keine Beeinflussung des Plangebietes. Im Osten und Westen des B-Plan-Gebietes liegen verwahrte Bergbau-Reststrecken.

### **1.11 Denkmalschutz**

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde, Befunde oder Bodendenkmale gerechnet werden. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Archäologische Denkmalpflege, mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.





## 2. ANLASS, ZIELE, ZWECK SOWIE STANDORTWAHL/ALTERNATIVEN

### 2.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde nimmt den baulich bereits vorgeprägten Standort zum Anlass für die 1. Änderung des B-Planes, da sich hier eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung aus städtebaulicher Sicht förmlich „aufdrängt“. Eine bauliche Vorprägung des Plangebietes ist auf Grund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und das östlich des Plangebietes (südlich der Straße „Alte Grube“) vorhandene Wohngebäude gegeben. Zudem liegt das Plangebiet an einer bestehenden kommunalen Straße und ist stadttechnisch weitgehend erschlossen.

Im vorliegenden Fall kommt es somit nicht entscheidungserheblich auf den rechnerisch nachweisbaren Wohnungsbedarf an, sondern dass es aus der städtebaulichen Situation heraus nahe liegt, am Standort eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung vorzusehen.

**Wird für die Gemeinde Fockendorf die im Regionalplan Ostthüringen für die Siedlungsentwicklung von nicht zentralen Orten die dort angegebene rechnerische Orientierungsgröße von 0,05 ha pro 1.000 EW und Jahr bis zum Jahr 2035 angesetzt, so ergibt sich für Fockendorf eine Siedlungserweiterungsfläche von ca. 0,7 ha.** Da die in der B-Plan-Änderung vorgesehene Wohngebietsfläche lediglich ca. 0,29 ha umfasst, entspricht auch diese rechnerisch ermittelte geringe Größenordnung der aktuellen regionalplanerischen Orientierung.

Hinzu kommt wegen dem Anwachsen der älteren Altersgruppen auch ein Defizit an altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen, so dass entsprechender Bedarf auch hinsichtlich spezifischer Wohnformen besteht.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans lassen keine Wohnbebauung zu, da im Plangebiet der 1. Änderung ein „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt ist. Demzufolge kann der geplante Wohnbaustandort nur mittels einer Änderung des Ursprungs-B-Plans realisiert werden.

Mit der 1. Änderung des Ursprungs-B-Plans werden folgende **Planungsziele** verfolgt:

- Schaffung von Wohnbauland für die Bevölkerung der Gemeinde an einem durch Wohnbebauung baulich vorgeprägten Standort
- Ausdehnung der privaten Wohneigentumsbildung durch ein vergrößertes Angebot an Einfamilienhausbebauung
- Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der südlich angrenzenden Zone des östlichsten Ortsteils von Pahna im Übergangsbereich zum bestehenden Wochenendhausgebiet durch Ausweisungen einer Konzentrationszone für die künftige Bebauung sowie einer zusammenhängenden, zu erhaltenden Grünfläche
- Entwicklung eines attraktiven, durchgrünten Wohnstandortes in ansprechender städtebaulicher Qualität durch die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bebauung in Ortsrandlage und bauliche Arrondierung des Ortsteils Pahna
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Schaffung einer klaren, ortstypischen, kleinteilig bebauten und begrüneten Ortsrandzone
- weitestgehender Erhalt und Ergänzung der bestehenden, straßen- und wegbegleitenden Gehölzstrukturen,
- In Anlehnung an die übrigen Straßenräume der Gemeinde Entwicklung eines beidseitig bebauten Straßenraumes durch Ergänzung der Bebauung auf der Südseite der Straße „Alte Grube“



- durch die geplante, aufgelockerte, maximal zweigeschossige Bebauung harmonische Einfügung in die baulichen Strukturen und das Höhenspektrum der umgebenden Bebauung
- Wirtschaftlichere Ausnutzung der tangierenden technischen und verkehrlichen Infrastruktur sowie dadurch Minimierung bzw. Vermeidung von Erschließungsaufwendungen und Flächenversiegelungen in anderen peripheren und unerschlossenen Ortslagen der Gemeinde

Die 1. Änderung des B-Plans hat den **Zweck**, mit rechtsverbindlichen Festsetzungen eine nachhaltige städtebauliche Ordnung zu schaffen, eine städtebauliche Entwicklung zu sichern sowie weitere zum Vollzug des Planes notwendige Maßnahmen vorzubereiten wie:

- die verkehrliche und technische Erschließung
- die Aufteilung der Baugrundstücke
- die Überbauung der Grundstücke und die lagemäßige Einordnung der baulichen Anlagen
- die Eintragung von Grunddienstbarkeiten
- die Durchführung von grünordnerischen und bodenordnenden Maßnahmen
- Klärung der Baugrundverhältnisse für die Gebäudegründungen

## 2.2 Standortwahl und Alternativen

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans stellt mit seiner ruhigen Ortsrandlage und der weitestgehend vorhandenen stadtechnischen und verkehrlichen Erschließung einen städtebaulich integrierten Standort dar, der durch seine Lage zwischen dem östlichsten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Pahnna und dem südlich und südöstlich angrenzenden Wochenendhausgebiet sowie die nördlich und östlich angrenzende Bestandsbebauung am bestehenden Siedlungszusammenhang teilnimmt.

Ein wichtiger Aspekt dieser Standortauswahl besteht in der bisher zwar als Baugebiet (Wochenendhausgebiet) festgesetzten Fläche, auf der jedoch seit 2004 die geplante Erholungsnutzung nicht vollzogen wurde. Somit entspricht die geplante Festsetzung dieser Fläche als Wohngebiet der bisher in diesem Ortsteil von Pahnna vorgesehenen Baugebiets-Entwicklung. **Es wird mit der 1. Änderung lediglich kleinflächig eine andere besondere Art der baulichen Nutzung für dieses Baugebiet vorgesehen, indem statt dem bisher geplanten Wochenendhausgebiet nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll.** Die mit der 1. Änderung vorgesehene bauliche Umplanung von Teilflächen des im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Wochenendhausgebiets verhindert, dass bisher über Jahre brach liegende Teilbereiche dieses Wochenendhausgebietes eventuell einen städtebaulichen Missstand (Nutzungsbrache bzw. Eigenentwicklung in eine nicht beabsichtigte Richtung) erzeugen.

Durch die im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans zulässige Wohnfunktion, die in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (Baugrundstücke mit umfangreichen Freiräumen) stattfinden wird, erfolgt eine harmonische Fortführung der bereits im Umfeld bestehenden aufgelockerten Einfamilienhausstruktur.



Auch die wirtschaftlichere Ausnutzung der angrenzenden technischen und verkehrlichen Infrastruktur sowie die dadurch mögliche Minimierung bzw. Vermeidung von Erschließungsaufwendungen in nicht erschlossenen Außenbereichslagen der Gemeinde war ein wichtiges Kriterium hinsichtlich der Wahl dieses Standortes.

Ein weiterer wichtiger Standortaspekt ist die bestehende Grundstücksverfügbarkeit des gesamten Plangebiets der 1. Änderung (Gemeinde ist vollständig Eigentümer des Plangebiets), die an anderen Standorten nicht gegeben wäre.

Alternative Standorte, die für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. eine bauliche Nachverdichtung zur Verfügung stehen, die mit den bestehenden städtebaulichen Zielen hinsichtlich der gesamtgemeindlichen Baugebietsentwicklung übereinstimmen, in denen bereits Bauplanungsrecht für Baugebiete besteht, die für Wohnbebauung geeignet wären und in denen bereits eine vorhandene Erschließung existiert, sind in der Gemeinde Fockendorf nicht vorhanden.

### 3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist Bestandteil des seit 01.06.2011 rechtskräftigen Ursprungs-B-Plans „Bereich Fockendorf-Nord“, in dem das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt ist. Auf Grund der in der 1. Änderung des B-Plans geplanten Wohnbebauung, die im bisher festgesetzten „Wochenendhausgebiet“ nicht zulässig ist, wird die 1. Änderung und somit die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

**Die erforderliche 1. Änderung des Ursprungs-B-Plans wird gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB als „B-Plan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da hierfür die Voraussetzungen gemäß des BauGB erfüllt sind.**

Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB werden erfüllt, da die zu beplanende Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO mit unter ca. 1.170 m<sup>2</sup> wesentlich weniger als die zulässigen 10.000 m<sup>2</sup> umfasst. Es wird zudem die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an den im Zusammenhang bebauten östlichsten Ortsteil von Pahnna anschließen. Die Einleitung des Verfahrens erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss vom 11.12.2018 und somit im Zeitraum bis zum 31.12.2019.

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

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

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

Da aktuell **kein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP)** existiert oder ein FNP parallel bearbeitet wird, wird die 1. Änderung des Ursprungs-B-Plans gemäß § 8 (4) BauGB als „vorzeitiger B-Plan“ aufgestellt. Die Aufstellung eines vorzeitigen B-Planes ist möglich, wenn **dringende Gründe** es erfordern und wenn der B-Plan **der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen** wird.

Gemäß der sich im Kap. 2.1 dieser Begründung dargestellten aufdrängenden städtebaulichen Weiterentwicklung des Standortes ist davon auszugehen, dass hier die Anforderung des Ausnahmefalls gemäß § 8 (4) BauGB erfüllt ist.

Die mit dem B-Plan verfolgte Beplanung des Geltungsbereichs der 1. Änderung, der einen städtebaulich integrierten Standort darstellt (nördlich und östlich angrenzende Bestandsbebauung, Lage zwischen Wochenendhausgebiet und östlichem Ortsteil von Pahnna, weitestgehend vorhandene Verkehrs- und stadttechnische Erschließung) der gesamtgemeindlichen Entwicklung von Fockendorf nicht entgegen, da bereits im Ursprungs-B-Plan das Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans als Baugebiet (Wochenendhausgebiet) festgesetzt worden ist und eine Baugebietsausweisung, wenn auch verändert in Form eines Wohngebiets, auch in der 1. Änderung fortgeführt wird.



Bestimmende rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des B-Plans:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), dass durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert wurde
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
7. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3, Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
9. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), mehrfach geändert durch Artikel 41 der Gesetze vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760)
10. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)
11. Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
12. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
13. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - Thür-UVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2015 (GVBl. S. 185)
14. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019, beschlossen durch Artikel 1 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des wasserwirtschaftsrechts vom 28. Mai 2019 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juni 2019 (GVBl. S. 74)
15. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)



16. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
17. Baumschutzsatzung der Gemeinde Fockendorf vom 15.05.2014

Die bestimmenden Rechtsgrundlagen der 1. Änderung des B-Plans sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ unter „Hinweisen“ aufgeführt.

Bezüglich möglicher Entschädigungsansprüche sind die mit der 1. Änderung des Ursprungs-B-Plans im Zusammenhang stehenden §§ 39 bis 44 BauGB zu betrachten. Da es sich beim Geltungsbereich der 1. Änderung komplett um Flächen handelt, die sich im Gemeindeeigentum befinden, sind diese Gesetzlichkeiten hier nicht zutreffend.

Für die übrige Fläche des Geltungsbereichs des seit 01.06.2011 rechtskräftigen Ursprungs-B-Plans gelten weiterhin die Gesetzlichkeiten des Ursprungs-B-Plans „Bereich Fockendorf-Nord“.

#### **4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGSBINDUNGEN**

Die nachfolgenden übergeordneten Planungen bilden die Grundlagen für die 1. Änderung des B-Plans, deren Inhalte in der 1. Änderung berücksichtigt worden.

##### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)**

Gemäß dem LEP hat Fockendorf keine zentralörtliche Funktion zu übernehmen.

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

Entsprechend dem Grundsatz G 2.4.2 des LEP soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen und sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren. Außerdem soll die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke vermindert werden, insbesondere durch die Ausschöpfung der Potentiale für die Nachverdichtung.

Entsprechend der Leitvorstellung 2.5 Nr. 1 des LEP sollen bei der Wohnraumversorgung die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.

In allen Landesteilen ist gemäß dem Grundsatz G 2.5.1 des LEP eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu sichern.

Etwa 3 km südlich verläuft die großräumig bedeutsame Straßenverbindung der B 7.

##### **4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-OT)**

Im RP-OT ist Fockendorf nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

Die Gemeinde Fockendorf gehört gemäß dem Grundsatz G 1-17 des RP-OT zum Grundversorgungsbereich des ca. 7 km südlich liegenden „Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums“ - Altenburg.

Entsprechend dem Grundsatz G 2-1 des RP-OT soll unter anderem durch Innenentwicklung und Verbesserung der Infrastruktureffizienz ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet werden.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen gemäß dem Grundsatz G 2-4 des RP-OT bestehende Baugebiete ausgelastet sowie auf Grund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Gemäß dem Grundsatz G 2-5 des RP-OT soll zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert werden.



In der Raumnutzungskarte des RP-OT schließt sich westlich des Plangebiets der 1. Änderung das Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ lb-3 (Gerstenberg / Treben / Fockendorf) an. Westlich und nördlich grenzt das Vorbehaltsgebiet „Freiraumsicherung“ fs-9 (Wälder, strukturreiche Kulturlandschaft und Bergbaufolgelandschaft im nördlichen Altenburger Land) an.

Das gesamte Plangebiet der 1. Änderung ist Bestandteil eines Vorbehaltsgebiets „Tourismus und Erholung“.

Ca. 3 km westlich des Plangebiets verläuft die regional bedeutsame Straßenverbindung der B 93.

#### **4.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Für die Gemeinde Fockendorf existiert kein wirksamer FNP. Gemäß § 8 (4) BauGB kann ein „vorzeitiger“ B-Plan aufgestellt werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen stehen wird (siehe dazu Kap. 2 und 3 dieser Begründung).



## **5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das mit dem Ursprungs-B-Plan verfolgte städtebauliche Konzept einer gleichförmig verteilten Wochenendhausbebauung wird in der 1. Änderung des B-Plans dahingehend abgeändert, dass künftig eine Konzentration einer einzeiligen Wohnbebauung auf einer schmalen Fläche entlang der Südseite der Straße „Alte Grube“ erfolgt und sich daran in südliche Richtung eine nicht bebaubare, ca. 60 m tiefe Grünfläche anschließt, deren Gehölzbestände erhalten bleiben.

Durch die südliche Grünfläche wird auch der Vermeidung und Minderung von Immissionsproblemen zwischen künftiger Wohnbebauung und der unmittelbar südlich angrenzenden, vorhandenen öffentlichen Parkfläche (Fläche für ruhenden Verkehr) sowie dem dort bauplanungsrechtlich festgesetzten Wochenendhausgebiet, entsprochen.

Entlang der Westseite des Plangebiets der 1. Änderung erfolgt zur Herstellung eines harmonischen Übergangs zum unweit westlich liegenden Landschaftsraum die Ausweisung eines linear ausgebildeten Gehölzstreifens.

Durch die 1. Änderung des Ursprungs-B-Plans erfolgt eine Arrondierung der bereits nördlich und ansatzweise auch östlich des Plangebiets entlang der vorhandenen Straße „Alte Grube“ vorzufindenden aufgelockerten Einfamilienhaus-Bebauung. Durch die geplante Bebauung wird der vorhandene, bisher überwiegend auf der Nordseite der Straße „Alte Grube“ bebaute Straßenraum künftig beidseitig mit Bebauung versehen und baulich auch auf der Südseite gefasst und klarer konturiert.

Innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung ist eine kleinflächige, einzeilige, aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit maximal 3 Einfamilienhäusern vorgesehen. Diese geplante aufgelockerte Baustruktur nimmt insbesondere Bezug auf die im Zusammenhang bebauten östlichsten Ortsteil von Pahnna vorzufindende Bestandsbebauung, auf die Lage des Plangebiets im Übergangsbereich zum westlich angrenzenden Landschaftsraum sowie zum südlich und südöstlich vorhandenen, großdimensionierten und aufgelockerten Wochenendhausgebiet.

Wegen dem Erhalt sowie der Ergänzung der Baumreihe entlang der Straße „Alte Grube“ sowie der dort innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungsbestände ist es erforderlich, die Gebäude ca. 10 m von dieser Straße entfernt einzuordnen. Die von der Straße abgerückte Bebauung entspricht auch der nördlich dieser Straße existierenden Lage der Bestandsbebauung, die ebenfalls in einigem Abstand zur Straße errichtet wurde und wo vorgelagerte Gartenbereiche eingeordnet sind.

Mit der im Plangebiet der 1. Änderung zulässigen kleingliedrigen und maximal zweigeschossigen Bebauung erfolgt hinsichtlich der östlich und nördlich der Straße „Alte Grube“ vorhandenen maximal zweigeschossigen Bebauung eine Harmonisierung.

Die geplante Durch- und Umgrünung des Wohngebiets wird untermauert durch den geplanten Erhalt und die Ergänzung der entlang der Straße „Alte Grube“ vorhandenen Laubbaumreihe.

Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude (Sattel- und Walmdächer) nehmen recht engen Bezug auf die im nördlich angrenzenden Ortsteil von Pahnna dominierenden Dachformen und tragen zum Erhalt der gestalterischen Einheit zwischen bestehenden und geplanten Gebäuden bei. Flachdächer werden nicht zugelassen, da sich das Plangebiet der 1. Änderung in Ortsrandlage befindet und dort keine gestalterische Zäsur zu den bestehenden Gebäudekubaturen des vorhandenen Ortsteils erzeugt werden soll.

Hauptfistrichungen der Gebäude werden nicht festgesetzt, da die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Alte Grube“ bereits durchgehend einen Wechsel von Trauf- und Giebelstellungen aufweist und dieser Wechsel zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes auch im Plangebiet fortgeführt werden soll.

## **5.2 Ver- und Entsorgungskonzept**

Die, die umgebenden Baugrundstücke ver- und entsorgende vorhandene technische Infrastruktur (siehe Kap. 1.5 dieser Begründung) wird auch die im Plangebiet vorgesehenen wenigen Einfamilienhäuser absichern.

Die innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung vorhandenen Telekommunikations- und Mischwasserleitungen entlang der Straße „Alte Grube“ werden erhalten.

Gemäß der 2013 erfolgten Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Altenburger Land wird das Plangebiet auch nach 15 Jahren nicht an eine kommunale Kläranlage angeschlossen.

Unter Beachtung der aktuellen Novellierung des Thüringer Wassergesetzes (28.05.2019) hat die Abwasserbeseitigung mit Anlagen des öffentlichen Abwasserbeseitigungspflichtigen zu erfolgen. Die Art der Abwasserbeseitigungsanlage ist direkt mit dem zuständigen Zweckverband (aktuell: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Altenburger Land) zu klären.

Somit ist die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Altenburger Land in einer Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes neu zu regeln.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf Grund des geringen Querschnittes der vorhandenen Mischwasserleitung (DN 200) über Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von 30 l/m<sup>2</sup> versiegelte Fläche gedrosselt in diese vorhandene Mischwasserleitung innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung einzuleiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen, da gemäß der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde mit hohen Grundwasserständen bzw. mit Sickerwasserbildung zu rechnen ist. Zudem sind gemäß dem Baugrundgutachten (siehe Anlage zu dieser Begründung) bis ca. 2,7 m Tiefe nicht versickerungsfähige Auffüllungen vorhanden. Versickerungsfähige Bodenschichten werden erst ab ca. 4 m Tiefe angetroffen. Zudem ist auch mit Schichtenwasserführungen zu rechnen.

Zur Gebäudeanbindung sind die notwendigen Hausanschlussleitungen der technischen Medien neu zu verlegen.

Hinsichtlich einer alternativen Energieversorgung des Plangebiets der 1. Änderung besteht die Möglichkeit, auf den künftigen Gebäuden erneuerbare Energiegewinnungsanlagen (z. B. Photovoltaik) zu installieren.

Die Abholung der Abfallbehälter erfolgt am Abholtag direkt vor den Baugrundstücken durch vierachsige Entsorgungsfahrzeuge. Gegenüber der aktuellen, nördlich tangierenden Verkehrsfläche, findet in der 1. Änderung des B-Planes keine Veränderung statt, so dass die Abholung des Abfalls weiterhin über diese Verkehrsfläche erfolgt.

### 5.3 Nutzungskonzept

Hinsichtlich der geplanten Nutzungen erfolgt im Plangebiet die Fortführung der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Wohnnutzungen. Dementsprechend werden durch das geplante Wohngebiet hinsichtlich des Störgrades keine Nutzungskonflikte zur Umgebung auftreten.

Durch die vorgenommene Einordnung der Grünfläche wird ermöglicht, dass die im angrenzenden Wochenendhausgebiet vorhandenen bzw. zu planenden Freiräume bis in das Plangebiet der 1. Änderung hinein weitergeführt und mit den Freiräumen des Plangebiets der 1. Änderung vernetzt werden.

Die auf Grund der geplanten lockeren baulichen Struktur in den zukünftigen Baugrundstücken entstehenden Gartenzonen dienen durchgängig der wohnungsnahen Erholung.

Durch die umfangreich geplanten Grünflächen und die relativ kleinflächige Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht zulässige Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0.4 werden in verhältnismäßig großem Umfang Freiraumpotentiale gesichert.

Die südlich geplanten Grünflächen können anteilig mit an die Käufer der Baugrundstücke des WA-Gebiets veräußert werden. Es besteht hinsichtlich dieser Grünflächen jedoch auch die Möglichkeit, Teilflächen oder die Gesamtflächen separat zu verkaufen.

### 5.4 Verkehrskonzept

Die künftige Verkehrsanbindung des Plangebiets der 1. Änderung an das kommunale Straßennetz erfolgt künftig ausschließlich über die nördlich tangierende, als verkehrsberuhigter Bereich beschilderte Straße „Alte Grube“. Die Zufahrten zu den künftigen Baugrundstücken können zwischen dem bestehenden sowie dem geplanten Baumbestand eingeordnet werden. Sowohl im westlichen, im zentralen als auch im östlichen Abschnitt der zu erhaltenden/zu ergänzenden Baumreihe findet sich jeweils eine mindestens 10 m große Lücke. Soweit diese Lücken nicht ausreichen, besteht im begründeten Fall auch die Möglichkeit, zur Errichtung einer Zufahrt einen Baum zu roden und an anderer Stelle in der Reihe nachzupflanzen.

Auf Grund der Sticherschließung des nördlich tangierenden verkehrsberuhigten Bereichs und des dort auftretenden geringen Verkehrsaufkommens können auch weiterhin die Radfahrer und Fußgänger die Fahrbahnen dieser Straße mitnutzen.

Eine Verkehrsanbindung des Plangebiets der 1. Änderung an die westlich vorbeiführende Straße mit der Buswendestelle ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da dort im Ursprungs-B-Plan keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Baugrundstücke erfolgt grundsätzlich innerhalb der künftigen Baugrundstücke. Das Abstellen von Fahrzeugen, insbesondere von Besuchern, Anlieferern und Kunden, wäre bei entsprechender Ausweisung von öffentlichen Parkflächen auch im nördlich angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich möglich.

Die günstige ÖPNV-Anbindung des Plangebiets der 1. Änderung über die unmittelbar westlich vorhandene Bus-Haltestelle (Buslinie Altenburg-Borna) bleibt erhalten.

Die fußläufige Erreichbarkeit der beiden festgesetzten Grünflächen PG1 und PG 2 wird am Ostrand des WA-Gebietes über eine Fläche, die mit Gehrechten zu Gunsten der Nutzer und Eigentümer von PG 1 und PG 2 zu belasten sind, gewährleistet.

## **5.5 Konzept Bodenordnung**

Im Plangebiet ist eine Bodenordnung lediglich mittels Neuvermessungen für die maximal drei künftigen Baugrundstücke und die funktionell dazugehörenden oder separaten Teilflächen der festgesetzten privaten Grünfläche vorzunehmen. Ein aufwändiges Umlegungsverfahren ist wegen der komplett im Eigentum der Gemeinde befindlichen Plangebietsfläche der 1. Änderung nicht erforderlich.

## **5.6 Grünordnerisches Konzept**

Das grundsätzliche grünordnerische Ziel für das Plangebiet besteht darin, ein entsprechend seiner Ortsrandlage sowie seiner Lage zwischen dem reich durchgrünten Wochenendhausgebiet und dem nördlich liegenden Einfamilienhausgebiet mit Gartenzonen, ebenfalls gut durch- bzw. umgrüntes sowie eine geringe Bebauungsdichte und einen hohen Garten- und Grünflächenanteil aufweisendes Wohngebiet zu entwickeln.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird zum einen die Überbaubarkeit des Wohngebietes begrenzt, indem eine textliche Festsetzung getroffen wird, lt. der die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 nicht durch die Errichtung von Nebenanlagen überschritten werden darf. Je Baugrundstück sind Nebenanlagen lediglich im Flächenumfang von 50 m<sup>2</sup> zulässig. So wird die Entwicklung großzügiger Gartenzonen im Umfeld der im Wohngebiet zulässigen Einfamilienhäuser gesichert.

Zum anderen wird dafür Sorge getragen, dass das Wohngebiet nach Norden und Westen begrenzende, straßen- bzw. wegbegleitende Reihen aus standorttypischen Laubbäumen gesichert und ergänzt werden. Hierzu werden Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen getroffen, die den Erhalt der auf der Südseite der Erschließungsstraße bestehenden Birken-Baumreihe sowie deren Verlängerung nach Westen und Süden sichern.

Letztendlich wird der gesamte südliche Teil des Plangebietes als Grünfläche ausgewiesen und mit Erhaltungsfestsetzungen versehen. Ziel ist, die hier bestehende Gehölzfläche sowie den verbleibenden Teil der Wiesenfläche dauerhaft als für das Ortsbild wertgebende Strukturen sowie als Rückzugsraum für die siedlungstypische Fauna zu sichern.

## 5.7 Änderungen gemäß dem 2. Entwurf

Auf Grund der Stellungnahmen zum Entwurf vom 28.11.2018 erfolgten im 2. Entwurf folgende Änderungen:

- Präzisierung hinsichtlich der Löschwasserversorgung
- Einarbeitung des Baugrundgutachtens Nr. 19-034 vom 08.05.2019 (Altlasten, Schadstoffe, Bauwerksgründung, Hydrogeologie, Versickerung)
- Berücksichtigung einer innerhalb des Plangebietes liegenden ehemaligen Bergbaufläche bzw. der Lage des Plangebietes an deren ehemaliger Böschungskante
- Beachtung archäologischer Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes
- Bauliche Vorprägung des Plangebietes als weiterer Anlass der Planung
- Änderung des bisher festgesetzten „Reinen Wohngebietes“ (WR) in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und somit Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung
- Ergänzung, dass das Plangebiet in den nächsten 15 Jahren nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen wird
- Ergänzung zur gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers
- Ergänzung hinsichtlich der Vermeidung der Niederschlagswasser-Versickerung
- zusätzliche Sicherung der fußläufigen Erreichbarkeit der Grünflächen PG1 und PG 2 am Ostrand des WA-Gebietes
- wegen Bodenbelastungen Bodenaustausch von mindestens 0,30 m in baugrundstücksbezogenen Kinderspielflächen
- Unzulässigkeit von Kellern wegen Auftreten von Schichtenwasser in geringer Tiefe
- Präzisierung zum Erhalt sowie zur Ergänzung der Baumreihe entlang der Straße „Alte Grube“
- neue „bedingte Festsetzung“, dass Kinderspielflächen erst genutzt werden können, wenn in diesen Bereichen die belasteten Böden ausgetauscht wurden



## 6. FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Wegen der hohen Störanfälligkeit des bis zum Entwurf vom 28.11.2018 festgesetzten „Reinen Wohngebietes“ (WR) in der Nähe des nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) und dem südlich und westlich tangierenden Wochenendhausgebiet sowie den Verkehrsbeziehungen zu diesen beiden Baugebieten erfolgt ab dem 2. Entwurf die Festsetzung des nicht so störanfälligen „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA).

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets der 1. Änderung ist auf Grund der geplanten, ausgedehnten Gartenzonen, der Lage an einem stichförmigen, verkehrsberuhigten Bereich, der nördlich angrenzenden, vorwiegenden Wohnnutzungen und wegen seiner insgesamt ruhigen Ortsrandlage entsprechend § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt worden.

Die Wohnnutzungen im Sinne des § 13 b BauGB umfassen das Wohnen und wohnnutzungs-ähnliche Vorhaben und Einrichtungen.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den Wohngebäuden in WA-Gebieten auch solche, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (im Rahmen des Familienverbandes) dienen, wodurch auf Grund des zu erwartenden geringen Pflegeumfanges keine Beeinträchtigungen der Wohnfunktion eintreten werden.

Das geplante WA-Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zudem werden im WA-Gebiet außer den **allgemein zulässigen** Wohngebäuden auch noch für die Gebietsversorgung das Wohnen nicht störende Nutzungen allgemein zugelassen. Dazu gehören Schank- und Speisewirtschaften. Diese Einrichtungen besitzen ein sehr geringes Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange und ergänzen die im Sinne des § 13 gemeinte „Wohnnutzung“, insbesondere in Bezug zu möglichen betreuten Wohnformen des WA-Gebietes.

Von den gemäß § 4 (3) BauNVO in WA-Gebieten **ausnahmsweise zulässigen** Vorhaben und Einrichtungen werden in der 1. Änderung des B-Plans auf Grund der im § 13 b BauGB aufgeführten zulässigen „Wohnnutzungen“ bzw. den deswegen nur wohnnutzungsähnlichen bzw. eng das Wohnen ergänzenden Vorhaben keine dieser Nutzungen zugelassen.

**Nicht zulässig** sind in der 1. Änderung des B-Plans unter anderem deswegen sowie wegen der fehlenden Ähnlichkeit und Nähe zur Wohnnutzung im Sinne von § 13 b BauGB und wegen seiner Randlage in einem sehr kleinen Ortsteil im Plangebiet Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche, sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) durch die Festsetzungen der Höchstmaße der **Grundflächenzahl (GRZ)**, der **Oberkante baulicher Anlagen** und der **Zahl der Vollgeschosse** eindeutig bestimmt.

Mit der Festsetzung einer maximalen GRZ von 0.4 wird den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern, an Einfamilienhausdimensionen sowie der im Wesentlichen daraus resultierenden üblichen Bodenversiegelung in WA-Gebieten entsprochen. Mit dem im Plangebiet festgesetzten GRZ-Höchstmaß von 0,4 wird die gemäß § 17 (1) BauNVO für WA-Gebiete zulässige Obergrenze in Verbindung mit der Festsetzung einer Mindestgröße für die künftigen Baugrundstücke ausgeschöpft.

Die Festsetzung zur grundsätzlichen Unzulässigkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche erfolgt vor allem aus Gründen des Bodenschutzes zur Minimierung der Boden-neuversiegelung sowie zur Gewährleistung einer sich in die Umgebung einpassenden, sehr aufgelockerten Bebauung mit ausgedehnten Garten- und Grünflächen im Umfeld. Bei entsprechender Parzellierung des WA-Gebietes werden in Verbindung mit der Festsetzung einer Baugrundstücks-Mindestgröße maximal drei recht große Baugrundstücke entstehen, in denen ausreichend Grundflächen für die in Einfamilienhausgebieten in der Regel zu erwartenden Flächenversiegelungen zur Verfügung stehen.

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen wird zum einen ein Bezug zu der in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen, maximal zweigeschossigen Bebauung hergestellt. Zugleich wird dadurch in dieser Ortsrandzone eine städtebaulich verträgliche, maßstäbliche Gebäudehöhe gesichert.

### 6.3 Bauweise/Baugrenzen/Überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund des angestrebten engen Bezugs der Bebauung des geplanten WA-Gebiets zur umgebenden, ortstypischen, kleinstrukturierten Bebauung sowie wegen der Lage des Plangebiets der 1. Änderung in der Ortsrandzone ist die **offene Bauweise „o“** festgesetzt worden. Demzufolge sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Auf Grund dieser seitlichen Grenzabstände und der „offenen Bauweise“ werden in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 im WA-Gebiet umfangreiche Freiräume angeboten, Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen getroffen und eine Vernetzung zu den umgebenden Freiräumen ermöglicht.

In der offenen Bauweise „o“ ist gemäß § 22 BauNVO die Errichtung von Gebäuden nur mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser sowie als Hausgruppen mit höchstens 50 m Länge zulässig. Hausgruppen und Doppelhäuser werden im WA-Gebiet der 1. Änderung nicht zugelassen, da ein enger Bezug zur umgebenden, kleinstrukturierten, aufgelockerten, Bebauung hergestellt werden soll, wo **nur Einzelhäuser** typisch sind.

Die Festsetzung einer streifenförmigen, **überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen** mit Tiefen zwischen 18,0 m und 20,0 m ermöglicht im WA-Gebiet zeitgenössische Einfamilienhausgrundflächen und eröffnet zugleich ausreichende individuelle Spielräume zur lagemäßigen Einordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke sowie bei der Parzellierung des WA-Gebiets. Durch die Festsetzung von lediglich einer überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt eine Konzentration der künftigen Bebauung entlang der vorhandenen Straße „Alte Grube“, so dass im übrigen Plangebiet der 1. Änderung umfangreiche, nicht bebaubare Gehölz- und Wiesenflächen entwickelt bzw. erhalten werden können.

Die durchgehende überbaubare Grundstücksfläche lässt in Verbindung mit der WA-Gebiets-tiefe von ca. 20 m und der festgesetzten Mindest-Baugrundstücksgröße die angestrebte Parzellierung für maximal 3 recht groß dimensionierte Einfamilienhausstandorte zu. Die geplanten, recht großen Baugrundstücke nehmen Bezug zu den in der nördlichen Umgebung des Plangebiets der 1. Änderung vorhandenen Dimensionen bestehender Baugrundstücke.

Zur Vermeidung von Bodenversiegelungen sowie zur Ausweisung umfangreicher wohnungs-naher Freiräume wurde in der 1. Änderung des B-Plans festgesetzt, dass **auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** je Baugrundstück zusammen nur 50 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könnten, sowie Geräteschuppen und Gartenhäuschen errichtet werden können.

#### 6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Zur Umsetzung des angestrebten Baukonzeptes mit der geplanten lockeren Baustruktur sowie zur Verhinderung von unververtretbaren baulichen Nachverdichtungen in dieser Ortsrand-lage wird in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl, der offenen Bauweise sowie den zulässigen Einzelhäusern ein Mindestmaß für die künftigen Baugrundstücksgößen festgesetzt, wodurch maximal 3 große Baugrundstücke ermöglicht werden.

#### 6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Wohnungsanzahl auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude erfolgt zur Vermeidung von überdimensionierten Wohnungskapazitäten in diesem ländlichen Raum, von verkehrlicher Überbeanspruchung des nördlich angrenzenden, stichförmigen verkehrsberuhigten Bereichs sowie unter Bezugnahme auf die in der Plangebietsumgebung vorhandenen Gebäude mit nur einer geringen Wohnungsanzahl.

#### 6.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Zur Vermeidung weiterer Ortsbildbeeinträchtigungen in dieser vorhandenen Ortsrandlage und am wichtigsten, öffentlich wirksamen Ortseingangsbereich des östlichsten Ortsteils von Pahnna wird die Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zugelassen.

#### 6.7 Grünfläche i. V. m. Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am Südrand des Plangebiets der 1. Änderung werden die Flächen PG 1 als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche mit Baumgruppe und Einzelbäumen“ und die Fläche PG 2 als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz“ festgesetzt. Diese Flächen dienen der langfristigen Sicherung einer „grünen Pufferzone“ zum bestehenden Wochenendhausgebiet sowie dem Werterhalt des Ortsbildes.

Für beide Grünflächen werden in erster Linie Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

Das bedeutet, die Wiesenfläche auf **PG 1** soll weiterhin als solche genutzt werden. Anzustreben ist eine extensive Nutzung durch Beweidung oder eine ein- bis zweischürige Mahd. Die auf PG 1 vorhandene Birken-Baumgruppe sowie die Einzelbäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. An der Westgrenze von PG 1 ist im nördlichen Abschnitt die an der Westgrenze des WA-Gebietes festgesetzte Baumreihe (siehe Pkt. 6.9) fortzuführen. Hier sind an den zeichnerisch dafür festgesetzten Standorten zwei zusätzliche Laubbäume der Arten Birke (*Betula pendula*) oder Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in der Qualität Hochstamm, 3-mal versetzt, 10-12 cm Stammumfang, zu pflanzen. Nach der Pflanzung sind die Bäume mit einem Pfahldreibock zu sichern.

Auf **PG 2** soll dauerhaft die weitere ungestörte Entwicklung des hier bestehenden Feldgehölzes gesichert werden. Nachpflanzungen sind nicht erforderlich. Pflegemaßnahmen sind nur nötig, wenn von den Gehölzen Gefahren für die angrenzenden Bau- oder Verkehrsflächen ausgehen.

Da die Gemeinde Eigentümer aller Flurstücke im Plangebiet der 1. Änderung ist, führt die Gemeinde die beiden Baumpflanzungen auf PG 1 durch und refinanziert ihre Kosten über den Verkauf der Grundstücke. Zur Pflege und zum dauerhaften Erhalt der Gehölze auf PG 1 und PG 2 werden zwischen der Gemeinde und den künftigen Eigentümern dieser Fläche entsprechende vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen.

## **6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit dem Ziel, die im WA-Gebiet zulässige Bodenversiegelung zu minimieren und die Entwicklung großzügiger Gartenzonen zu initiieren, erfolgt die Festsetzung, PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten sowie sonstige Zuwegungen ausschließlich aus wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster usw.) herzustellen.

Aus demselben Grund wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden darf. Es wird lediglich zugelassen, je Baugrundstück auf einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> Nebenanlagen zu errichten.

Damit im WA-Gebiet den künftigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen wird und dass in den bewertungsrelevanten Bodenhorizonten und Flächen keine Nutzungsbeeinträchtigungen eintreten, ist für die zu erwartenden, baugrundstücksbezogenen Kinderspielflächen ein Bodenaustausch von mindestens 0,30 m festgesetzt worden. Für den Austausch des vorhandenen belasteten Bodens [gemäß dem in der Anlage vorhandenen Baugrundgutachten: Z2-Werte der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)] ist unbelastetes Bodenmaterial (Z0-Werte) zu verwenden.

Bezug nehmend auf die Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde vom 03.06.2020 sowie zur Klarstellung erfolgt in der textlichen Festsetzung eine Herstellung des Bezuges zu Nr. 1.1 a) des Anhangs 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die in dieser Verordnung aufgeführten „Kinderspielflächen“ sind gemäß der Handhabung dieser Verordnung auch auf die 1. Änderung des B-Plans anzuwenden.

Auf Grund der bestehenden Baugrundsituation (siehe Kap. 1.9 dieser Begründung), insbesondere wegen der vorhandenen Hydrogeologie, ist im gesamten WA-Gebiet die Realisierung von Kellern nicht zulässig.

Da der am Nordrand des WA-Gebietes (südlich der Baumreihe) vorhandene Mischwasserkanal nur einen geringen Querschnitt von DN 200 aufweist, ist eine über Regenwasserzisternen führende, gedrosselte Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt worden.

## **6.9 Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist**

Zur Sicherung des Erhalts der Leitungsbestände (Telekommunikation, Abwasser) zwischen der Baumreihe am Nordrand und der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt die Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist.

Zur Gewährleistung der fußläufigen Erreichbarkeit und zur Pflege der beiden festgesetzten Grünflächen PG1 und PG 2 ist am Ostrand des WA-Gebietes eine Fläche, die mit Gehrechten zu Gunsten der Nutzer und Eigentümer von PG 1 und PG 2 zu belasten ist, festgesetzt worden.

## **6.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im WA-Gebiet ist die **straßenbegleitende Laubbaumreihe** zu sichern und zu erhalten. Hierzu sind die vorhandenen Bäume mit zeichnerischen Erhaltungsfestsetzungen belegt. Sollte es im begründeten Fall erforderlich werden, zur Errichtung einer Grundstückszufahrt einen Baum aus der Baumreihe zu roden, besteht die Möglichkeit, diesen nach den Maßstäben der Baumschutzsatzung der Gemeinde im Plangebiet, vorzugsweise an anderer Stelle innerhalb der Baumreihe oder auch an anderer geeigneter Stelle im WA-Gebiet oder auf PG 1 zu ersetzen. Außerdem soll die Baumreihe durch die Pflanzung eines weiteren Baumes nach Westen verlängert sowie durch weitere 3 Neupflanzungen an der Westgrenze des Gebietes fortgeführt bzw. geschlossen werden. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume sind ebenfalls zeichnerisch festgesetzt, dürfen zur Einordnung von Grundstückszufahren sowie um die Schutzabstände zu Versorgungsleitungen einzuhalten, straßenparallel um bis zu 2 m verschoben werden. Zu pflanzen sind auch hier Laubbäume der Arten Birke (*Betula pendula*) oder Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in der Qualität Hochstamm, 3-mal versetzt, 10-12 cm Stammumfang, zu pflanzen. Nach der Pflanzung sind die Bäume mit einem Pfahldreibock zu sichern.

Die Pflanzung **ortsuntypischer Nadelbäume** ist im WA-Gebiet unzulässig.

## **6.11 Bedingte Festsetzung**

Um in Verbindung mit den baulich zulässigen Anlagen auch die damit im funktionalen Zusammenhang stehenden Freiflächen gefahrlos nutzen zu können, wurde zu den zu erwartenden Kinderspielflächen eine aufschiebende Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB getroffen. Somit können diese Flächen erst genutzt werden, wenn in diesen Bereichen die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (hier: erhöhte Sulfatgehalte) belasteten Böden entsprechend den Festsetzungen im festgesetzten Umfang ausgetauscht wurden.

## **6.12 Örtliche Bauvorschriften**

Die für die Hauptgebäude festgesetzte Zulässigkeit von Walm- und Satteldächern sowie von roten, rotbraunen und anthrazitfarbigen Farbtönen der Dachoberflächen resultiert aus der angestrebten harmonischen gestalterischen Fortführung der im nördlich und östlich an das Plangebiet der 1. Änderung angrenzenden, vorhandenen Hauptgebäude.

Umfangreichere Festsetzungen zu weiteren örtlichen Bauvorschriften werden unter Berücksichtigung entsprechender gestalterischer Spielräume nicht für erforderlich angesehen.

## **6.13 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung erfolgte so, dass alle angestrebten Ziele (siehe Kap. 2.1 dieser Begründung) umgesetzt werden können und für dessen Fläche eine aktuelle Verfügbarkeit (gesamter Geltungsbereich ist Gemeindeeigentum) vorhanden ist.





## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Allgemeine Auswirkungen**

Mit der 1. Änderung des B-Plans erfolgt eine Veränderung der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung vom „Wochenendhausgebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Ein seit 7 Jahren bisher baulich nicht umgesetzter Bereich des im Ursprungs-B-Plan bauplanungsrechtlich festgesetzten Wochenendhausgebiets wird städtebaulich neu geordnet.

Der nördlich angrenzende, bereits vorhandene Wohnstandort des östlichsten Ortsteils von Pahnna wird durch die geplante Wohnbebauung des Plangebiets der 1. Änderung maßvoll fortgeführt (Einordnung von maximal 3 Einfamilienhäusern) und baulich arrondiert.

Die aktuelle bzw. auch die bisher im Ursprungs-B-Plan geplante städtebauliche Situation wird durch die geplante wohngenutzte Bebauung kleinflächig verändert.

Gegenüber dem Ursprungs-B-Plan ist in der 1. Änderung nicht mehr eine flächig verstreute Wochenendhausbebauung vorgesehen, sondern entlang der Straße „Alte Grube“ sind eine Konzentrationszone für Wohnbebauung und daran südlich anschließend nicht bebaubare Grünflächen geplant.

Kurzfristig können bauplanungsrechtlich vorbereitete Baugrundstücke für aktuell nachgefragte und innerhalb der Gemeinde Fockendorf nicht mehr zur Verfügung stehende Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung bereitgestellt werden. Durch das geplante Angebot des Einfamilienhausstandortes wird eine Ausdehnung der privaten Wohneigentumsbildung erfolgen.

Die geplante Bebauung des Plangebiets der 1. Änderung nutzt die vorhandene technische Infrastruktur effektiver, wodurch Erschließungskosten in bisher unerschlossenen Bereichen der Gemeinde entfallen. Für die stadtechnische Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld die Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen.

Es ist zu erwarten, dass die in der Gemeinde vorhandenen Handels-, Handwerks-, Dienstleistungseinrichtungen, die Gastronomie und die nächstgelegenen Schulen und Kindertagesstätten von der Entwicklung dieses Wohnstandortes geringfügig partizipieren werden.

Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die unmittelbare Anbindung aller künftigen Baugrundstücke an die nördlich tangierende Straße „Alte Grube“. Entlang dieser Straße wird die dort befindliche Baumreihe erhalten.

Der künftige Verkehr zu und von den geplanten wenigen Wohnbaugrundstücken wird den Ortsteil Pahnna perspektivisch auf Grund der sehr kleinen Baugebietsgröße (ca. 0,29 ha) und der künftig geplanten Wohnnutzung nicht zusätzlich beeinflussen als der gemäß dem Ursprungs-B-Plan bisher möglich gewesene Erholungsverkehr.

Außer der städtebaulichen Aufwertung des Ortsbilds (klare Konturierung des bebauten Ortsrandes, Einordnung von Randbegrünung) und der baulichen Nutzung der bisherigen Flächen, die für Wochenendhäuser vorgesehen waren, für Wohnnutzungen, werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die persönlichen Umstände der bisher in der Umgebung des Plangebiets der 1. Änderung lebenden und arbeitenden Personen erwartet.

Im Plangebiet der 1. Änderung wird durch die zu erwartende Parzellierung der Baugrundstücke eine kleingliedrigere Grundstücksneuordnung erfolgen. Das gesamte Plangebiet der 1. Änderung, das sich aktuell im Eigentum der Gemeinde befindet, wird künftig in Privateigentum überführt.

Die im Plangebiet zulässigen Wohnnutzungen stellen eine Fortführung der im nördlich anschließenden Ortsteil von Pahnna bereits vorhandenen vorwiegenden Wohnnutzungen dar. Zudem schließen sich südlich und südöstlich Wochenendhausnutzungen an, so dass durch den B-Plan hinsichtlich des zu erwartenden Störgrades keine Nutzungskonflikte zu den umgebenden Bereichen auftreten werden.

Der für die geplante Wohnbebauung beanspruchten Fläche kommt lt. Ursprungs-B-Plan keine besondere grünordnerische Bedeutung zu. Dem Ursprungs-B-Plan sind für den Änderungsbereich keine konkreten grünordnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

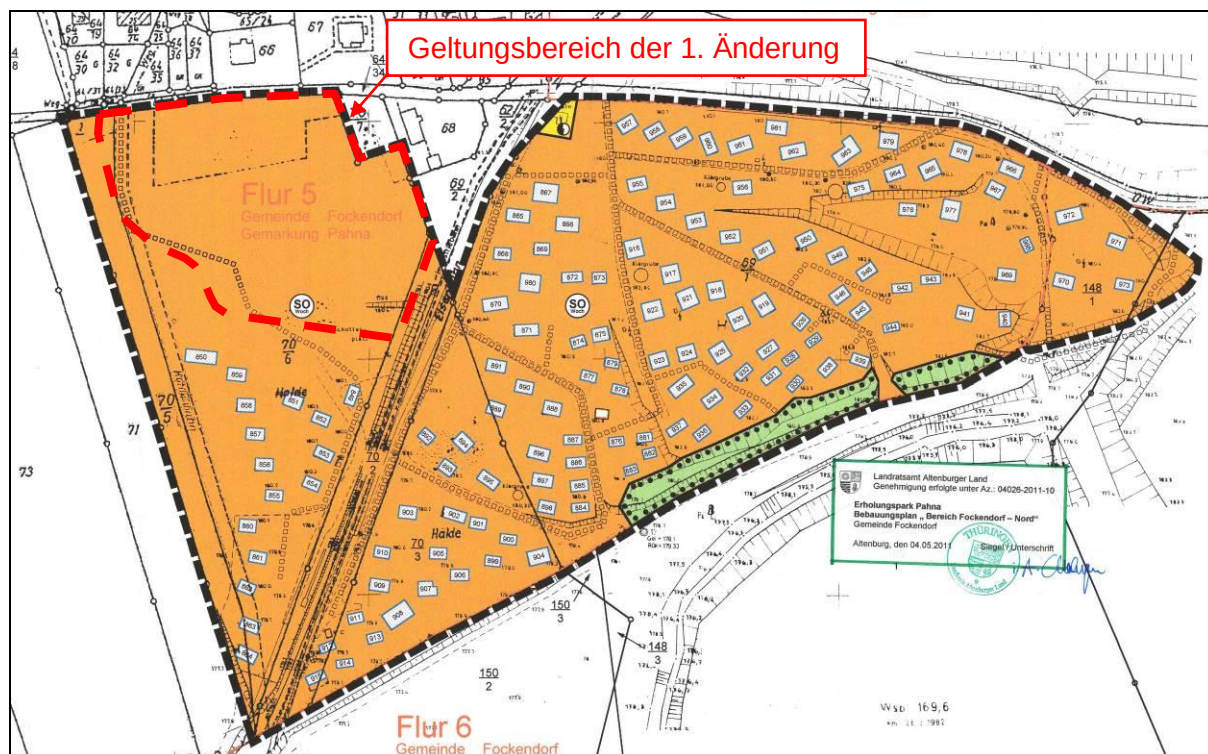
Der Gemeinde Fockendorf entstehen durch die Entwicklung dieses Wohnstandortes Kosten für den Bebauungsplan sowie für Verwaltungsaufwendungen. Die Erschließungskosten sowie die Kosten für die Pflege der privaten Grünflächen (Ergänzungspflanzungen sowie langfristige Unterhaltung) werden von den Bauinteressenten getragen. Einnahmen erzielt die Gemeinde durch den Verkauf von gemeindeeigenem Bauland.

## **7.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt. Entsprechend sind im Aufstellungsverfahren die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Außerdem gelten in diesem Falle naturschutzrechtliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auch die förmliche Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entbehrlich ist.

Aber auch ohne dass im vorliegenden Fall eine systematische Abprüfung der Umweltauswirkungen sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt, kann die Prognose abgegeben werden, dass in Folge der künftigen Wohnbebauung nicht mit relevanten Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Der entscheidende Grund hierfür ist, dass für das Plangebiet durch den rechtskräftigen B-Plan derzeit Baurecht nach § 30 BauGB besteht. Konkret ist das gesamte Plangebiet der 1. Änderung im Ursprungs-B-Plan als „Sonstiges Sondergebiet – Wochenendhausgebiet“ mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Grünordnerische Festsetzungen enthält der Ursprungs-B-Plan für den Geltungsbereich der 1. Änderung nicht.

**Abbildung 3** Planzeichnung des Ursprungs-B-Plans



Im Folgenden wird die abgegebene Prognose, dass durch die 1. Änderung des B-Plans keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten sind, anhand der wichtigsten Wirkpfade von Siedlungsbauvorhaben begründet.

### Bodenversiegelung

Gemäß Ursprungs-B-Plan wäre für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung eine Überbauung/Versiegelung auf 30 % der Fläche zulässig gewesen. Bei einer Größe des Plangebietes von 9.090 m<sup>2</sup> entspricht dies einer zulässigen Bodenversiegelung im Umfang von ca. 2.730 m<sup>2</sup>.

Lt. 1. Änderung ist für das 2.922 m<sup>2</sup> große WA-Gebiet eine GRZ von 0.4 festgesetzt. Somit ergibt sich eine zulässige Bodenversiegelung von ca. 1.170 m<sup>2</sup>.

Durch die 1. Änderung des B-Plans erfolgt damit gegenüber dem Ursprungs-B-Plan eine Reduzierung der zulässigen Bodenversiegelung um ca. 1.560 m<sup>2</sup>.

### Biotopinanspruchnahme / Gehölzrodungen

Gemäß Ursprungs-B-Plan hätte der gesamte Geltungsbereich (9.090 m<sup>2</sup>) zu Wochenendhausgrundstücken umgestaltet werden dürfen. Konkrete Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Gehölze oder zur Neuanlage von Gehölzstrukturen enthält der Ursprungs-B-Plan für den Geltungsbereich der 1. Änderung dabei nicht.

Lt. 1. Änderung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auf ca. einem Drittel der Geltungsbereichsfläche (auf 2.922 m<sup>2</sup>) zulässig. Gleichzeitig wird festgesetzt, die im geplanten WA-Gebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (Laubbaumreihe an der Erschließungsstraße) zu erhalten und noch zu ergänzen. Für den Rest des Plangebietes (6.168 m<sup>2</sup>) erfolgt die Ausweisung von Grünflächen in Verbindung mit Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen (Wiesenfläche mit Gehölzen sowie Feldgehölz).

Auf Grund der Festsetzungen der 1. Änderung wird die Eingriffsfläche, für die mit Biotopabwertungen zu rechnen ist, von 9.090 m<sup>2</sup> auf ca. 2.920 m<sup>2</sup> reduziert. Gehölzrodungen werden lt. 1. Änderung vollständig vermieden. Auf Grund der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans wären Gehölzrodungen in unbekanntem Ausmaß möglich gewesen. Daraus hätten sich auch in deutlich größerem Umfang artenschutzrechtliche Konflikte ergeben, als dies bei Umsetzung der Festsetzungen der 1. Änderung zu erwarten ist (vgl. hierzu auch Kap. 7.3).

### Veränderung des Ortsbildes

Mit Realisierung der 1. Änderung des B-Plans erfolgt, als Pendant zur Einfamilienhausbebauung nördlich der Erschließungsstraße, die Errichtung einer einzeiligen Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Gartenzonen. Die raumbildende, straßenbegleitende Laubbaumreihe wird erhalten und noch erweitert. Ebenso wird das Feldgehölz im südöstlichen Teil des Plangebietes, als wertgebendes Ortsbildelement gesichert und erhalten.

Der Ursprungs-B-Plan hätte den vollständigen Umbau der Nutzungsstruktur im gesamten Plangebiet zugelassen. Es hätte eine dichte Wochenendhausbebauung entstehen dürfen, die zur vollständigen Veränderung des bestehenden Ortsbildes geführt hätte.

Auch hinsichtlich der Veränderung des Ortsbildes ist zu konstatieren, dass die Realisierung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans zu größeren Beeinträchtigungen geführt hätte.

### Fazit

Die vorstehende Behandlung der potenziell relevantesten Wirkpfade von Siedlungsbauvorhaben zeigt, dass sich mit der 1. Änderung des B-Plans „Bereich Fockendorf-Nord“ (Erholungspark Pahnna) für den Änderungsbereich eine deutliche Reduzierung der Umweltauswirkungen im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan ergeben wird. Dies gilt vor allem hinsichtlich der anlagebedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt. Aber auch für das Landschafts- bzw. Ortsbild sind in deutlich geringerem Umfang Beeinträchtigungen der bestehenden Situation zu erwarten. Gleiches gilt für die vorstehend nicht genauer behandelten Schutzgüter (Wasser, Klima, Mensch, Kultur- und Sachgüter). Auch für diese Schutzgüter sind in Bezug zum bestehenden Bauplanungsrecht aufgrund der Reduzierung der überbau-/versiegelbaren Fläche sowie der insgesamt geringeren Nutzungsintensität geringere Auswirkungen zu prognostizieren.

Letztendlich wird mit der Einordnung des kleinen WA-Gebietes eine maßvolle Erweiterung des Siedlungsgebietes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und bei Erhalt sowie Erweiterung für das Ortsbild wertgebender Gehölzstrukturen erreicht.

## **7.3 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG**

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

Von den, dem besonderen Artenschutzrecht unterliegenden Arten, sind im von nährstoffreichem Grünland, Gehölzbiotopen und Ruderalfluren eingenommenen Geltungsbereich nur Vorkommen europäischer Vogelarten vorstellbar. Im Bereich des mit den Bauflächen des WA-Gebietes überplanten Grünlandes sind potenziell nur einige wenige bodenbrütende Kleinvogelarten (z.B. Feldlerche, Schafstelze, Wachtel) vorstellbar, wobei die Bedingungen nicht optimal sind und die Wahrscheinlichkeit von Bruten als gering einzuschätzen ist. In den Gehölzbiotopen im als Private Grünflächen auszuweisenden südlichen Teil des Plangebietes können auch höhlen- sowie freibrütende Kleinvogelarten



(z.B. Amsel, Stieglitz, Grünfink) vorkommen. Allerdings werden die Habitate dieser Arten erhalten und sind nicht von der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme betroffen.

Vorkommen anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Geltungsbereich können unter Berücksichtigung der Habitatausstattung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Für die Gruppe der Fledermäuse gilt dies auf Grund des noch sehr geringen Quartierpotenzials, dass die maximal 40 bis 50-jährigen Bäume im Gebiet aufweisen.

Bezogen auf die Artengruppe der Vögel ist es somit erforderlich, im Folgenden die Möglichkeit der Auslösung der Verbote

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

genauer zu betrachten.

#### Tötungsverbot

Im Zuge der Umnutzung des Grünlandes zu Wohnbauflächen vorausgehenden Mahd des Grünlandes und dem Abtrag des Oberbodens kann es zu einem direkten Zugriff auf Individuen (Nester mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln) von auf der Vorhabenfläche am Boden brütenden Vögeln und damit zur Auslösung des Tötungsverbotes kommen.

Dies kann vermieden werden, wenn die Mahd sowie der Abtrag des Oberbodens außerhalb der Brutzeit erfolgen. Um dies zu gewährleisten wird eine Bauzeitenregelung festgelegt, auf die im B-Plan hingewiesen wird. Die Bauzeitenregelung besagt, dass die genannten Arbeiten nur außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln durchgeführt werden dürfen. Bei Einhaltung der Bauzeitenregelung werden im Rahmen des Artenschutzes keine Beeinträchtigungen auftreten.

Direkte Zugriffe auf gehölzbrütende Vogelarten sind ausgeschlossen, da im Zuge der Baufeldfreimachung keine Gehölzrodungen nötig sind.

#### Störungsverbot

Es ist wahrscheinlich, dass im Feldgehölz im südlichen Teil des Plangebietes und auch in den mit Gehölzen durchsetzten Gartenflächen und Wochenendhausgrundstücken im Umfeld des Plangebietes gebäude-, gehölz- sowie bodenbrütende, siedlungstypische Kleinvogelarten Bruthabitate besitzen. Zu einer Störung dieser Tiere könnte es durch die während der Errichtung des Wohngebietes entstehenden Lärmemissionen sowie die Bewegungsunruhe kommen.

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





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

#### Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

Mit Realisierung des Vorhabens kommt es ggf. zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von bodenbrütenden Kleinvögeln. Vergleichbare Bruthabitate sind jedoch in der näheren und weiteren Umgebung großflächig vorhanden (Ackerflächen westlich des Plangebietes).

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

### **7.4 Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Gemeinde**

Da der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung komplett innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Ursprungs-B-Plans liegt, ist im Zuge der 1. Änderung die Baumschutzsatzung der Gemeinde Fockendorf vom 15.05.2014 zu berücksichtigen.

Wie in den vorhergehenden Kapiteln dieser Begründung dargestellt, sind zur Umsetzung der Festsetzungen der 1. Änderung keine Gehölzrodungen beabsichtigt. Entsprechend ergeben sich zunächst auch keine Ersatzforderungen gemäß der Baumschutzsatzung. Diese würde nur greifen, wenn zur Errichtung einer Grundstückszufahrt von der Straße „Alte Grube“ die Rodung eines Baumes nötig wird.

## **8. FLÄCHENBILANZ**

| Flächenart                                            | Teilflächengröße (m²) |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| Baugebietsfläche:<br>WA-Gebiet                        | 2.922                 |
| Private Grünflächen<br>(PG 1 und PG 2))               | 6.168                 |
| <b>Zeichnerisch festgesetzter<br/>Geltungsbereich</b> | <b>9.090</b>          |

## 9. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren erstellt.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte die „Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Unterlage vom 12.09.2018 im Zeitraum vom 04.10.2018 bis 18.10.2018. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im „Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Pleißenau“ – Nr. 09/2018 am 01.10.2018.

Der Aufstellungsbeschluss Nr. 91/40/2018 zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Fockendorf am 11.12.2018 gefasst.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung erfolgte im „Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Pleißenau“ – Nr. 12/2018 am 21.12.2018.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans für den Auslegungs- und Billigungsbeschluss wurde zum 28.11.2018 erstellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Fockendorf hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 mit dem Beschluss Nr. 92/40/2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 28.11.2018 beschlossen sowie die Begründung dazu vom 28.11.2018 gebilligt und für die Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB bestimmt.

Die Bekanntmachung des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses Nr. 92/40/2018 sowie zu den Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgte im „Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Pleißenau“ – Nr. 12/2018 am 21.12.2018 sowie im Internet.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 28.11.2018 sowie die Begründung dazu vom 28.11.2018 haben während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis zum 07.02.2019 öffentlich ausgelegen.

Mit Anschreiben vom 20.12.2018 erfolgte zum Entwurf der 1. Änderung vom 28.11.2018 die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Auf Grund eines formellen Fehlers in der Bekanntmachung im „Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Pleißenau“ – Nr. 12/2018 am 21.12.2018 zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 28.11.2018 erfolgte dazu eine Wiederholung dieser Bekanntmachung im „Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Pleißenau“ – Nr. 10/2019 am 01.11.2019 und eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 11.11.2019 bis zum 12.12.2019.

Der bisherige Abwägungsbeschluss Nr. 02/02/2019 vom 23.07.2019 sowie der Satzungsbeschluss Nr. 03/02/2019 vom 23.07.2019 wurden am 14.01.2020 aufgehoben.

Der Entwurf vom 28.11.2018 wurde geändert. Der 2. Entwurf für den erneuten Auslegungs- und Billigungsbeschluss wurde zum 16.12.2019 erstellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Fockendorf hat in seiner Sitzung am 14.01.2020 mit dem Beschluss Nr. 28/08/2020 den 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 16.12.2019 beschlossen sowie die Begründung dazu vom 16.12.2019 gebilligt und für die erneuten Beteiligungen nach § 4a (2) BauGB bestimmt.

Die Bekanntmachung des erneuten Auslegungs- und Billigungsbeschlusses Nr. 28/08/2020 zum 2. Entwurf sowie zu den erneuten Beteiligungen nach § 4a (3) BauGB zum 2. Entwurf

erfolgte im „Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Pleißenau“ – Nr. 01/2020 am 31.01.2020 sowie im Internet.

Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 16.12.2019 sowie die Begründung dazu vom 16.12.2019 haben während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis zum 13.03.2020 erneut öffentlich ausgelegen.

Mit Anschreiben vom 07.02.2020 erfolgte zum 2. Entwurf der 1. Änderung vom 16.12.2019 die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB.

Gegenüber dem 2. Entwurf vom 16.12.2019 wurden in die Fassung der 1. Änderung des B-Plans vom 08.06.2020 lediglich redaktionelle bzw. klarstellende Anpassungen vorgenommen, die keine erneuten Verfahrensschritte im Sinne von § 4a (3) BauGB erfordert haben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Fockendorf hat am 01.09.2020 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Fockendorf hat am 01.09.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans vom 08.06.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom 08.06.2020 wurde gebilligt.

## 10. QUELLENVERZEICHNIS ZU DEN KAPITELN 1 BIS 9

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) 2025, Hrsg. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014)
- Regionalplan Ostthüringen (RP-OT), Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, jedoch ohne Vorranggebiete Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß Urteil Thür. Obergerverwaltungsgericht vom 08.04.2014)
- statistische Angaben vom Thüringer Landesamt für Statistik
- Baugrundgutachten Nr. 19-034 vom 08.05.2019 (Ing.-Büro Weitke, Altenburg)

Thomas Weber  
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung

**Anlage:** Baugrundgutachten Nr. 19-034 vom 08.05.2019 (Ing.-Büro Weitke)