



Gemeinde Witterda



Begründung

des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“

Verfahrensstand:

überarbeiteter Entwurf

erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Witterda März 2021

Präambel
des
Bebauungsplanes
„Kleinfahnersche Straße“
der Gemeinde Witterda

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Verfahrensstand: überarbeiteter Entwurf März 2021

zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Auftraggeber:	Gemeinde Witterda Gehard-Hauptmann-Straße 1 99189 Elxleben
Ansprechpartner:	Gemeindeverwaltung Elxleben Bauamt Frau Jessica Pfannmöller-Cimino Tel.: (036201) 826 121 Fax.: (036201) 826 122 email: j.pfannmoller-cimino@gemeinde-elxleben.de
Auftragnehmer:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Witterda, März 2021

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB
des Bebauungsplanes
„Kleinfahnersche Straße“
der Gemeinde Witterda

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Verfahrensstand: überarbeiteter Entwurf März 2021
zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Gemeinde Witterda.....	3
2.	Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
3.	Auftrag und Ausarbeitung	5
4.	Begriffsdefinitionen.....	5
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
6.	Inhalt der Planunterlagen	6
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	6
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	7
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	7
8.2.	Schutzgebiete	7
8.3.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	8
8.4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	8
8.5.	Flächennutzungsplan	9
8.6.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen	10
8.7.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	10
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB	10
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB.....	10
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB	12
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB.....	12
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	14
12.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	15
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	15
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	15
12.3.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	16
12.4.	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	16
12.5.	Niederschlagswasserrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).....	16
12.6.	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB).....	17
12.7.	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	17
12.8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 83 ThürBO	17
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	17
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	18
15.	Erschließung.....	18
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	19
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	19
18.	Planverfasser.....	19

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:** Einzelfallprüfung eines Vorhabens gem. Anlage 1 Pkt. 5.4 ThürUVPG i.V.m.§ 7 UVPG und Anlage 3 des UVPG (UVP – Vorprüfung) zur Festsetzung einer neuen öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan „Kleinfahnersche Straße“ der Gemeinde Witterda
- Anlage 2:** Artenschutzfachbeitrag (artenschutzrechtliches Gutachten) zum Bebauungsplan „Kleinfahnersche Straße“ in Witterda (Stand: 15.10.2020; Verfasser: Landschaftsplanungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen)

1. Angaben zur Gemeinde Witterda

Flächengröße und Einwohner

In der Gemeinde Witterda lebten mit Stand vom 31. Dezember 2019 insgesamt 1.062 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 1.252 ha.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Gemeinde Witterda wird im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011) keine zentralörtliche Funktion zugeordnet, diese sollen vom Oberzentrum Erfurt erfüllt werden, dessen Grundversorgungsbereich Witterda zugeordnet ist.

Die Gemeinde Elxleben ist seit 01.01.1997 die erfüllende Gemeinde für die Gemeinde Witterda.

Lage der Gemeinde im Raum

Die Gemeinde Witterda liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Sömmerda (Mittelthüringen), etwa 12 Kilometer nördlich von Erfurt im zentralen Bereich des Thüringer Beckens.

Sie ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; der Bahnhof der erfüllenden Gemeinde Elxleben liegt an der Bahnstrecke Erfurt – Leinefelde. Die Bundesstraße B 4 (Erfurt – Nordhausen) verläuft im Osten des Gemeindegebietes von Witterda in einer Entfernung von ca. 3 km. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 71 befindet sich ca. 6 km in Richtung Erfurt. Es gibt eine Busverbindung nach Elxleben, Gebesee und Erfurt.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden die VG „Gera Aue“ – Gemeinde Walschleben
- im Osten die Gemeinde Elxleben
- im Süden die Stadt Erfurt
- im Westen die VG „Nesseau“ mit der Gemeinde Bienstädt und die VG „Fahner Höhe“ mit der Gemeinde Gierstädt

2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung eines Wohnstandortes südlich der Kleinfahnerschen Straße, im Westen des Gemeindegebietes.

Auslöser der Planung ist die Absicht der Gemeinde Witterda auf den Flurstücken 48/3, 48/4 sowie den nördlichen Teilbereichen der Flurstücke 48/1 und 48/5 der Flur 5 in der Gemarkung Witterda einen neuen Standort für ca. 10-15 Einfamilienhäuser zu entwickeln. Der nördliche Teil des Flurstückes 49/3, welches im bisherigen Verfahren zum Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde, wird nun vollumfänglich als landwirtschaftliche Flächen mit Obstbaumbestand ausgewiesen, was auch der tatsächlich bestehenden derzeitigen Nutzung entspricht.

Die Gemeinde Witterda möchte junge Familien bei der Schaffung von eigenem Wohnraum unterstützen, diese Familien damit langfristig als Einwohner an die Gemeinde binden und somit der Gefahr weiterer Abwanderungen aktiv entgegensteuern. Aus diesem Grund soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung südlich der Kleinfahnerschen Straße gesichert werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witterda (2006) wurden die Wohn- und Mischbauflächen im Hinblick auf verfügbare Baulückenpotenziale untersucht.

Mit Stand von 2006 waren in der Gemeinde Witterda 10 verfügbare Baulücken innerhalb der Ortslage nachweisbar. Im Ortsteil Friedrichsdorf war es eine Baulücke. Dieser Zustand hat sich bis heute nicht grundlegend geändert. Von den zehn vorhandenen Baulücken wurde seit dem lediglich eine Baulücke bebaut, da der Großteil, der innerhalb der Ortslage liegenden Flächen, aus unterschiedlichsten Gründen bis heute nicht zur Verfügung stehen:

- Unverkäuflicher Familienbesitz,
- ungeklärte Eigentumsverhältnisse,
- keine gesicherte zeitgemäße Erschließung,
- schlechter Grundstückszuschnitt,

- Verlärmung durch Straßenverkehr,
- Abrisskosten/ Altlastenverdacht.

Der Bebauungsplan „Arlacher Weg“ aus dem Jahr 2009 weist im Osten der Gemeinde Witterda ein Wohngebiet mit insgesamt neun Bauplätzen aus. Fünf von den neun Bauplätzen sind bereits belegt. Die noch unbebauten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes wurden durch die Gemeinde Witterda bereits verkauft und können deshalb nicht mehr als Potenzialflächen innerhalb der Ortslage angesehen werden.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Witterda stieg nach der Wende in den Jahren von 1994 bis 2000 um ca. 18 % an. Nach einer langen Phase der Stagnation ist im Jahr 2015 wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Auf Grund der beschriebenen fehlenden Verfügbarkeit an Potenzialflächen innerhalb der Ortslage von Witterda ist seit 2016 ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl eingetreten. Die Gemeinde möchte diesem entgegenwirken und mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan ca. 10-15 Bauplätze entwickeln.

Der Gemeinde Witterda liegen bereits mehrere Anfragen nach Bauplätzen vor. Dieser Nachfrage möchte die Gemeinde mit der vorliegenden Planung und der damit verbundenen Schaffung von Bauplätzen gerecht werden.

Aus Sicht der Gemeinde Witterda wird mit der angestrebten baulichen Ergänzung in unmittelbarer Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung des Bereiches „Vor dem Hain“ (Arrondierung der Ortslage) unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen im Straßenbereich der Kleinfahnersche Straße dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen.

Die Gemeinde Witterda hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen im westlichen Ortsbereich, südlich der Kleinfahnerschen Straße,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB),
- effektive Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- konfliktfreies Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur,
- Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen.

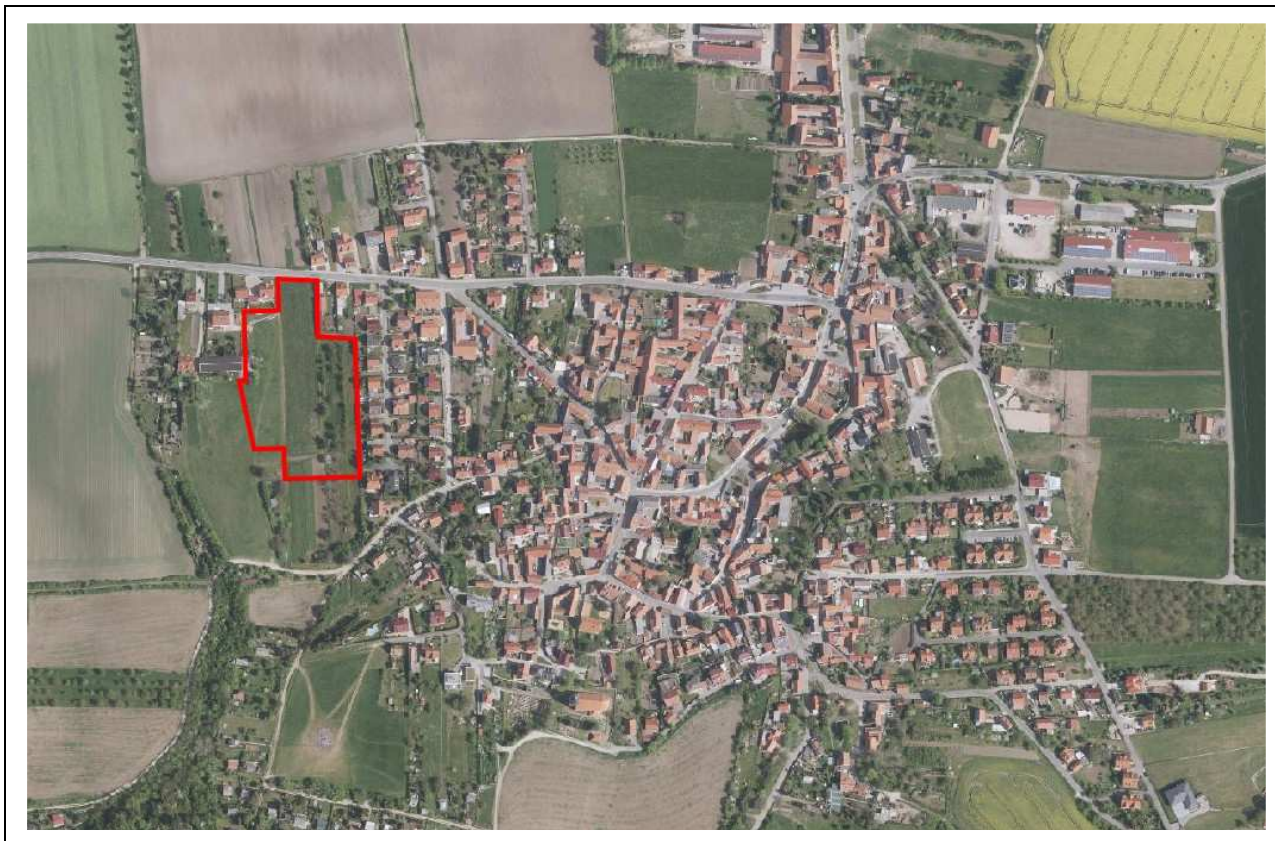
Damit erfüllt der Bebauungsplan die inhaltlichen Kriterien nach § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Witterda (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ soll, auf Grund der Dringlichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und ohne der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB durchgeführt werden.

Am 02.10.2019 wurde der Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung das Planvorhaben vorgestellt und über Ziel und Zweck des Bebauungsplanes unterrichtet. Von der Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.

Die Nachweisführung der Anwendbarkeit dieses beschleunigten Planverfahrens gem. § 13b BauGB für den konkreten Fall erfolgt unter Pkt. 9.1 der Begründung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Witterda hat aus den oben dargelegten Gründen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ gefasst und damit das erforderliche Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13b BauGB eingeleitet.



Übersichtsplan zur vorhandenen städtebauliche Struktur

Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen beauftragt.

4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan „Kleinfahnersche Straße“ der Gemeinde Witterda wird im Folgenden auch als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Witterda als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ der Gemeinde Witterda wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet.

5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 16.835 m² liegt im Westen des Gemeindegebietes.

Im Norden befindet sich die Landesstraße L 2114 (Kleinfahnersche Straße). Das Plangebiet grenzt im Nordwesten und Nordosten an die bereits vorhandene Bebauung der Kleinfahnerschen Straße an. Im Süden und im Südwesten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Splitterflächen. Zwischen den Wohnbauflächen im Plangebiet und der östlich angrenzenden, bebauten Ortslage „Im Haun“ wurde der in der Örtlichkeit vorhandene Obstbaumbestand durch Festsetzungen im Bestand gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ umfasst die Flurstücke 48/3, 48/4 sowie die nördlichen Teilbereiche der Flurstücke 48/1, 48/5 und 49/3 der Flur 5 der Gemarkung Witterda.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ bestehen aus:

- dem Planteil mit:
- Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)

der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Planungsvorgaben auf kommunaler Ebene

wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Witterda aus dem Jahr 2006

Hinweis:

Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, zum Zeitpunkt des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat Witterda gültige Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Bis auf die ganz im Norden direkt an der Kleinfahnerschen Straße liegende Grundstücksteilfläche des Flurstücks 48/1 befinden sich die übrigen Flächen des Plangebietes planungsrechtlich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes würden sich künftige bauliche Vorhaben im Plangebiet nach den getroffenen Festsetzungen des B-Planes gemäß § 30 BauGB beurteilen.

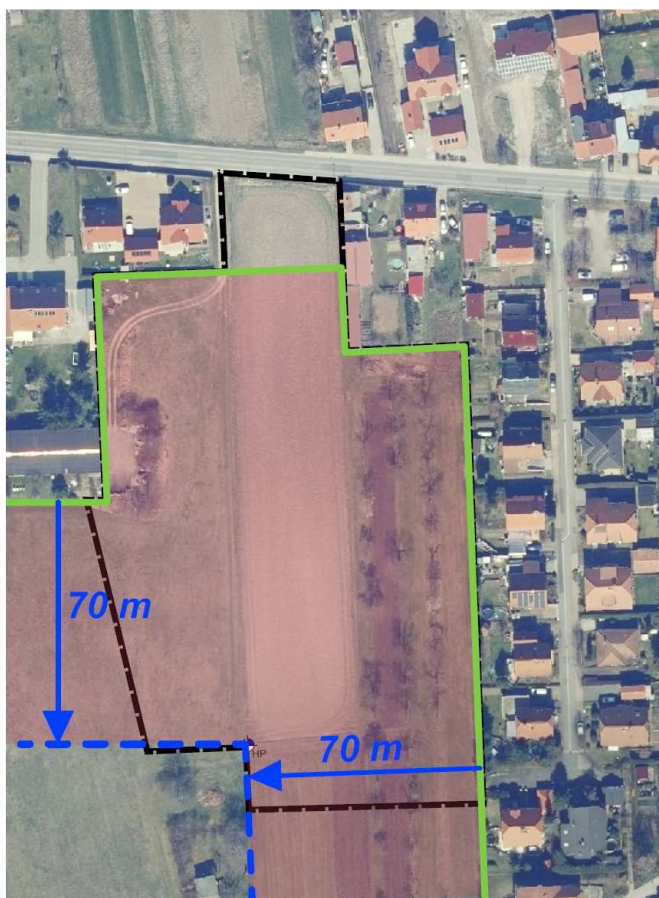
8.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich seit dem Beschluss vom 26.08.1970 über die Erklärung von Landschaftsteilen zu Landschaftsschutzgebieten im Landschaftsschutzgebiet „Fahner Höhe“.

Gemäß dem Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 30.07.2019 verlängert sich der im § 36 (9) ThürNatG angegebene Zeitraum, in dem Flächen in einem Bereich von bis zu 70 Meter im Umkreis der im Zusammenhang bebauten Ortlagen nach Inkrafttreten eines Bebauungsplanes nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind, von zehn Jahre nach dem 15. Januar 1999 auf nunmehr 25 Jahre.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich gemäß § 36 (9) ThürNatG innerhalb des genannten 70 m Streifens (s. nebenstehende Abb.).

Die Satzung muss demzufolge bis zum 14. Januar 2024 bekannt gemacht worden sein.



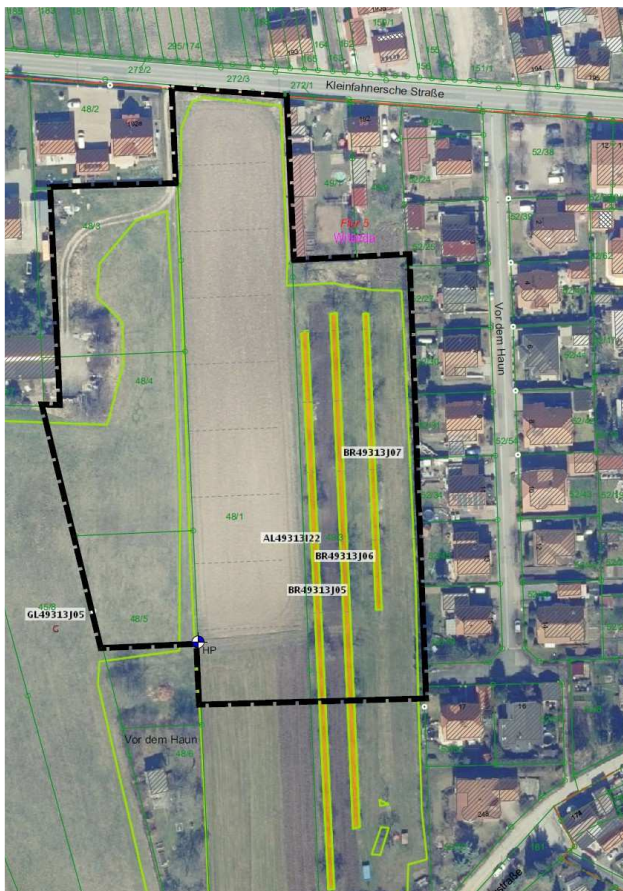
Lage des Plangebietes innerhalb des 70 m Streifens
 Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen
 (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

Die in Rede stehenden Flächen des Bebauungsplanes sind somit nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes keine Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes „Fahner Höhe“ mehr.

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Weitere Ausführungen dazu siehe Pkt. 10. der Begründung.

Weitere Schutzgebiete des Wasserrechtes sowie Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

8.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen



Lage des Plangebietes in Feldblöcken
 Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

Fast der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ der Gemeinde Witterda liegt innerhalb der Feldblöcke AL49313I22 und GL49313J05.

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich Teile der Landschaftselemente BR49313J07, BR49313J06 und BR49313J05.

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ der Gemeinde Witterda handelt es sich um eine Fläche von insgesamt ca. 16.835 m².

Über 75 % der im B-Plan festgesetzten Wohngebietsflächen sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Hinblick auf die Thematik des Entwicklungsgebotes gemäß 8 (2) BauGB wird auf die Ausführungen im Kapitel 8.5. „Flächennutzungsplan“ verwiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt eine Arrondierung der Ortslage in einem verträglichen Maß dar, um den Eigenbedarf an Wohnraum zu decken. Ziel der Gemeinde Witterda ist es – wie bereits ausgeführt – junge Familien nach allen Kräften zu unterstützen, um ihnen eine Wohnperspektive im ländlich geprägten Raum anzubieten.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Witterda ist derzeit kein nennenswertes Potenzial an verfügbaren Wohnbauflächen vorhanden.

8.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Gemeinde Witterda liegt nordwestlich von Erfurt im so genannten ländlichen Raum. Ihr ist im Regionalplan Mittelthüringen – wie bereits ausgeführt – keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Gemäß raumordnerischen Ziel Z 1-2 soll diese vom Grundversorgungsbereich Erfurt übernommen werden.

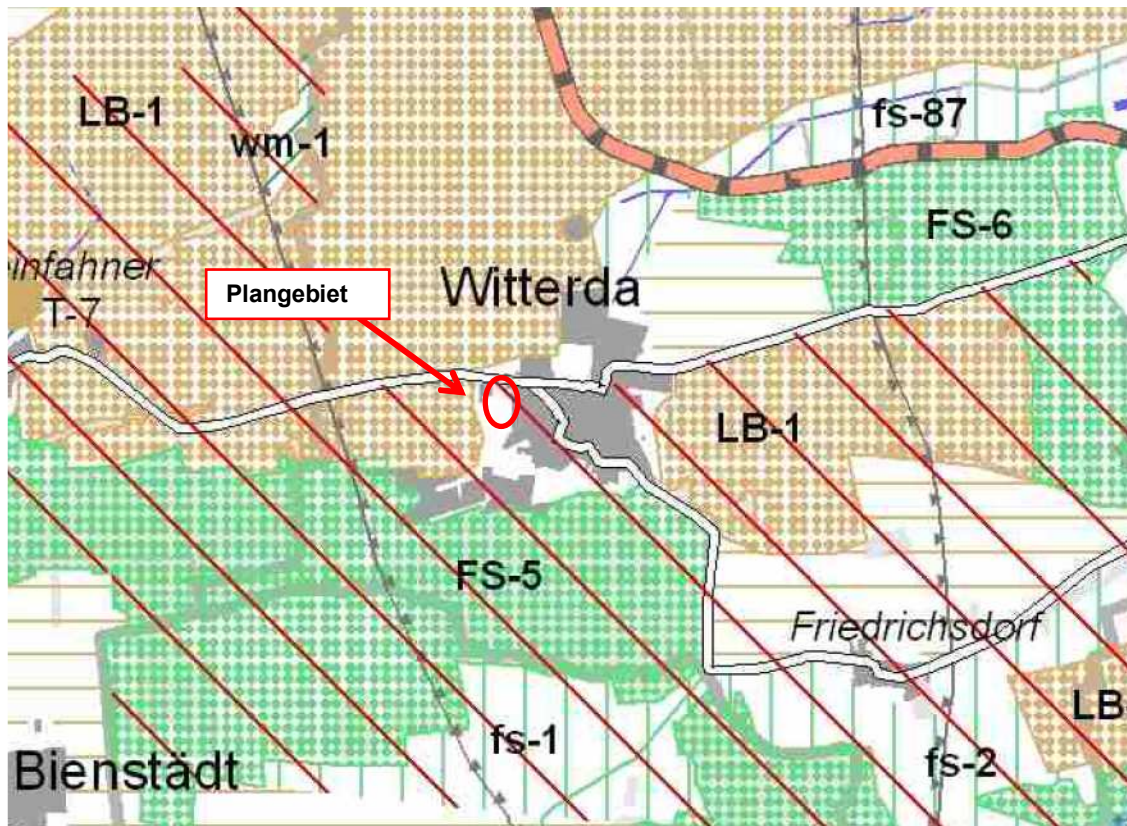
Der räumliche Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches von Witterda. Für das Plangebiet selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen keine raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze.

Westlich des Plangebietes schließt sich das Vorranggebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-1 – Nördlich der Fahnerschen Höhen an. Im Süden der Ortslage befindet sich das Vorranggebiet für Freiraumsicherung FS- 5 Fahnersche Höhen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf die o.g. Vorranggebiete, da sich diese in einer gewissen räumlichen Entfernung befinden.

Das Vorbehaltsgebiet Tourismus Nr. 3 Fahnersche Höhen wird durch den Inhalt des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Gemeinde Witterda geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt. Sie kommt somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nach.



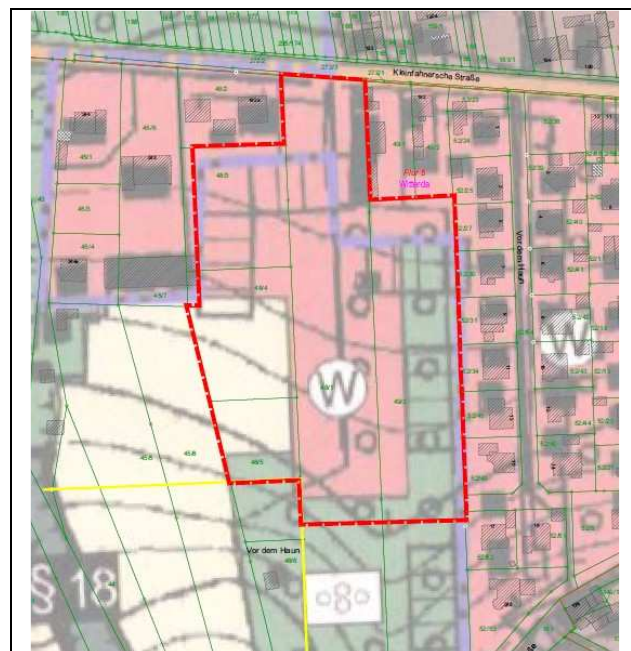
Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-MT

8.5. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Witterda besitzt seit 2006 einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser weist im Kern und für den westlichen Bereich des Plangebietes bereits eine Wohnbaufläche aus. Der zwischen der Plangebietsfläche und der Bebauung der Ortslage im Osten liegende Obstbaumbestand ist im Flächennutzungsplan durch eine entsprechende Grünflächendarstellung berücksichtigt.

Über 75 % der im B-Plan festgesetzten Wohngebietsflächen (ca. 7.750 m²) sind somit im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Demgegenüber sind jedoch ca. 41% der im Plangebiet im Bestand festgesetzten Obstwiese (ca. 2.000 m²) im wirksamen Flächennutzungsplan auch als Wohnbaufläche dargestellt. Es hat sich aber im bisherigen Planverfahren herausgestellt, dass auf Grund erkennbarer Nutzungskonflikte aus diesem Bereich der Obstwiese keine Wohngebietsflächen in einem B-Plan-Verfahren entwickelt werden können.



Auf der westlichen Seite des Plangebietes können aber ca. 2.500 m² städtebaulich geordnet in das Konzept mit einbezogen werden. Die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes lässt eine derartige Vorgehensweise, da sie städtebaulich, konkretisierend begründet werden kann, zu.

Im Übrigen kann der wirksame Flächennutzungsplan am Ende des Planverfahrens der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

8.6. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

Im Osten der Gemeinde Witterda wurde im Jahr 2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alacher Weg“ rechtskräftig. An diesem Standort werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Potenzialflächen innerhalb des o.g. Bebauungsplanes sind nicht mehr vorhanden (s. Pkt. 2 der Begründung).

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

8.7. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Zum derzeitigen Zeitpunkt geht die Gemeinde Witterda davon aus, dass deren Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, der auf den Eigenbedarf der Gemeinde ausgerichtet ist, nicht negativ berührt werden.

9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB

9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Diese Vorgaben zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung wurden mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 nochmals erweitert.

Zu den Bebauungsplänen für Maßnahmen der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, treten nunmehr in einem zusätzlich aufgenommenen § 13b BauGB genannte Vorhaben hinzu. Hierfür heißt es:

„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die Gemeinde Witterda möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnnutzung im Gemeindegebiet schaffen. Der in Rede stehende Bebauungsplan „Kleinfahnersche Straße“ erfüllt dabei die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13b BauGB, weil:

- es sich um die Schaffung von Wohnbauflächen (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss der Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO) in direktem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage handelt,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 16.835 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 10.000 m² gemäß § 13b BauGB nicht überschritten wird,
- im konkreten Planfall die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 10.000 m² gemäß § 13b Satz 1 BauGB deutlich unterschritten wird, was nachfolgend nachgewiesen wird (siehe dazu auch die Tabelle zur Flächenbilanz unter Pkt. 16. der Begründung):
 - die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt ca. 16.835 m²,
 - die Gesamtgröße der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA (unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,4) beträgt: 10.260 m² x 0,4 = 4.104 m².
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) *nicht* UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist,
- damit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Gemeinde Witterda *keine* Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) gibt oder
- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Prüfung der UVPG-Pflicht nach Landesrecht (ThürUVPG)

Zur inneren Erschließung des Wohngebietes ist der Ausbau einer kommunalen Straße erforderlich. Diese wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Beim Bau einer kommunalen Straße handelt es sich um ein Vorhaben gem. Pkt. 5.4 der Anlage 1 des ThürUVPG.

Es ist eine allgemeine Vorprüfung gem. § 7 UVPG erforderlich. Diese ist der Begründung in der Anlage 1 beigefügt und wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

„Im Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG ist festzustellen, dass bei dem Ausbau der neuen kommunalen Straßen zur Erschließung des Wohnstandortes westlich des Bereiches vor dem Haun, in Umsetzung des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ nicht von erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu prüfen wären bzw. eine UVP - Pflicht des Vorhabens begründen.“

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Gemeinde Witterda die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ ausreichend begründet.

Aus den dargelegten Gründen wird:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB, abgesehen und § 4c nicht angewendet,
- von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB gemäß § 13a (2) Nr. 1. i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB abgesehen sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ der Gemeinde Witterda nach § 13b BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Da die Gemeinde Witterda über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, bedarf der Bebauungsplan am Ende des Verfahrens keiner Genehmigung, muss aber gem. § 21 (3) ThürKO der Kommunalaufsicht des Landkreises Sömmerda angezeigt werden.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Witterda ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

Rechtsgrundlage § 1 (6) BauGB	Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzung des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ der Gemeinde Witterda				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	X			Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs der Gemeinde Witterda Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch die Festsetzungen im Bebauungsplan
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	X			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland,

Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		<i>durch die getroffenen Festsetzungen (hier insbesondere Höhen) fügen sich die neuen Baukörper in das vorhandene Ortsbild ein,</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		Planung, dient der Erweiterung der angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortslage bzw. zu bebauten Flächen gem. § 30 (1) BauGB zu Wohnzwecken gem. 13b BauGB; Eingriffe gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		<i>archäologische Fundstellen aus der Umgebung bekannt</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,			X	<i>die Inanspruchnahme der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im wirksamen FNP grundsätzlich bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen,</i>

Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		X		<i>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden.				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringen				<i>nicht betroffen</i>

Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist.

Archäologische Belange:

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es handelt sich um Siedlungshinterlassenschaften, die von der Jungsteinzeit bis ins Mittelalter reichen.

Daher muss bei o. g. Bauvorhaben unbedingt mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 - gerechnet werden.

Jegliche Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind uns daher mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit wir eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführen können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ der Gemeinde Witterda sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde Witterda, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Schutzgebiete nach Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Witterda davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

In der Anlage 2 der Begründung befindet sich der Artenschutzfachbeitrag (artenschutzrechtliches Gutachten) zum Bebauungsplan „Kleinfahnersche Straße“ in Witterda (Stand: 15.10.2020) vom Landschaftsplanungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen.

12. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Gemeinde Witterda dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 16.835 m² liegt im Westen der Gemeinde Witterda. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ umfasst die Flurstücke 48/3, 48/4 sowie die nördlichen Teilbereiche der Flurstücke 48/1, 48/5 und 49/3 der Flur 5 der Gemarkung Witterda. Die umgebende Bebauung der Kleinfahnerschen Straße besitzt den Charakter einer typischen Wohnsiedlung.

Das Plangebiet selbst wird zurzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Kleinfahnersche Straße (L2141). Im Nordwesten und Nordosten schließt sich Wohnbebauung der Ortslage an. Im Süden und Südwesten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Der nördliche Teil des Flurstückes 49/3, welches im bisherigen Verfahren zum Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde, wird nun vollumfänglich als landwirtschaftliche Flächen mit Obstbaumbestand ausgewiesen, was auch der tatsächlich bestehenden derzeitigen Nutzung entspricht.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Gemeinde Witterda). Er ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug), auf Katastergrenzen verlaufend bzw. mittels Bemaßung zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

12.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden gemäß § 1 (6) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Dies erfolgte zur optimalen Einbindung des Plangebietes in die umgebende Wohnnutzung der Ortslage, ohne städtebauliche Spannungen zu erzeugen.

Geplant ist die Errichtung von 10-15 Wohnhäusern. Dabei orientiert sich diese Festsetzung an der tatsächlichen baulichen Nutzung der angrenzenden städtebaulichen Bereiche (z.B. Vor dem Haun).

Die Größe der vorgesehenen Grundstücke befindet sich in einem Bereich von 500 m² bis 850 m². Ziel der verschiedenen Grundstücksgrößen ist es den jungen Familien für ihre Bedürfnisse passende Grundstücke anzubieten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall zum einen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximal Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert.

Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet, der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

In der Textlichen Festsetzung § 2 (1) wird für das Allgemeine Wohngebiet die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,4 zzgl. der nicht ausgeschlossenen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 17 (2) Satz 1 BauNVO) rechtseindeutig festgesetzt. Dadurch kann die festgesetzte GRZ von 0,4 durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Gesamthöhe von 0,6 überschritten werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch nach Süden hin ansteigendes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in die angrenzende Bebauung der Ortslage zu erreichen, erfolgte im WA₁ die Festsetzung der maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 0,80 m. Als jeweiliger Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, senkrecht von der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche liegenden äußeren Gebäudekante des Hauptgebäudes gemessen.

Im WA₂ ist die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses mit maximal 1,8 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt festgesetzt, da vor dieser Baufläche keine Straßenverkehrsfläche liegt, auf die senkrecht von der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche liegenden äußeren Gebäudekante des Hauptgebäudes gemessen werden kann. Die maximal erreichbare Höhe der baulichen Anlagen ist mit der festgesetzten Höhe im WA₁ vergleichbar.

Darüber hinaus erfolgte die Höhenbegrenzung für die Gebäude und baulichen Anlagen im WA durch die entsprechende Festsetzung von einem bis zwei Vollgeschossen als Höchstmaß, einer maximalen Traufhöhe von 5,20 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt ist die Oberkante-Fußboden des jeweiligen Erdgeschosses.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen werden und darüber hinaus den Bauherren aber eine städtebaulich vertretbarer Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

12.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um unter Berücksichtigung der angrenzenden baulichen Struktur den Bauherren und Architekten ein größtmögliches Maß an Ausnutzbarkeit und Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise als Einzelhäuser erfolgte, um eine aufgelockerte bauliche Struktur am Ortsrand zu erreichen.

Gemäß § 3 der Textlichen Festsetzungen ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig, um den ruhenden Verkehr weitestgehend auf den Wohngrundstücken unterzubringen und nicht im öffentlichen Straßenraum.

12.4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist über die kommunale Straßenverkehrsfläche „Kleinfahnersche Straße“ an das klassifizierte Straßennetz angebunden und verkehrstechnisch erschlossen. Die Grundstücke werden durch eine kommunale Wohnstraße an das Straßennetz angeschlossen.

Um eine Verkehrsberuhigung innerhalb der Wohnstraße zu gewährleisten, sollten im Zuge der späteren Ausbauplanung wechselseitig, längst zur Fahrbahn ausgerichtete Parkbuchten angeordnet werden.

12.5. Niederschlagswasserrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Um das Niederschlagswasser auf den natürlichen Abfluss, d.h. auf 3,5 l/s pro 1 ha (versiegelte Fläche) zu drosseln, ist gemäß § 4 der Textlichen Festsetzungen auf jedem Baugrundstück ist eine Regenwasserrückhaltungsanlage zu errichten.

12.6. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)

Im Osten des Plangebietes ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Obstbaumbestand festgesetzt. Um das Ziel, den gesamten dort befindlichen Obstbaumbestand zu erhalten und zu sichern, wurde die Fläche im Bebauungsplan gegenüber der Flächennutzungsplandarstellung etwas vergrößert.

12.7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Da im vorliegenden Fall die Gesamtgröße der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO im Plangebiet 4.104 m² beträgt (siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen unter Pkt. 9.1. der Begründung) und damit deutlich kleiner als 10.000 m² ist, besteht für den Bebauungsplan „Kleinfahnersche Straße“ der Gemeinde Witterda gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauleitplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht (Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung).

Dessen ungeachtet erfolgen in den § 6 (1) bis § 6 (3) der Textlichen Festsetzungen grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen Gründen mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze, sowie die weitere gärtnerische Gestaltung im Plangebiet sollen dabei aber der Entscheidung des Grundstückseigentümers vorbehalten bleiben.

Vorgesehen ist die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes und einer geschlossenen Strauchhecke je angefangene 300 m² in Anspruch genommener Grundfläche.

Zudem, sind die in der privaten Grünfläche vorhandenen Obstgehölze, zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 durch einheimische, standortgerechte Obstbäume zu ersetzen.

Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten. Kiesgärten auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der festgesetzten vorderen Baugrenze sind nicht zulässig.

12.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 83 ThürBO

Mit dem Ziel der einheitlichen Gestaltung des Wohngebietes und der harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in die angrenzende Bebauung der Ortslage sind die Hauptdächer im Plangebiet als symmetrisch geneigte rote bis braune Dächer (Sattel- und Walmdächer) mit Dachneigungen von 20° bis 45° zu gestalten. Sie sind giebelständig zur Straße auszubilden. Des Weiteren sind ausschließlich Ziegel als Dacheindeckungsmaterial zu verwenden.

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. „Kleinfahnersche Straße“ besteht nach Kenntnisstand der Gemeinde Witterda keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 (5) BauGB für Flächen

- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
- unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind bzw.
- deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Die Flächen des Plangebietes befinden sich seit dem Beschluss vom 26.08.1970 über die Erklärung von Landschaftsteilen zu Landschaftsschutzgebieten im Landschaftsschutzgebiet „Fahner Höhe“.

Für Flächen in einem Bereich von bis zu 70 Meter im Umkreis der im Zusammenhang bebauten Ortslagen gilt gemäß dem Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 30.07.2019 bis zum 14. Januar 2024:

„Nach Inkrafttreten eines Bebauungsplanes innerhalb von 70 Metern im Umkreis der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind diese Bebauungsplanflächen nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.“

Das trifft dann für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu.

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ werden nach Kenntnisstand der Gemeinde Witterda keine weiteren, nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Wasser- sowie Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

15. Erschließung

Die geplanten Grundstücke im Plangebiet sollen durch eine neu zu bauende, kommunale Wohnstraße an das öffentliche Straßennetz („Kleinfahnersche Straße“) angeschlossen werden.

Die Unterbringung des durch die Wohnnutzung verursachten ruhenden Verkehrs soll weitestgehend auf den Wohngrundstücken innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Um eine Verkehrsberuhigung innerhalb der Wohnstraße zu gewährleisten, sollen darüber hinaus im Zuge der späteren Ausbauplanung wechselseitig, längst zur Fahrbahn ausgerichtete Parkbuchten angeordnet werden.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers wird durch die Gemeinde Witterda selbst übernommen.

Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Erfurter Becken. Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind derzeit **ca.** 32 m³/h für den Grundschatz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Areal verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen. Die Differenz zur erforderlichen Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden wird durch einen zu errichtenden, unterirdischen Löschwasserbehälter im Bereich des Parkplatzes an der „Kleinfahnersche Straße“ gesichert werden.

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Sömmerda integriert und an das Elektroenergieversorgungsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH angeschlossen.

16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) davon GRZ-relevant: $10.260 \text{ m}^2 \times 0,4 + 10.260 \text{ m}^2 \times 0,2 = 6.156 \text{ m}^2$	ca. 10.260 m ²	60,9 %
Landwirtschaftliche Fläche mit Obstbaumbestand (gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB)	ca. 4.880 m ²	29,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB) davon: - Öffentliche Straßenverkehrsfläche 1.305 m ² und - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz: ca. 390 m ²	ca. 1.695 m ²	10,1 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. <u>16.835 m²</u>	<u>100,0 %</u>

17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Gemeinde Witterda sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinfahnersche Straße“ keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

18. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Witterda, März 2021