

Gemeinde Harth-Pöllnitz
OT Wetzdorf
LANDKREIS GREIZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
“Wetzdorf Ortsrand-West“

Begründung
- Entwurf -

INHALT

1	Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes.....	3
1.1	Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	4
1.4	Kartengrundlage.....	5
2	Konzeption und Planinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wetzdorf Ortsrand-West“	6
2.1	Planbegründung	6
2.2	Standortwahl und Standortalternativenprüfung	6
2.3	Wahl des Planverfahrens	7
2.4	Planinhalt	9
2.5	Erschließung	11
2.5	Sonstige zu berücksichtigende Belange	12
3	Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes	12
4	Literaturverzeichnis	14

Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkarte

Anlage 2: Bewertung Baulücken

1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes

1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 BauGB) gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Bevölkerung zur Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen und zur Eigentumsbildung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Hierbei nennt das BauGB insbesondere die auch Belange von Familien mit mehreren Kindern. Dabei hat die Gemeinde ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) anzupassen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Harth-Pöllnitz hat gemäß § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wetzdorf Ortsrand-West“ gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Wohnhauses im Westen der Ortslage Wetzdorf geschaffen werden. Damit soll dem konkreten Bedarf nach einer Wohnbaufläche in Wetzdorf entsprochen werden.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geführt. Die Gemeinde Harth-Pöllnitz beabsichtigt dabei, das vorliegende Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB zu führen (siehe Kapitel 2.2), so dass sowohl von den frühzeitigen Beteiligungsverfahren als auch von der Aufstellung eines Umweltberichtes mit der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden kann.

1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Wetzdorf nördlich der kommunalen Dorfstraße in der Gemeinde Harth-Pöllnitz im Landkreis Greiz. Es umfasst eine ca. 3.338 m² große Teilfläche des Flurstückes 1 (Fl. 1 der Gemarkung Harth-Pöllnitz).



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird weitgehend als Grünland genutzt, wobei im Norden und Süden straßen- bzw. wegebegleitende Gehölze das Plangebiet begrenzen. Im Norden des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg. Im Süden grenzt die kommunale befestigte Verbindungsstraße von Wetzdorf nach Mittelpöllnitz an das Plangebiet. Östlich des geplanten Wohnbaustandortes befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb (Vierseithof). Westlich schließt sich extensiv genutztes Grünland bis zur Verbindungsstraße nach Mittelpöllnitz in einer Breite von ca. 40 m an.

1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung

Regionalplan Ostthüringen 2012 (RP-OT): Gemäß der Raumnutzungskarte des RP-OT ist das Plangebiet noch Teil des Siedlungsgebietes bzw. der das Siedlungsgebiet von Wetzdorf umgebenden Weißfläche. Der Siedlungsbereich Wetzdorf ist in allen Richtungen vom Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (LB 35 - Niederpöllnitz / Forstwolfersdorf / Wiebelsdorf / Braunsdorf) umgeben.

Da das Plangebiet außerhalb des Vorranggebietes liegt, stehen dem Vorhaben keine zeichnerischen Festsetzungen des Regionalplanes entgegen.



Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen (2012)

Der RP-OT gibt des Weiteren vor, dass bereits bestehende Siedlungsgebiete ausgelastet werden sowie geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden sollen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen (G 2-4 RP-OT). Zudem soll zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert werden (G 2-5 RP-OT).

Die Gemeinde Harth-Pöllnitz hat im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens geprüft, ob geeignete und verfügbare Bauflächen innerhalb des Siedlungsbereiches von Wetzdorf für eine Wohnhausbebauung zur Verfügung stehen (s. Kap. 2.2). Im Nachgang wurde untersucht, an welcher Stelle eine Siedlungserweiterung auch unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. der Landwirtschaft sinnvoll und geeignet ist (s. Kap. 2.2). Dabei wurde ausschließlich der Siedlungsbereich von Wetzdorf in die Alternativenprüfung einbezogen, da die Antragsteller Bewohner von Wetzdorf sind und im Ort ansässig bleiben wollen (= Eigenbedarf von Wetzdorf).

Im Ergebnis der Alternativenprüfung und unter Berücksichtigung der o.g. Grundsätze des Regionalplanes Ostthüringen hat die Gemeinde entschieden, für das nunmehr plangegegenständige Gebiet das Bauleitplanverfahren einzuleiten. Hierbei ist auch anzumerken, dass das Plangebiet mit einer Größe von m^2 nicht von regionalplanerischer Relevanz ist.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Für die Gemeinde Harth-Pöllnitz liegt kein Flächennutzungsplan vor.

Verbindliche Bauleitplanung: Für das Vorhabengebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Vorhaben im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind daher gegenwärtig gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Landschaftsplanung

Landschaftsplan (LP) „Weida“ - Fortschreibung (2010): Das Plangebiet liegt innerhalb des Planungsraumes der Fortschreibung des Landschaftsplanes "Weida" (^LANDRATSAMT GREIZ 2010). Der LP stellt für das Bauungsplangebiet den Erhalt des vorhandenen extensiv genutzten Grünlandes dar.

Im Allgemeinen ist gem. LP eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung anzustreben und auf eine Neubebauung im Außenbereich zu verzichten. Des Weiteren sollen die vorhandenen historisch gewachsenen Ortsstrukturen erhalten bleiben.

--> Die vorliegende Planung sieht eine maßvolle Erweiterung des im LP dargestellten Siedlungsbereiches vor, wobei die vorhandenen siedlungsnahen gesetzlich geschützten Biotope nicht beeinträchtigt werden

Rechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Vorhabengebietes befinden sich keine geschützten Flächen/Objekte bzw. sind solche nach folgenden Gesetzen nicht bekannt:

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

Natura 2000-Gebiete: Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wetzdorf Ortsrand-West“ der Gemeinde Harth-Pöllnitz umfasst keine Flächen eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebietes. Das nächste Natura 2000-Gebiet ist in ca. 2 km nördlich des Plangebietes das FFH-Gebiet „NSG Frießnitzer See - Struth“ (Nr. 146). In einer Entfernung von ca. 3,1 km befinden sich östlich bzw. südöstlich des Plangebietes das FFH-Gebiet Nr. 147 "Auma - Buchenberg - Wolcheteiche" sowie das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 40 "Auma-Aue mit Wolcheteiche und Struthbach-Niederung".

Aufgrund der Art des Vorhabens (Wohnhaus) sowie der vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen sind keine Beeinträchtigungen der o.g. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte der Flur 1 der Gemarkung Wetzdorf verwendet (Übernahme vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand: 03.2018). Ergänzt wird diese Unterlage um Höhenangaben.

2 Konzeption und Planinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wetzdorf Ortsrand-West“

2.1 Planbegründung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf Antrag eines Vorhabenträgers aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses im Ortsteil Wetzdorf der Gemeinde Harth-Pöllnitz zu schaffen. Beim Vorhabenträger handelt es sich um eine junge ortsansässige Familie, die im Heimatwohntort verbleiben will, so dass es sich um einen Eigenbedarf der Ortslage Wetzdorf handelt. Im Rahmen der Antragsbearbeitung hat die Gemeinde neben den privaten auch die öffentlichen Belange in die Abwägung einzustellen (Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB).

Die Gemeinde Harth-Pöllnitz besteht weitgehend aus kleinen dörflich geprägten Ortschaften mit der Ortslage Niederpöllnitz als zentralen Siedlungsschwerpunkt. Ausgehend von dieser Siedlungsstruktur ist es Ziel der Gemeinde, an Stelle von größeren Baugebieten in Verbindung mit einer Angebotsplanung dem individuellen Bedarf in den Ortsteilen im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten zu entsprechen. Damit sollen in den einzelnen Ortsteilen die Voraussetzungen geschaffen werden, jungen Familien Bauflächen zur Verfügung zu stellen und diese damit in den Ortsteilen zu halten. Ausgehend von der demographischen Entwicklung und der Abwanderung aus den ländlich geprägten Bereichen ist dies umso wichtiger, um die Bevölkerungsstruktur so zu sichern, dass das dörfliche Leben mit seinen Wechselwirkungen (u.a. Vereinsleben) erhalten werden kann. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde dem Aufstellungsverfahren des hier plangegegenständigen Vorhabens zugestimmt.

2.2 Standortwahl und Standortalternativenprüfung

Um eine weitere Siedlungsausdehnung in den Außenbereich zu vermeiden, hat die Gemeinde Harth-Pöllnitz im Vorfeld geprüft, ob in der Ortslage Wetzdorf geeignete Bauflächen zur Verfügung stehen. Da mit der vorliegenden Planung die Ortslage Wetzdorf gestärkt werden soll und der Vorhabenträger in Wetzdorf bleiben will, erfolgt die Standortprüfung ausschließlich für die Ortslage Wetzdorf. Hierzu wurde neben der tatsächlichen Eignung von potenziellen Bauflächen (Baulücken) auch die Flächenverfügbarkeit berücksichtigt. Ergänzend wurde geprüft, ob in Wetzdorf leer stehende Gebäude zur Verfügung stehen. Mit Ausnahme des ehemaligen Lehrlingswohnheimes westlich der Straße nach Forstwolfersdorf (Flurstücke 22/3 und 22/4) ist der Gemeinde kein Leerstand bekannt. In Folge einer bereits durchgeführten Teilung des Lehrlingswohnheimes, des derzeitigen Zustandes und des damit erforderlichen Sanierungsaufwandes sowie den Forderungen des derzeitigen Eigentümers sind die Kosten für eine Wohnnutzung weder verhältnismäßig noch tragbar.

In der Ortslage Wetzdorf sind zahlreiche Baulücken aufgrund der bestehenden Nutzung nicht für eine Wohnbebauung geeignet (s. Anlage 2). Hierzu gehören u.a. die zahlreichen Flurstücke mit Stand- und Fließgewässern, wobei ein Teil der Standgewässer zudem als gesetzlich geschützte Biotope geführt werden. Die Baulücke im östlichen Teil des Flurstückes 1 ist nicht verfügbar und wird zudem als gesetzlich geschützte Streuobstwiese (Schutz gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG) geführt. Das Flurstück 25/1 in der Ortsmitte scheidet auf Grund der geringen Größe (größte Grundstücksbreite 17 m) für eine Bebauung ebenso aus wie das Flurstück 77 in Folge der Bachquerung, die nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung zulässt. Alle diese Baulücken sind aufgrund tatsächlicher Gründe für eine Bebauung nicht geeignet. Hinzu kommen die Baulücken, die gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen (Eigenbedarf, fehlende Verkaufsbereitschaft).

Ausgehend von den o.g. Erläuterungen wurde festgestellt, dass in der Ortslage Wetzdorf gegenwärtig keine Baulücken zur Verfügung stehen, um dem bestehenden Bedarf des Vorhabenträgers gerecht zu werden. Im Anschluss an diese Baulückenuntersuchung wurde geprüft, ob und ggf. in welchem Bereich eine weitere Siedlungsentwicklung sinnvoll ist. Zur Diskussion stehen dabei Erweiterungen entlang der Ortsstraße in west-

liche bzw. in östliche Richtung sowie entlang der Verbindungsstraße nach Süden in Richtung Forstwolfersdorf.

südliche Siedlungserweiterung (Richtung Forstwolfersdorf): Gegenwärtig bilden das ehemalige Lehrlingswohnheim im Westen sowie die Dorfkirche mit dem Friedhof im Osten den südlichen Siedlungsabschluss von Wetzdorf in Richtung Forstwolfersdorf. Mit einer ergänzenden Bebauung südlich dieser Gebäude würde der Siedlungsbereich erstmalig weiter nach Süden in die Agrarflächen (Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung) ausgedehnt. Damit wird die die Ortstraße begleitende Siedlungsstruktur weiter aufgelöst. Entsprechend den Planungsabsichten der Gemeinde soll die Dorfkirche weiterhin den südlichen Siedlungsabschluss bilden, so dass einer ergänzenden Bebauung in diesem Bereich nicht zugestimmt wird.

westliche Siedlungserweiterung: Des Weiteren besteht die Möglichkeit, den Siedlungsbereich in westliche Richtung zu erweitern. Gegenwärtig bilden zwei ehemalige Landwirtschaftsbetriebe mit ihrer dörflichen Bausubstanz (u.a. Vierseithof) den Siedlungsrand. Die westlich anschließende Ortsstraße ist beiderseits mit Laubbäumen bestanden, die hier das Erscheinungsbild des Ortsrandes prägen. Westlich des Siedlungsrandes befinden sich in einer Entfernung von 190 m (Richtung Mittelpöllnitz) bzw. 150 m (Richtung Braunsdorf) weitere, einzeln stehende Wohngebäude, so dass bei einer westlichen Erweiterung keine erstmalige Bebauung westlich des bestehenden Siedlungsabschlusses von Wetzdorf erfolgt. Aufgrund des vorhandenen Standgewässers südlich der Ortsstraße ist eine ergänzende Bebauung lediglich nördlich der Ortsstraße möglich, wobei hier die Verbindungsstraße nach Mittelpöllnitz langfristig einen anthropogen begründeten Siedlungsabschluss bildet.

östliche Siedlungserweiterung (Richtung Niederpöllnitz): Im Osten von Wetzdorf wird der Siedlungsbereich südlich der Ortsstraße von einem gesetzlich geschützten Standgewässer (Teich) geprägt. Nördlich der Ortsstraße bilden ein Wohnhaus sowie anschließende Kleingärten den Siedlungsabschluss. Östlich daran schließen sich beiderseits der Straße bis nach Niederpöllnitz Ackerflächen an (= Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung). Eine generelle Siedlungserweiterung über die Kleingärten hinaus in östliche Richtung ist u.a. zum Schutz der Agrarflächen nicht gewollt, zumal eine Bebauung östlich der Kleingärten nicht am eigentlichen Siedlungszusammenhang teilnehmen würde. Im Süden bildet zurzeit das Standgewässer den Siedlungsabschluss, wobei eine Bebauung östlich des Teiches bis auf Höhe des nördlichen Wohnhauses städteplanerisch generell möglich ist.

Ausgehend von den oben skizzierten Sachverhalten wird einer Siedlungserweiterung im Westen nördlich der Ortsstraße der Vorrang gegenüber einer östlichen Erweiterung gegeben, da es damit zu keinem Entzug von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt. Zudem befinden sich im Gegensatz zu einer östlichen Erweiterung westlich anschließend weitere Wohnhäuser. Hinzu kommt, dass diese Fläche für eine Wohnhausbebauung bei einer Baurechtschaffung zur Verfügung gestellt würde (bestehende Verkaufsbereitschaft). Zur Sicherung des Ortsbildes wird für die weiteren Planungen vorgegeben, dass

- die vorhandenen straßenbegleitenden Gehölze weitgehend zu erhalten sind,
- die geplante Bebauung von der Böschungskarte abrückt.
- ausschließlich eine straßenbegleitende Bebauung zulässig ist (keine Bebauung in zweiter Reihe).

2.3 Wahl des Planverfahrens

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wetzdorf Ortsrand-West“ der Gemeinde Harth-Pöllitz wird entsprechen den o.g. Ausführungen gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13b BauGB als Bedarfsplanung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Gesetzgeber schreibt zudem vor, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Abweichend davon kann ein Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt

werden, sofern dringende Gründe dies erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird. Da für die Gemeinde Harth-Pöllnitz kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt, wird der Bebauungsplan „Wetzdorf Ortsrand-West“ als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Dringende Gründe: Grundlage eines vorzeitigen Bebauungsplanes ist das Vorliegen dringender Gründe, die die Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem Flächennutzungsplan erfordern. Bereits aus der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (= Bedarfsplanung) wird deutlich, dass zu diesem Zeitpunkt ein Bedarf an einer verfügbaren Wohnbauflächen in Wetzdorf besteht. Der Vorhabenträger benötigt aufgrund von Nachwuchs kurzfristig eine größere Wohnung, die in Wetzdorf gegenwärtig nicht zur Verfügung steht. Ein Abwarten auf den Flächennutzungsplan hätte die Abwanderung der jungen Familie zu Folge. Es ist aber gerade das Ziel der aus zahlreichen Ortsteilen bestehenden Gemeinde Harth-Pöllnitz, auch junge Familien in den einzelnen Ortsteilen zu halten. Ansonsten würden die Ortsteile sukzessive überaltern. Damit einher geht der Verlust des dörflichen Vereinslebens und der Infrastruktur (Schulen, Kindergärten). Insofern ist es gerade für eine Gemeinde wie Harth-Pöllnitz wichtig, in den einzelnen Ortsteilen bedarfsangepasst Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, um Nachteile für die Gemeinde zu vermeiden.

Städtebauliche Entwicklung: Der vorzeitige Bebauungsplan „Wetzdorf Ortsrand-West“ steht entsprechend den Ausführungen zur Standortalternativenprüfung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Harth-Pöllnitz für den Ortsteil Wetzdorf nicht entgegen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für eine einzelne Außenbereichsfläche im direkten Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich Baurecht geschaffen. Der Siedlungsbereich wird dabei geringfügig erweitert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung dringend erforderlich ist und zudem der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage Wetzdorf der Gemeinde Harth-Pöllnitz entspricht.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wetzdorf Ortsrand-West“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohnhauses geschaffen. Das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Antrag eines Vorhabenträgers eingeleitet. Da es sich hierbei um eine Bedarfs- und nicht um eine Angebotsplanung der Gemeinde zur generellen Bereitstellung von Bauland handelt, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB. Dabei ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB gebunden. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich der Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss im s.g. Durchführungsvertrag zu verpflichten, die Kosten der Planung, der Erschließung sowie der Umsetzung des Vorhabens zu tragen. Zudem hat es sich zu verpflichten, das Vorhaben in einem mit der Gemeinde Harth-Pöllnitz abgestimmten Zeitraum umzusetzen. Damit soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben auch kurzfristig umgesetzt wird und der Gemeinde weitgehend keine Kosten entstehen.

Die Gemeinde beabsichtigt zudem, das vorliegende Verfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB zu führen. Mit der Bekanntmachung des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt“ im Bundesgesetzblatt am 12. Mai 2017 erfolgte u.a. mit der Einführung des Paragraphen 13b eine Änderung des Baugesetzbuches. Ziel des § 13b BauGB ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für eine Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren. Im Rahmen der Aufstellung ist dabei zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein Planverfahren gem. den rechtlichen Vorgaben des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB gegeben sind.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gegeben, wenn:

1. durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
→ Ausgehend von der beabsichtigten Nutzung (Wohnen) sowie den Merkmalsgrößen UVP-pflichtiger Vorhaben ist nicht davon auszugehen, dass auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Wetzdorf Ortsrand-West“ entsprechende UVP-pflichtige Vorhaben umgesetzt werden.
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
→ Aufgrund der Entfernung des nächstgelegenen Natura 2000-Gebietes zum Plangebiet „Wetzdorf Ortsrand-West“ (ca. 2 km nördlich bzw. 3,1 km südöstlich), ist in Folge der Umsetzung der Planung nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen (siehe Kapitel 1.3). Zudem sind ausgehend von der vorhandenen sowie der geplanten Nutzung auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten.

Gemäß § 13b BauGB ist es befristet bis zum 31.12.2019 zulässig, Bebauungspläne für eine Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, sofern deren Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² umfasst und diese sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Der vorliegende Bebauungsplan „Wetzdorf Ortsrand-West“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und damit für eine Wohnnutzung schaffen. Für das Plangebiet wird eine Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO (zulässige Grundfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) von 570 m² festgesetzt. Des Weiteren schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Wetzdorf an. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB gegeben.

Bei der Anwendung des § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen sind bei diesem Verfahren keine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht i.S.d. § 2 a BauGB erforderlich.

2.4 Planinhalt

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wetzdorf Ortsrand-West“ der Gemeinde Harth-Pöllnitz enthält die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für die geplante Nutzung einer Fläche im Westen der Ortslage von Wetzdorf nördlich der Ortsstraße. Die Festsetzungen umfassen neben den Vorgaben für das Gebäude auch solche zu den weiteren befestigten Flächen sowie grünordnerische Festsetzungen, die aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind. Hierbei ist die Gemeinde bei der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen gem. § 9 BauGB gebunden.

Entsprechend den beabsichtigten Festlegungen ergibt sich für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße [m ²]
Wohngebäude mit Nebenanlagen, Zufahrt und Terrasse	563
privater Hausgarten	2.775
davon zu erhaltende Gehölzbereiche	611
Summe Satzungsgebiet	3.38

Damit entspricht die beabsichtigte Flächennutzung einer Grundflächenzahl von 0,30.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind die Errichtung eines Wohnhauses, der dazugehörigen Garagen, Stellplätze bzw. Carports sowie einer Terrasse.

Begründung: Entsprechend dem Planungsziel erfolgen Festsetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses, der dazugehörigen Garagen, Stellplätze bzw. Carports sowie einer Terrasse. Auf die Festsetzung eines Wohngebietes wird verzichtet, da es sich um ein einzelnes, konkretes Bauvorhaben handelt. Die Planung des Vorhabenträgers ist bereits weit vorangeschritten, so dass eine räumliche Einordnung des Gebäudes möglich ist und auf Grund der Ortsrandlage auch geboten erscheint. Entsprechend der Planungsabsicht und der Erfordernis wird die Art der Nutzung konkret und begrenzend festgesetzt. Die vorgesehene Nutzung entspricht dabei auch der zulässigen Nutzung der angrenzenden Siedlungsbereiche von Wetzdorf (Dorfgebiet), in denen Wohngebäude generell zulässig sind (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Die weiteren im Sinne des § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, da sich deren Ansiedlung auf die Ortslage begrenzen soll und die Planungsabsicht des Vorhabenträgers eine ausschließliche Wohnnutzung vorsieht. Ausgehend von § 13 BauNVO wird davon ausgegangen, dass auch ohne explizite Festsetzung Räume für die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig sind, sofern diese der Wohnnutzung zu und untergeordnet sind.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Es gelten die folgenden Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ergänzend zur Planzeichnung.

Zulässig ist eine Überbauung und Befestigung von Flächen im Umfang von 570 m². Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf maximal 347 m ü NHN festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf für Schornsteine um 1 m überschritten werden.

Die Lage des Gebäudes sowie der befestigten Flächen kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2 m verschoben und um 5 % überschritten werden.

Begründung: Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird die überbaubare Fläche in der Planzeichnung festgesetzt und quantitativ begrenzt. Die zeichnerischen Festsetzungen erlauben eine Überbauung der als Wohngebäude und Nebenanlagen incl. Terrasse und Zufahrten in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bis zu einer Größe von maximal 570 m². Um noch einen Spielraum zur Gestaltung des Gebäudes und weiterer baulicher Anlagen zu gewährleisten, wird eine Abweichung bis zu zwei Metern von den zeichnerischen Festsetzungen zugelassen. Die gesamte mit baulichen Anlagen überdeckbare Fläche i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO käme einer GRZ von 0,17 gleich und entspricht damit sowohl der zulässigen überdeckbaren Fläche gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Dorfgebiete (0,6) als auch der Bebauung in den angrenzenden Flächen in Wetzdorf.

Die Lage des Gebäudes wurde so gewählt, dass es einen Mindestabstand von 15 m zur Ortsstraße eingehalten wird. So ist gewährleistet, dass die vorhandenen baumbestandene Böschung erhalten werden kann. Dies prägt den westlichen Ortseingang von Wetzdorf und ist entsprechend unter Berücksichtigung der geplanten Zufahrt zum Wohnhaus zu sichern. Zudem wurde das Wohnhaus vom vorhandenen Vier-Seit-Hof abgerückt, damit dieser in seiner Erscheinung erhalten bleibt. Damit wird auch die ausgelockerte Bebauung im Nordwesten von Wetzdorf aufgegriffen und nach Westen fortgesetzt.

Für die Gebäude erfolgen Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (II) sowie auch einer maximalen Firsthöhe. Diese entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,0 m. Mit dieser Festsetzung u.a. auch in Verbindung mit den Vorgaben zur Dachneigung wird gewährleistet, dass einerseits die typischen Bauformen in Wetzdorf mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach aufgegriffen werden und andererseits eine Bebauung entsprechend den heutigen Anforderungen ermöglicht wird.

Grünflächen i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Hausgarten“ sind 9 heimische und standortgerechte Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität 10-12 zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume zueinander muss mindestens 8 m betragen.

Begründung: Das Plangebiet wird im Norden und Süden von vorhandenen Gehölzen begrenzt, die entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten sind. Damit wird einer Forderung des Gemeinderates zur Sicherung der ortsbildprägenden Gehölze am westlichen Siedlungsrand umgesetzt. Zur besseren Einbindung des geplanten Gebäudes und zur Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes erfolgt zudem eine ergänzende grünordnerische Festsetzung. Diese umfasst die Pflanzung von mindestens neun hochstämmigen Obstbäumen. Da die Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum bereits durch die vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbestände im Norden und Süden erfolgt, ist es nicht zwingend erforderlich, die Standorte der Obstbäume festzusetzen. Daher erfolgt lediglich die Festsetzung der Anzahl der zu pflanzenden Obstbäume. Obstbäume wurden gewählt, da sie typische Elemente der kulturhistorischen Siedlungsstruktur in Ostthüringen sind.

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

Mit Ausnahme der Gebäude sind die zu befestigenden Flächen (u.a. Zufahrt, Stellplätze etc.) mit einem wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Material zu befestigen.

Begründung: Um den Anteil der vollversiegelten Flächen im Plangebiet möglichst gering und damit die Wasserrückhaltung möglichst groß zu halten, wird festgesetzt, dass die zu befestigenden Flächen der Zufahrt, Stellplätze und Terrasse mit einem wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Material befestigt werden. Damit werden auch die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes berücksichtigt.

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

Festsetzung zur Dachform und -neigung

Für das Plangebiet wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25-45° festgesetzt.

Begründung: Mit den ergänzenden Festsetzungen zur Dachform und -neigung wird sichergestellt, dass die vorhandenen Dachformen und Neigungen aufgegriffen werden. Somit kann zumindest verhindert werden, dass Gebäude errichtet werden, die wie Fremdkörper (Flachdach) wirken. Die typische Gebäudeform von Ortslagen wie Wetzdorf wird damit auch unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen ausreichend berücksichtigt.

2.5 Erschließung

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtendem Vorhaben. Im vorliegenden Fall für die Wohnbauflächen.

Verkehrerschließung: Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an eine vorhandene kommunale Ortsstraße von Wetzdorf. Das Plangebiet grenzt direkt an diese öffentliche Straße und ist damit verkehrstechnisch erschlossen. Hierbei ist eine neue Grundstückszufahrt zum Wohnhaus herzustellen. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Zulässigkeit eines weiteren Wohnhauses kann davon ausgegangen werden, dass das Verkehrsaufkommen weitgehend konstant bleibt (Quell- und Zielverkehr bei begrenzter Gebäudeanzahl), zumal die Vorhabenträger bereits in Wetzdorf wohnen. Ein Ausbau der Straße ist somit nicht erforderlich.

Energie: Die Versorgung mit elektrischer Energie kann über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Versorgungsträger ist die Thüringer Energie AG.

Trinkwasser: Versorgungsträger für die Gemeinde Harth-Pöllnitz und damit auch die Ortslage Wetzdorf ist der Zweckverband Wasser / Abwasser Mittleres Elstertal in Gera. In der Ortsstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Die Versorgung mit Trinkwasser kann grundsätzlich über das bestehende Leitungsnetz realisiert werden.

Schmutz- / Niederschlagswasser: Das Plangebiet ist abwasserseitig nicht erschlossen. Geplant ist daher eine objektbezogene Vollbiologische Kleinkläranlage. Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser sowie das gereinigte Schmutzwasser in den südlich der Ortstraße liegenden Bach einzuleiten. Alternativ ist eine Versickerung auf dem Grundstück möglich.

Löschwasser: Für die Löschwassergrundversorgung ist die Gemeinde Harth-Pöllnitz verantwortlich. Entsprechend der planungsrechtlichen Einordnung des geplanten Wohnhauses als Wohngebiet wird von einem Wasserbedarf von 48 m³ als Löschwassergrundschutz über einen Zeitraum von 2 Stunden (= 96 m³) ausgegangen. Hierzu steht der Teich südlich der Ortsstraße in einer Entfernung von 70 m zur Verfügung.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Gemeinde Harth-Pöllnitz ist der Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen. Die anfallenden Siedlungsabfälle werden durch den AWW-Ostthüringen entsorgt. Die Bewohner haben ihre Abfallbehälter zur Leerung bis an die Ronneburger Straße zu bringen. Gleiches gilt für die Entsorgung von Sperrmüll, Schrott und Elektroschrott, die nach gesonderter Anmeldung entsorgt werden. Gesonderte Erschließungsanlagen für die Abfallentsorgung sind nicht erforderlich.

2.5 Sonstige zu berücksichtigende Belange

Denkmalpflege

Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt. Es muss bei Erdarbeiten dennoch mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerreste, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThDSchG.

In unmittelbarer Umgebung des Satzungsgebietes befinden sich keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 ThürDSchG, die in ihrem Bestand, ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Wirkung berücksichtigt werden müssen.

Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaft: Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Vorhaben führt somit zu einem Entzug landwirtschaftlicher Flächen. Entsprechend den o.g. Angaben in der Standortalternativenprüfung wurde u.a. dieser Standort gewählt, um eine Siedlungserweiterung in intensiv genutzte und produktive Ackerflächen zu vermeiden. Zudem wurde im Kap. 2 gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB begründet, warum die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorliegenden Fall notwendig ist. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass der gegenwärtige Eigentümer und Bewirtschafter der Fläche dem Vorhaben zugestimmt hat.

Waldwirtschaft: Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wetzdorf Ortsrand-West“ sind keine Waldflächen betroffen. Da sich auch im direkten Umfeld des Plangebietes kein Wald befindet, ist die Abstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG bei vorliegender Planung nicht maßgeblich.

3 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes

Der mit dem beschleunigten Verfahren einhergehende Verzicht auf die förmliche Durchführung einer Umweltprüfung entbindet die Gemeinde von der Erarbeitung eines Umweltberichtes und der dazugehörigen naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt

hiervon jedoch unberührt. Hierfür wurde im April 2018 eine Begehung zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet durchgeführt. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei die vorhandenen Biotoptypen sowie die bestehenden Nutzungsstrukturen im Plangebiet entsprechend der Codes der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000). Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde die Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens verwendet (TLUG 2017).

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Wetzdorf nördlich der kommunalen Dorfstraße in der Gemeinde Harth-Pöllnitz im Landkreis Greiz. Die Fläche weist eine weitgehend ebene Lage auf. Gegenüber der südlich anliegenden Ortsstraße Wetzdorf ist die Plangebietsfläche erhöht. Das Plangebiet wird weitgehend als mesophiles Grünland (4223) extensiv genutzt. Der Südrand des Plangebietes umfasst eine Baumreihe alter Stiel-Eichen mit einem Brusthöhendurchmesser von 40-70 cm (6314). Diese wachsen auf der Böschung oberhalb der Ortstraße Wetzdorf (Abbildung). Das Alter der Bäume beträgt etwa 70 Jahre. Im Unterwuchs wachsen in der Böschung Hasel-Sträucher, jüngere Hain-Buchen und Trauben-Kirsche. Am nördlichen Rand des Plangebietes steht ebenfalls eine Baumreihe (6312). Es handelt sich um Laubbäume jüngeren Alters mit Brusthöhendurchmessern von 10-15 cm (~20 Jahre).



Abbildung 3: Lage des Plangebietes (Blick nach Osten)



Abbildung 4: Alte Eichen auf der südlichen Böschung

Das Plangebiet ist nur aus der unmittelbaren Umgebung zu erleben. Eine Fernwirkung besteht aufgrund der Ortsrandlage und der sichtverschattenden Wirkung der umgebenden Baumreihen nicht.

Mit Hilfe dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet, indem eine Bebauung ermöglicht wird. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes betreffen fast alle Schutzgüter. Bauwerke und die befestigte Zufahrt führen zum Verlust sämtlicher Funktionen im Naturhaushalt. Es kommt zur Beeinträchtigung von belebtem Boden und von Lebensräumen unterschiedlicher Arten. Zudem werden die Niederschlagsversickerung und die Grundwasserneubildung vermindert bzw. verhindert. Im Rahmen der Vorhabenumsetzung ist im Bereich der Böschung eine fünf Meter breite Zufahrt anzulegen. Diese wurde so eingeordnet, dass lediglich eine Eiche gefällt werden muss.

Nachweise über besonders geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten liegen für das Plangebiet nicht vor (Landratsamt Greiz 2017). Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Die zu erwartende Wirbeltierfauna sind Singvögel, die in den angrenzenden Gehölzbeständen brüten, sowie Insekten und Kleinsäuger wie Mäuse und Maulwürfe, die ihren Lebensraum auf der Grünfläche bzw. in den Gehölzstrukturen haben. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist bei der Umsetzung der vorliegenden Planung von keinen Beeinträchtigungen der Menschen und ihrer Gesundheit auszugehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Immissionsschutzkonflikte erkennbar.

4 Literaturverzeichnis

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

LANDRATSAMT GREIZ (2010): LANDSCHAFTSPLAN WEIDA - FORTSCHREIBUNG

LANDRATSAMT GREIZ (2017): Bereitstellung der LINFOS-Daten für das Plangebiet. Elektronische Postmitteilung am 17.01.2017.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen - Raumnutzungskarte.

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2017): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. – Jena, 79 S. und Anlagen.

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotop-typen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).