

Gemeinde Wetterzeube

(Burgenlandkreis)

Bebauungsplan Nr. 4

(mit integriertem Grünordnungsplan)

„Wohnen am Kiefernweg“

(Verfahren nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a
BauGB im beschleunigten Verfahren)

Begründung zum Entwurf zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Verfasser:



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

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

Gera, 09. November 2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite
PRÄAMBEL	
1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	4
1.1 Vorhandene stadträumliche Einordnung.....	4
1.2 Räumliche Geltungsbereiche	5
1.3 Vorhandene Nutzungen.....	5
1.4 Vorhandene Topografie	5
1.5 Vorhandene Technische Erschließung.....	5
1.6 Vorhandene Verkehrserschließung.....	6
1.7 Vorhandene Eigentumsverhältnisse	6
1.8 Natur und Landschaft.....	7
2. ANLASS, ZIELE, ZWECK SOWIE BEDARFSUMFANG DER PLANUNG	11
3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	12
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGS- BINDUNGEN.....	14
4.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt.....	14
4.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	16
5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG.....	18
5.1 Städtebauliches Konzept.....	18
5.2 Ver- und Entsorgungskonzept.....	19
5.3 Nutzungskonzept	19
5.4 Verkehrskonzept	20
5.5 Konzept Bodenordnung.....	20
5.6 Grünordnerisches Konzept	21
6. FESTSETZUNGEN:.....	22
6.1 Art der baulichen Nutzung	22
6.2 Maß der baulichen Nutzung	22
6.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	23
6.4 Verkehrsfläche.....	24
6.5 Grünflächen	24
6.6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen.....	24
6.7 Grünflächen.....	24
6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	25
6.9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	25
6.10 Örtliche Bauvorschriften.....	25
6.11 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	25



7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	26
7.1	Allgemeine Auswirkungen	26
7.2	Auswirkungen auf die Umwelt	27
7.3	Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG.....	28
8.	FLÄCHENBILANZ.....	30
9.	ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN.....	30
10.	QUELLENVERZEICHNIS	31

1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

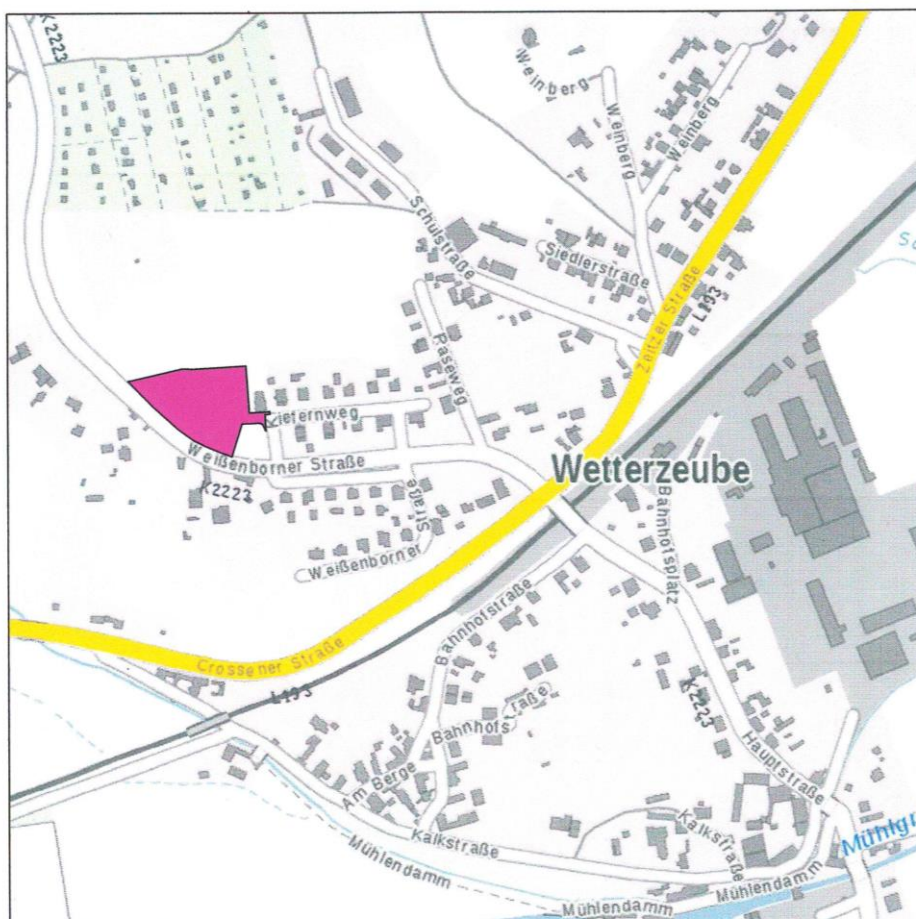
1.1 Vorhandene stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am Westrand des Ortes Wetterzeube, unmittelbar im Übergangsbereich zum umgebenden Landschaftsraum, am südlichen Rand einer etwa 5 ha großen Grünlandfläche, die sich am Westrand von Wetterzeube zwischen der hier umfangreich wohnbaulich genutzten Ortslage und einer Kleingartenanlage, erstreckt.

Östlich, südlich und westlich des Plangebietes schließt sich Einfamilienhaus-Wohnbebauung mit den zugehörigen Verkehrsflächen an. Etwa 200 m in westliche und nordwestliche Richtungen befinden sich Waldflächen.

Südwestlich des Plangebietes tangiert die Weißenborner Straße, welche als Kreisstraße K 2223 und Ortsverbindungsstraße fungiert und etwa 300 m östlich in die Landesstraße L 193 (Zeitzer Str., Crossener Str.) einmündet. Unmittelbar entlang der L 193 verläuft eine überregionale Schienenverbindung (Leipzig-Gera-Saalfeld). Somit besitzt das Plangebiet eine verkehrsgünstige Lage.

ÜBERSICHTSKARTE:



Das Plangebiet ist dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen, so dass aktuell für eine im Außenbereich nicht privilegierte Wohnbebauung keine Baugenehmigung erteilt werden kann.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans befindet sich in der Gemarkung Wetterzeube, Flur 1, und umfasst auf einer Fläche von ca. 0,56 ha folgende Flurstücke:

25/25; 25/26; 25/27; 25/28; 25/29 (tlw.); 25/30; 25/32 und 25/33 (tlw.).

Das Plangebiet wird umgrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 26/2 und 3 m nördlich des Flurstücks 25/30
- im Osten durch die Westgrenzen des Baugrundstücks 25/31 und des Straßengrundstücks des Kiefernweges (25/19)
- im Südosten durch die Nordgrenze des Baugrundstücks 25/24
- im Süden und Südwesten durch die nördliche Grenze des Straßengrundstücks 27/8 der Weißenborner Straße,

Das Baugebiet misst in der maximalen Nord-Süd-Ausdehnung ca. 75 m und in der maximalen Ost-West-Ausdehnung ca. 120 m.

1.3 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche eines insgesamt ca. 5 ha großen Grünlandareals. Innerhalb des gesamten Plangebiets sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

1.4 Vorhandene Topografie

Das Plangebiet steigt von den niedrigsten Punkten am Nordostrand bzw. am Ostrand der Planstraße A (ca. 199,50 m ü. DHHN 92) nach Westen um ca. 10,0 m auf ca. 209,50 m ü. DHHN 92 an. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Geländeneigung in östliche Richtung von ca. 8,3 %.

Es sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend keine nennenswerten Böschungen oder andere abrupte Geländesprünge vorhanden.

1.5 Vorhandene technische Erschließung

Da bis auf die südlich und östlich angrenzende Umgebung des Plangebiets bebaut ist und genutzt wird, sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zur Versorgung der Umgebungsbebauung entsprechende technische Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Elektroenergie, Telekommunikation) vorhanden. Detailliertere Angaben zur bestehenden stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden in den Stellungnahmen zur Entwurfsbeteiligung des B-Plans erwartet.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß der Brandschutzbedarfsplanung und Risikoanalyse der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst gewährleistet. In der Weißenborner Straße befinden sich gemäß dem Hydrantenverzeichnis der MIDEWA folgende 3 Hydranten:

- Weißenborner Str. 12a:
Ruhedruck: 3,8 bar; max. Entnahmemenge bei einem Restdruck von 1,5 bar: 44m³/h
- Weißenborner Str. 16:
Ruhedruck: 5,1 bar; max. Entnahmemenge bei einem Restdruck von 1,5 bar: 20m³/h
- Weißenborner Str. 20:
Ruhedruck: 5,1 bar; max. Entnahmemenge bei einem Restdruck von 1,5 bar: 27m³/h

Straßenbeleuchtung ist in den angrenzenden Straßenräumen des Kiefernweges und der Weißenborner Straße vorhanden.

Die Abfallentsorgung erfolgt in der Umgebung des Plangebietes durch Bereitstellung der Abfallbehälter am Leerungstag in den vorhandenen Straßen und deren Leerung durch den zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger mittels Einsatz dreiachsiger Entsorgungsfahrzeuge.

Der nächstliegende Wertstoffcontainer-Standort befindet sich ca. 400 m östlich des Plangebietes in der Zeitzer Straße.

1.6 Vorhandene Verkehrserschließung

Innerhalb des Plangebietes ist bisher keinerlei Verkehrserschließung vorhanden.

Auf Grund der südwestlich des Plangebietes tangierenden Weißenborner Straße (Kreisstraße K 2223 und Ortsverbindungsstraße in Richtung Droyßig), der etwa 300 m östlich verlaufenden Landesstraße L 193 (Zeitzer Str., Crossener Str.) und dem ca. 350 m entfernt in südöstliche Richtung liegenden Haltepunkt Wetterzeube an der überregionalen Schienenverbindung Leipzig-Gera-Saalfeld und den Bushaltestellen an der Zeitzer Straße und am Haltepunkt besitzt das Plangebiet eine verkehrsgünstige Lage.

Aktuell ist das Plangebiet verkehrlich lediglich am Ostrand an einer Stelle an die als Straßenschleife angelegte Anliegerstraße des bestehenden Kiefernweges angebunden. Begegnungsverkehr von Pkw/Pkw ist dort möglich.

Durchgangsverkehr ist auf der südwestlich tangierenden Weißenborner Straße vorhanden, jedoch nicht in der östlich anschließenden Anliegerstraße „Kiefernweg“.

Straßenbegleitende Fußwege entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen oder andere separate fußläufige Verbindungen sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Fußgänger nutzen die vorhandenen Fahrbahnen der im Umfeld des Plangebietes liegenden Straßen mit.

Die Unterbringung von ruhendem Verkehr erfolgt in der Umgebung des Plangebietes innerhalb der Baugrundstücke. Auf den tangierenden Straßen besteht auch die Möglichkeit, Fahrzeuge abzustellen.

Der Öffentliche Personennahverkehr (Bushaltestellen an der Zeitzer Straße und am Bahn-Haltepunkt) ist fußläufig günstig erreichbar. Von dort aus bestehen regelmäßige Fahrtmöglichkeiten des Bahn-Bus-Netzes in Richtung Zeitz und Gera (Thüringen). Zudem verkehren verschiedene Schulbusse.

1.7 Vorhandene Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind komplett Eigentum der Gemeinde Wetterzeube.

1.8 Natur und Landschaft

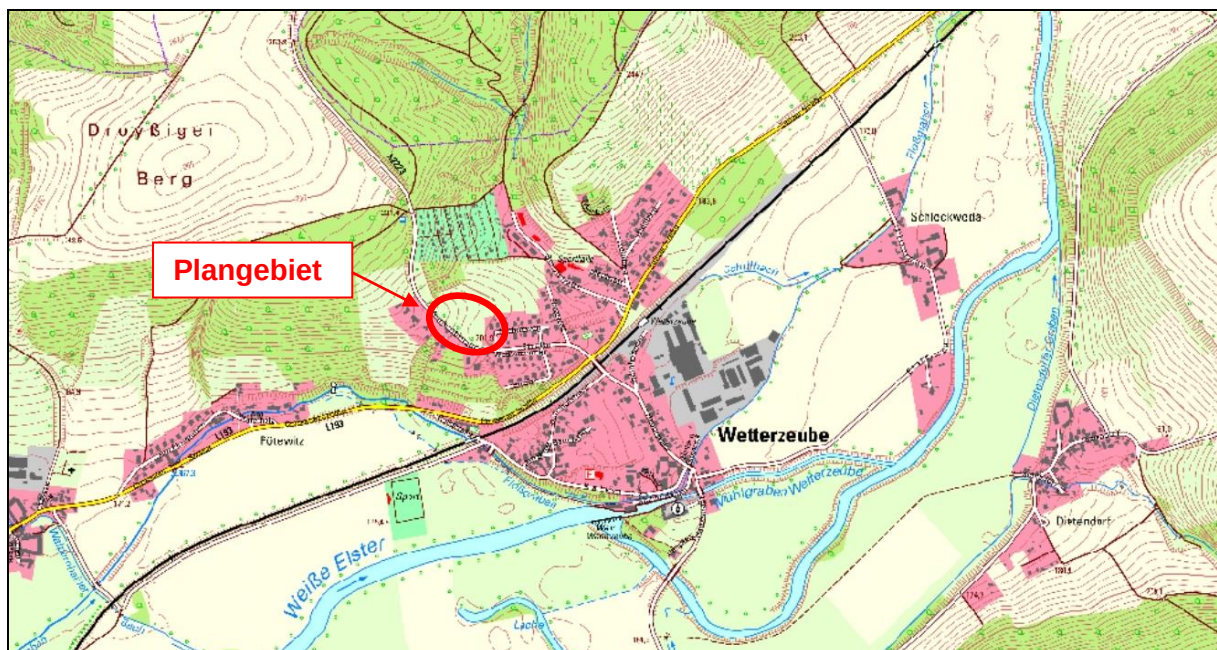
Lage des Plangebietes

Nach der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts liegt das Plangebiet in der Landschaftseinheit „Zeitzer Buntsandsteinplateau“, welches der übergeordneten Kategorie „Landschaften des Mittelgebirgsvorlandes“ zugeordnet ist. Die Landschaftseinheit „Zeitzer Buntsandsteinplateau“ wird als überwiegend waldarme, landwirtschaftlich genutzte Offenlandschaft der Buntsandsteinplateaus im Bereich Zeitz-Eisenberg mit der eingeschlossenen Stadtlandschaft Zeitz charakterisiert.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wetterzeube, nahe der Grenze der Landschaftseinheit „Zeitzer Buntsandsteinplateau“ zur Landschaftseinheit „Weiße-Elster-Tal“. Die Weiße Elster fließt am südöstlichen Ortstrand von Wetterzeube, etwa 500 m vom Plangebiet entfernt, von Südwesten nach Nordosten. Das Plangebiet befindet sich am relativ allmählich ansteigenden Nordwesthang des Elstertales, am Südrand einer Grünlandfläche, die unmittelbar an die bebaute Ortslage anschließt und sich bis zu einer etwa 150 m nördlich des Plangebietes beginnenden Kleingartenanlage erstreckt. Nördlich der Kleingartenanlage folgt der „Droyßiger Wald“.

Das ca. 5.600 m² große Plangebiet schließt unmittelbar westlich an eine bestehende Einfamilienhausbebauung am Kiefernweg an. Nach Süden wird das Plangebiet von der „Weißenborner Straße“ begrenzt. Nördlich des Plangebietes setzt sich die auch innerhalb des Gebietes bestehende, landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche fort. Das Gelände im Plangebiet steigt von Osten nach Westen, von etwa 200 m auf etwa 210 m über DHHN, also um etwa 10 m, an.

Abbildung 1 Lage des Plangebietes



Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortslage von Wetterzeube, innerhalb des großräumigen Naturparks „Saale-Unstrut-Triasland“. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden vom Plangebiet nicht berührt. Das Landschaftsschutzgebiet „Aga-Elster-Tal und Zeitzer Forst“ umschließt die Ortslage Wetterzeube. Die geringste Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem LSG beträgt etwa 70 m.

Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes

Mit der beabsichtigten Ausweisung des Wohngebietes wird ausschließlich eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche überplant. Es handelt sich um ein mäßig intensiv bis extensiv genutztes, nicht zu nährstoffarmes, **mesophiles Grünland**. Die Vegetation des Grünlandes wird von für nährstoffreiche, frische Grünländer typische Arten, wie

- Knäulgras (*Dactylis glomerata*),
- Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*),
- Wiesenrispengras (*Poa pratensis*),
- Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*),
- Rotklee (*Festuca rubra*),
- Wiesen Bärenklau (*Heracleum sphondylium*),
- Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*),
- Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*),
- Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und
- Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*)

bestimmt.

Ein verhältnismäßig hoher Anteil von Zeigern für Ruderalstandorte, wie

- Rainfarn (*Tanacetum vulgare*),
- Wilde Möhre (*Dauca carota*) und
- Gewöhnliche Wegwarte (*Cichorium intybus*)

deutet allerdings darauf hin, dass das Grünland in jüngerer Vergangenheit nicht mehr zu intensiv genutzt wurde.

Foto 1 Blick von Westen über das Grünland im Bereich des Plangebietes



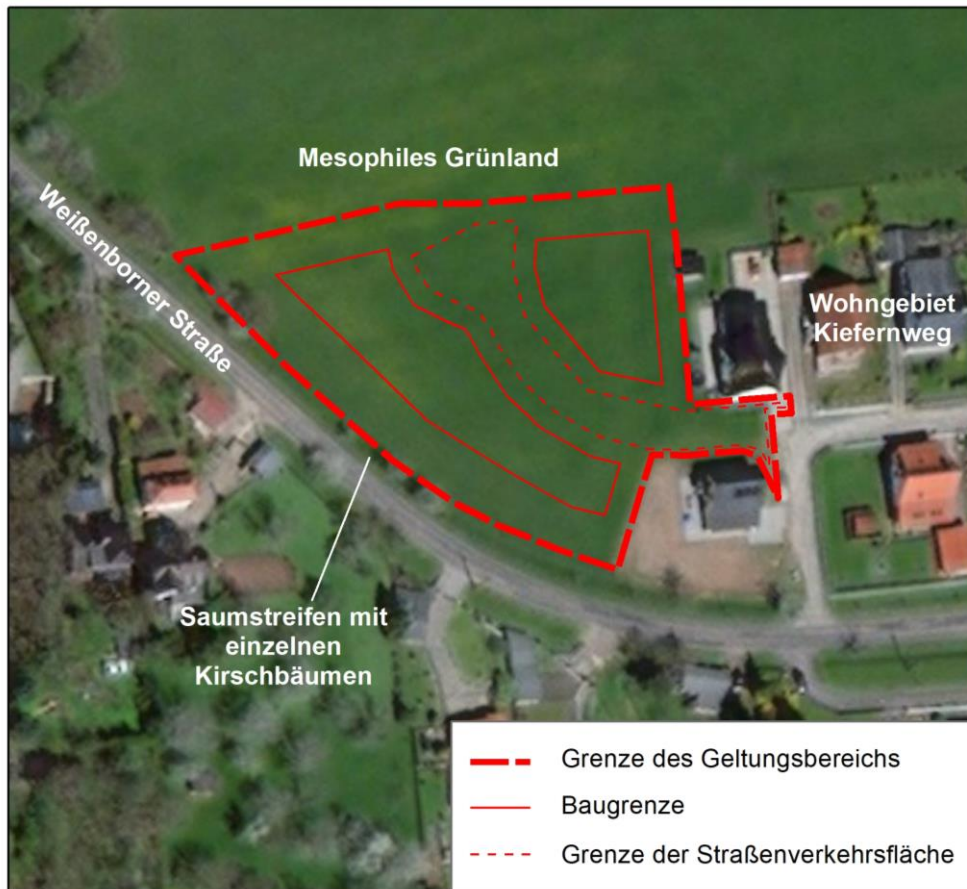
Nördlich des Plangebietes setzt sich die beschriebene Grünlandfläche fort. Östlich schließt das bereits bestehende **Einfamilienhausgebiet** am Kiefernweg an. Es handelt sich um eine relativ kleinparzellierte, dichte Bebauung mit ein- und zweigeschossigen, einzeln stehenden Gebäuden. Die umgebenden Gartenflächen sind typische Erholungsgärten, dominiert von Rasenflächen, Rabatten sowie Ziergehölzen.

Die das Plangebiet nach Südwesten begrenzende „Weißenborner Straße“ wird von einem ca. 5 m breiten Rudersaum mit Straßenrandgraben begleitet. Auf dem Rudersaum stehen einzelne, ältere Süßkirschbäume. Diese stellen offensichtlich den Rest einer ehemals vorhandenen, **straßenbegleitenden Baumreihe** dar. Der gesamte Saumbereich liegt außerhalb des Plangebietes (vgl. **Abbildung 2**).

Foto 2 Straßenbegleitende Gehölze an der „Weißenborner Straße“



Abbildung 2 Nutzungsstruktur des Plangebietes



2. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Wetterzeube, für die gemäß dem seit 26.08.2018 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde „Droyßiger-Zeitzer-Forst“ im Plangebiet erfolgte Darstellung der „Wohnbaufläche W 5a“ und dem bereits im FNP nachgewiesenen Wohnungsbedarf Bauplanungsrecht herzustellen (siehe auch Kap. 4.2 dieser Begründung)

Mit dem B-Plan werden folgende **Ziele** angestrebt:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für die im FNP dargestellte „Wohnbaufläche W 5a“
- Befriedigung der anhaltenden Nachfragen aus der Gemeinde nach Wohn-Baugrundstücken
- Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der westlichen Ortsrandzone von Wetterzeube
- Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes in ansprechender städtebaulicher Qualität mittels Einordnung aufgelockerter Bebauung in Ortsrandlage und Anpassung an die Umgebungsbebauung
- Fortführung der aufgelockerten, maximal zweigeschossigen Bebauung aus der Umgebung und harmonische Einfügung in die bestehenden baulichen Strukturen und das bestehende Höhenspektrum der umgebenden Bebauung
- Ausdehnung der privaten Wohnungseigentumsbildung durch ein vergrößertes Angebot an Einfamilienhäusern
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Schaffung einer klaren, ortstypischen, kleinteilig bebauten und begrünten Ortsrandzone
- wirtschaftlichere Ausnutzung der tangierenden stadttechnischen und verkehrlichen Infrastruktur sowie dadurch Minimierung und Vermeidung von Erschließungsaufwendungen und Flächenversiegelungen in anderen peripheren Ortslagen
- Gewährleistung einer ansprechenden Wohnruhe

Der B-Plan hat den Zweck, mit rechtsverbindlichen Festsetzungen eine nachhaltige städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern und weitere zum Vollzug des B-Plans notwendige Maßnahmen vorzubereiten wie:

- die verkehrliche und technische Erschließung
- die Aufteilung der Baugrundstücke
- die Überbauung der Grundstücke und die lagemäßige Einordnung der baulichen Anlagen
- die Durchführung grünordnerischer und bodenordnender Maßnahmen
- die Eintragung von Grunddienstbarkeiten
- die Klärung der Baugrundverhältnisse etc.

3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Zur Entwicklung des unbebauten Plangebietes zu einem attraktiven Einfamilienhausstandort sowie zur Herstellung einer dafür notwendigen städtebaulichen Ordnung erfolgt zur Schaffung des dafür erforderlichen Bauplanungsrechts die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Der § 13 b BauGB regelt für Wohnnutzungen die Überplanung kleinerer Außenbereichsflächen, welche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen müssen.

Die Aufstellung dieses B-Plans kann im beschleunigten Verfahren erfolgen, da mit dem Plangebiet die im § 13 b BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden:

- Festsetzung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen.
- Die mögliche Grundfläche im Sinne von § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist kleiner als 10.000 m².
- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung eines solchen B-Plans kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden (Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Wetterzeube wurde am 02.07.2018 gefasst).

Bei der Anwendung des § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des „Vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB. Demzufolge wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im seit dem 25.08.2018 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde „Droyßiger-Zeitzer Forst“ ist das Plangebiet als „zu entwickelnde Wohnbaufläche W 5a“ dargestellt. Somit ist der B-Plan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I Seite 1966)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966)
9. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. S. 187)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)
11. Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170)
12. Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. S. 160)
13. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 21.12.2010
14. Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343)
15. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569)
16. Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)
17. Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)/ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Für das Plangebiet sind der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (21.12.2010) maßgebend. Zwischenzeitlich existiert ein Entwurf zur Planänderung des REP Halle vom 30.11.2017.

Gemäß den aktuellen raumordnerischen und landesplanerischen Zielen besitzt die Gemeinde Wetterzeube keine zentralörtliche Funktion. Zeitz ist gemäß LEP als nächstgelegenes Mittelzentrum eingestuft. Droyßig ist gemäß dem REP Halle als Grundzentrum festgelegt worden.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung der Planänderung des REP Halle (Entwurfsstand vom 30.11.2017) befindet sich das Plangebiet im Bereich des Vorbehaltsgebietes Nr. 19 „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ (Aga-Elster-Tal einschließlich Kuhndorf) sowie des Vorbehaltsgebietes Nr. 11 „Landwirtschaft“ (Gebiet um Zeitz).

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 193 und die überregionale Schienenverbindung Leipzig-Gera- Saalfeld.

Gemäß dem LEP befindet sich die Gemeinde Wetterzeube im Ländlichen Raum, unweit des Mittelzentrums Zeitz. Gemäß Pkt. 1.4 des LEP ist der ländliche Raum außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet.

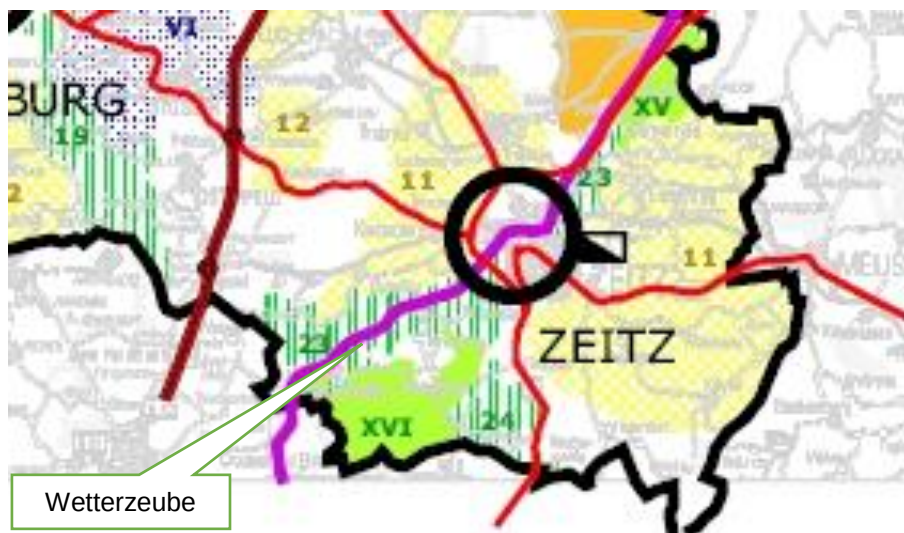
Entsprechend dem Ziel 26 des LEP ist in den nicht zentralen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Im Grundsatz G 110 wird im LEP zum Schutz des Bodens ausgeführt, dass die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendigste Maß beschränkt werden soll.

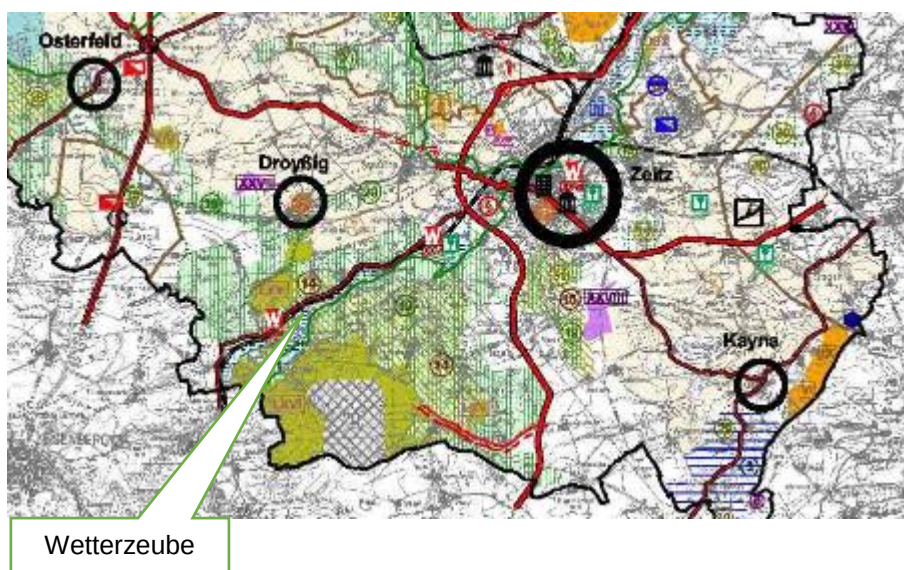
Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grund seiner Dimensionierung von ca. 0,56 ha und seiner Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

Da im Zuge der Erstellung des seit 25.08.2018 wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) bereits Abstimmungen mit der Raumordnung und der Landesplanung erfolgt sind, ist demzufolge eine Vereinbarkeit des B-Plans mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gegeben.

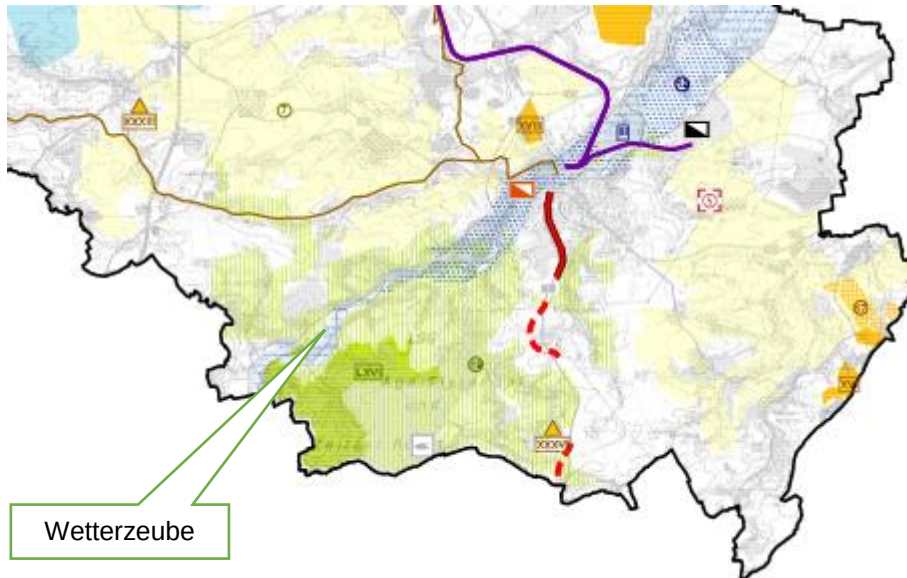
Auszug Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt:



Auszug Regionaler Entwicklungsplan Halle:



Auszug Regionaler Entwicklungsplan Halle – Planänderung: Entwurfsstand vom 30.11.2017



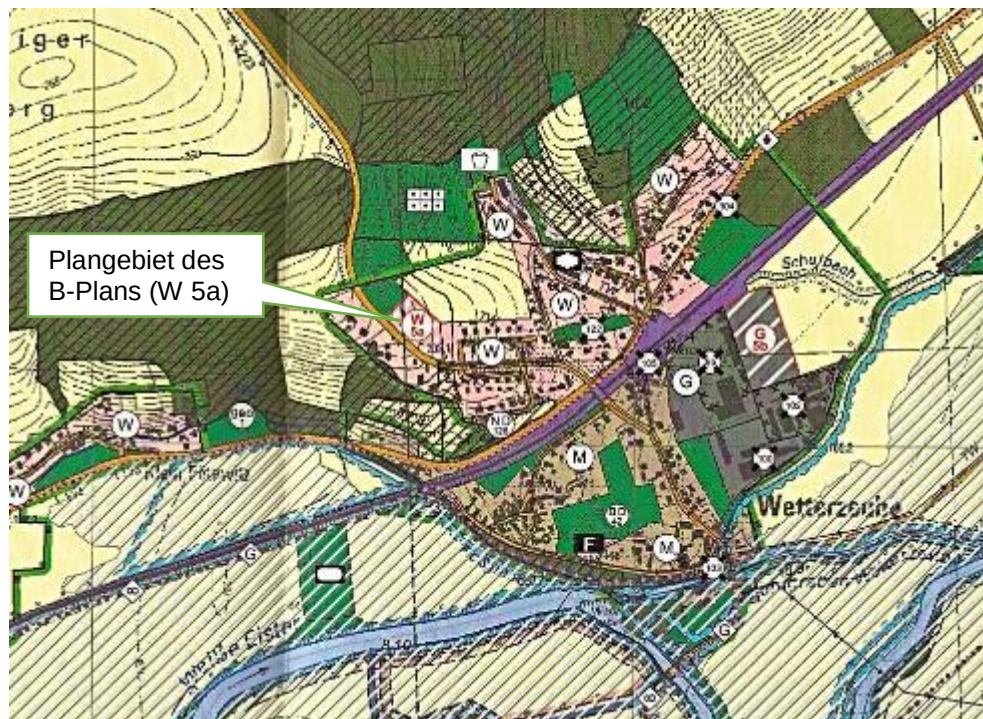
4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der vorliegende B-Plan ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem seit 26.08.2018 wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst** entwickelt worden.

Das Plangebiet des B-Plans ist im FNP als „zu entwickelnde Wohnbaufläche W 5a“ dargestellt, aus der unter Ausnutzung des Konkretisierungsspielraumes in der Planungsebene der „verbindlichen Bauleitplanung“ das im B-Plan festgesetzte „Reine Wohngebiet“ entwickelt werden kann.

In der Begründung zum FNP wird im Kap. 3.4.5.1 ausgeführt, dass der zukünftig in der Verbandsgemeinde zu erwartende Bedarf an Wohnbauflächen sowie die bestehenden Potentiale in vorhandenen Wohn- und Mischgebieten nur eine geringe Flächenneuausweisung zulassen. Dazu zählt auch die „zu entwickelnde Wohnbaufläche W 5a“ in Wetterzeube. Begründet wird die Darstellung dieser Fläche im FNP unter anderem damit, dass Wetterzeube neben Droyßig und Kretzschau in der Verbandsgemeinde zu den einwohnerstärksten Orten gehört und sich dort in den letzten Jahren der Bevölkerungsrückgang stabilisiert hat. Außerdem sind in Wetterzeube die vorhandenen Wohngebiete ausgelastet. Nachverdichtungsmöglichkeiten sind im baulichen Bestand von Wetterzeube kaum möglich. Zudem sollen in gut ausgebauten Schwerpunktlagen der Gemeinde bzw. der Verbandsgemeinde in angemessenem Umfang Wohnbauflächen entwickelt werden.

Auszug wirksamer FNP der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst:



5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Beim Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Wohnstandort im (nach Droyßig und Kretzschau) drittgrößten Ort der Verbandsgemeinde „Droyßiger-Zeitzer Forst“. Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zu Kindertagesstätte, Sport-, Spiel- und Erholungsbereichen sowie infrastrukturellen Einrichtungen (z. B. Arzt) und wird zur Stabilisierung dieser Einrichtungen beitragen.

Um auf der Ebene der Verbandsgemeinde die Bilanz von Aufhebungen und Neuplanungen ungefähr ins Gleichgewicht zu bringen sowie der weiteren Konzentration von Wohnnutzungen in sehr kleinen Orten entgegen zu steuern, wird aktuell im kleinen Ort Goßra der Gemeinde Wetterzeube der rechtskräftige B-Plan Nr. 2 „Schöne Aussicht Goßra“ für einen bisher geplanten Wohnstandort (ca. 17 Einzelhäuser, 15 Doppelhäuser, 5 Reihenhäuser) im Zuge eines aktuell laufenden Verfahrens teilweise (ca. 3,0 ha) aufgehoben bzw. teilweise (ca. 0,85 ha) geändert. Sozusagen als bedarfsgerechter Ersatz dafür wird im drittgrößten Ort der Verbandsgemeinde der Wohnstandort am Kiefernweg entwickelt.

Im unmittelbaren Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wetterzeube, angrenzend an die Kreisstraße K 2223 (Weißenborner Straße) sowie in nordwestlicher Ortsrandlage wird eine lineare Grünfläche, die bisher in den bebauten Ortsbereich von Wetterzeube hineinragt, baulich und nutzungsseitig weiter entwickelt, wodurch die hier vorhandene, abgetreppte Ortsrandzone eine klarer konturierte Begrenzung erhält.

Im Plangebiet erfolgt eine kontinuierliche Weiterführung der im östlich angrenzenden Kiefernweg bereits beidseitig dieser Straße anzutreffenden zeilenförmigen baulichen Struktur. Insbesondere wird bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine harmonische Fortführung der östlich angrenzenden baulichen Raumbegrenzungen des Straßenraumes des Kiefernweges geachtet.

Im Geltungsbereich des B-Plans wird die im östlich angrenzenden Kiefernweg vorhandene, maximal zweigeschossige und aufgelockerte Bebauung mit umfangreichen Freiräumen fortgeführt.

Da das vorhandene Gelände in westliche Richtung innerhalb des Baugebietes um ca. 9 m ansteigt, wird entlang der Weißenborner Straße eine höhenmäßige Staffelung der Gebäude vorgenommen.

Die geplante, baulich aufgelockerte Grundstruktur des Plangebietes trägt in Verbindung mit der zulässigen maximalen Zweigeschossigkeit sowie den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften zu einer harmonischen Fortführung der bestehenden Umgebungsbebauung bei.

Auf Grund der geplanten aufgelockerten Bebauung in Verbindung mit den von Südosten nach Nordwesten orientierten überbaubaren Grundstücksflächen und den dadurch entstehenden Lageversätzen der Gebäude zueinander wird im Plangebiet eine günstige Besonnung und Belichtung gewährleistet.

Zur Fortführung der bisherigen Eigenart der östlich an das Plangebiet angrenzenden Baugrundstücke mit den die Wohngebäude umgebenden Gärten werden in den Baugrundstücken des Plangebiets ebenfalls gebäudenaher Freiräume ermöglicht sowie eine Umgrünung der Wohnbauflächen mit Hecken vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes wird durch die geplante offene Bauweise, die Minimierung der Verkehrsflächen und die zu begrünenden nördlichen und südwestlichen Randzonen der östlich und südlich des Plangebiets bestehende grüne Gebietscharakter fortgeführt.

5.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Wohngebietes erfolgt durch die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes und deren Anschluss an den Leitungsbestand im östlich angrenzenden Kiefernweg (siehe auch Kap. 1.5 dieser Begründung).

Zur Einordnung von Ver- und Entsorgungsleitungen steht der geplante öffentliche verkehrsberuhigte Bereich zur Verfügung.

Die notwendige Löschwasserversorgung für 48 m³/h für zwei Stunden erfolgt entsprechend der im Kap. 1.5 dieser Begründung dargestellten vorhandenen Löschwasserversorgung.

Im geplanten „verkehrsberuhigten Bereich“ werden neue Straßenlampen errichtet.

Die geplante Wendemöglichkeit für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge am Ende der künftigen Stichstraße gewährleistet die Abholung des anfallenden Abfalls. Am Abholtag werden die Abfallbehälter vor den jeweiligen Grundstücken bereitgestellt.

Der ca. 400 m östlich des Plangebietes liegende Wertstoffcontainer-Standort in der Zeitzer Straße steht auch den künftigen Nutzern des Plangebietes zur Verfügung.

5.3 Nutzungskonzept

Die Lage des Plangebietes in der nordöstlichen, recht ruhigen Ortsrandzone, in der Nähe von auch für die Naherholung zur Verfügung stehenden Waldflächen und Gartenanlagen sowie von vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Sport- und Spieleinrichtungen) sowie in günstiger Verkehrslage (Nähe zur K 2223, zur L 193 sowie zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs – Bus und Bahn) prädestinieren das Plangebiet als Wohnstandort.

Hinsichtlich der geplanten Nutzungen erfolgt im Plangebiet die Fortführung der in der Umgebung fast ausschließlich vorhandenen Wohnnutzungen. Zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind auch im Plangebiet dafür dienende Räume zulässig.

Andere bauliche Nutzungen werden wegen der begrenzten Stichstraßenerschließung nicht zugelassen. Demzufolge werden durch das geplante Reine Wohngebiet hinsichtlich des Störgrades keine Nutzungskonflikte zur Umgebung auftreten.

Durch die vorgenommene Einordnung von Gartenzonen sowie die geplante Umgrünung wird ermöglicht, dass der nördlich angrenzende Landschaftsraum bis in das Plangebiet hinein weitergeführt, wird mit den Freiräumen des Plangebietes vernetzt wird.

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

Durch die geplante maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die zulässige Überschreitung dieser GRZ bis zu 0,5 werden in verhältnismäßig großem Umfang in dieser Ortsrandlage umfassend Freiraumpotentiale gesichert.

5.4 Verkehrskonzept

Die vorhandene günstige Verkehrslage des Plangebietes (siehe Kap. 1.6 dieser Begründung) bleibt auch künftig bestehen.

Das Plangebiet wird straßenseitig nur einmal stichförmig an den östlich angrenzenden kommunalen Kiefernweg angebunden und erhält in Verbindung mit dem geplanten „Verkehrsberuhigten Bereich“ nur eine recht begrenzte Verkehrserschließung. Der „Verkehrsberuhigte Bereich“ erlaubt auf einer gemeinsamen Fläche die Mischung der verschiedensten Nutzergruppen (Fußgänger, motorisierter und nicht motorisierter Verkehr, etc.).

Der „Verkehrsberuhigte Bereich“ wird für einen in der Regel im Wohngebiet zu erwartenden Begegnungsverkehr Pkw/Pkw mit einer zu befestigenden Fahrbahn von 4,75 m Breite und beidseitigem je 0,50 m breitem Bankett vorgesehen.

Direkte Ein- und Ausfahrten vom geplanten Wohngebiet zur Kreisstraße K 2223 werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der (außerhalb des B-Plan-Gebietes, aber entlang der Weißenborner Straße) vorhandenen, mit Bäumen bestandenen Grünfläche nicht zugelassen.

Durchgangsverkehr zu anderen Orten oder Ortsbereichen wird durch die Planung nicht erzeugt.

Fußläufig wird das Plangebiet analog dem „Verkehrsberuhigten Bereich“ an die östlich tangierende Anliegerstraße „Kiefernweg“ angebunden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend innerhalb der künftigen Baugrundstücke. Ein Abstellen von Fahrzeugen kann bei entsprechender Beschilderung auch im geplanten „Verkehrsberuhigten Bereich“ vorgenommen werden. Dies wäre insbesondere sinnvoll für Kurier- und Pflegedienste sowie Handwerksbetriebe etc., welche im Wohngebiet Aufträge abzuarbeiten haben.

Der fußläufig recht günstig erreichbare öffentliche Personennahverkehr (Bushaltestellen an der Zeitzer Straße und der Bahn-Haltepunkt) bleibt bestehen. Von dort aus bestehen regelmäßige Fahrtmöglichkeiten des Bahn-Bus-Netzes in Richtung Zeitz-Leipzig und Gera-Saalfeld (Thüringen). Zudem stehen auch weiterhin Schulbusverbindungen zur Verfügung.

5.5 Konzept Bodenordnung

Im Plangebiet mit seinen durchgehend kommunalen Flurstücken ist wegen der bereits bestehenden kleinteiligen Parzellierung keine nennenswerte Grundstücksneuordnung erforderlich.

5.6 Grünordnerisches Konzept

Das grundsätzliche grünordnerische Ziel für das Plangebiet besteht darin, ein entsprechend seiner Ortsrandlage gut umgrüntes und einen hohen Freiflächenanteil aufweisendes, nahtlos an die östlich liegende Wohnbebauung anschließendes, Wohngebiet zu entwickeln. Besonders wichtig ist außerdem die Entwicklung eines harmonischen Übergangs zum nördlich anschließenden Grünlandbereich.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden, außer der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Am nördlichen Gebietsrand soll, auf den Flächen PF 2 und ÖG, zur Eingrünung des Wohngebietes, zur Sicherung eines harmonischen Übergangs zur angrenzenden Grünlandfläche sowie zur ökologischen Aufwertung und Vernetzung des Gebietes mit den angrenzenden Gartenflächen eine frei wachsende Laubgehölzhecke angelegt werden.
- Insbesondere zur landschaftsästhetischen Aufwertung soll auf der Fläche ÖG, nördlich des in die Planstraße A integrierten Wendehammers, ein einzelnstehender, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.
- Zur Abgrenzung des Wohngebietes von der südwestlich verlaufenden „Weißenborner Straße“ wird für die Fläche PF 1 ebenfalls die Anlage einer Hecke festgelegt. Mit dieser Hecke soll auch ein Erhalt der entlang der Straße bisher bestehenden „Grünstruktur“ gesichert werden. Die unmittelbar an der Straße vorhandene Obstbaumreihe befindet sich im Zusammenbruch und besteht inzwischen nur noch aus einzelnen Bäumen.

6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wurde auf Grund der geplanten Gartenzonen, der stichförmigen Verkehrserschließung sowie der umgebenden, nicht störenden, fast ausschließlichen Wohnnutzungen und wegen der Ortsrandlage in Wetterzeube entsprechend § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

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

Zudem erfolgt im Plangebiet auch die allgemeine Zulässigkeit für Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Dadurch besteht insbesondere ein Anreiz für Familien mit Kindern, diesen Wohnstandort zu nutzen.

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

Unter Bezugnahme auf § 13 BauNVO sind in den WR-Gebieten auch Räume zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Wegen der Nähe zum unweit südlich des Plangebietes im REP Halle ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet „Tourismus und Erholung“ werden im B-Plan **ausnahmsweise** „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ **zugelassen**.

Nicht zulässig sind in den festgesetzten WR-Gebieten auf Grund der begrenzten Verkehrserschließung (Stichstraße) und der recht starken Geländeneigung die im § 3 (3) BauNVO aufgeführten Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Reinen Wohngebiet (WR) durch die Festsetzungen der Höchstmaße der **Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Oberkante baulicher Anlagen bestimmt**.

Mit der Festsetzung der maximalen GRZ von 0,4 wird den heutigen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern, an Einfamilienhausdimensionen sowie der im Wesentlichen daraus resultierenden üblichen Bodenversiegelung in WR-Gebieten entsprochen. Mit dem GRZ-Höchstmaß von 0,4 wird die gemäß § 17 (1) BauNVO für WR-Gebiete zulässige Obergrenze erreicht.

Es erfolgt die Festsetzung zur Zulässigkeit der Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5. Dies wurde erforderlich auf Grund der bestehenden topografischen Situation (durchschnittlich ca. 8,3 % Hangneigung nach Osten – siehe auch Kap. 1.4

dieser Begründung), woraus sich ein etwas erhöhter Bedarf an versiegelten Flächen ableiten lässt.

Mit der zu erwartenden Beibehaltung der bestehenden Baugrundstücks-Parzellierung der WR-Gebiete werden ausreichend Grundflächen für die in Einfamilienhausgebieten in der Regel zu erwartenden Flächenversiegelungen zur Verfügung stehen.

Durch die Festsetzungen von Höchstmaßen zu zwei Vollgeschossen in Verbindung mit der Festsetzung zur maximalen Oberkante baulicher Anlagen wird ein enger Bezug zu der in den angrenzenden Baugebieten überwiegenden zweigeschossigen Bebauung hergestellt. Zugleich wird dadurch in der Randzone des Ortes eine städtebaulich verträgliche sowie maßstäbliche Gebäudehöhe erreicht, insbesondere in Richtung des nördlich anschließenden Landschaftsraums.

Die unterschiedliche Zulässigkeit der maximalen Oberkante baulicher Anlagen in den beiden WR-Gebieten nimmt Bezug auf die vorhandene topografische Situation. Durch die differenzierten Festsetzungen der maximalen Oberkante baulicher Anlagen folgen die künftigen Gebäude der vorhandenen Geländesituation, indem die Gebäude im östlichen WR-Gebiet beim oberen baulichen Abschluss (First) niedriger sein werden als im südwestlichen WR-Gebiet. Eine geländemäßig höhere Einordnung von Gebäuden wird auf Grund der verträglicheren Einordnung in die bestehende Geländesituation und zur Vermeidung von wesentlichen Beeinträchtigungen (Besonnung, Belichtung) der östlich anschließenden Bestandsbebauung nicht erfolgen.

6.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund des angestrebten Bezuges der geplanten Bebauung der WR-Gebiete zur kleinstrukturierten, aufgelockerten Umgebungsbebauung, wegen der Ortsrandlage des Plangebiets, zur Bereitstellung möglichst umfangreicher Freiräume sowie zur ökologischen Vernetzung zu angrenzenden Freiräumen ist die **offene Bauweise „o“** festgesetzt worden.

In der offenen Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO die Errichtung von Gebäuden nur mit seitlichem Grenzabstand als **Einzel- und Doppelhäuser** sowie als Hausgruppen mit höchstens 50 m Länge zulässig. Hausgruppen werden in den WR-Gebieten nicht zugelassen, da ein Bezug zur recht klein strukturierten, aufgelockerten Umgebungsbebauung hergestellt werden soll, wo jedoch Hausgruppen nicht typisch sind.

Zur Verdeutlichung der in dieser Ortsrandzone angestrebten baulich-räumlichen Struktur erfolgt die Festsetzung von zwei klein dimensionierten **überbaubaren Grundstücksflächen**, welche durch **Baugrenzen** definiert sind. Dort ist eine variable Gebäudeeinordnung möglich. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht in den WR-Gebieten zeitgenössische Einfamilienhausgrundflächen und eröffnet zugleich ausreichende individuelle Spielräume zur lagemäßigen Einordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke sowie bei deren Parzellierung der Baugrundstücke. Allerdings wurden mit den bestehenden Flurstücken bereits Baugrundstücks-Parzellen ausgewiesen, so dass hinsichtlich der Parzellierung nur noch marginal Veränderungen zu erwarten sind.

Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine aus südlichen und westlichen Richtungen günstig besonnene Lageeinordnung der künftigen Gartenzonen ermöglicht.

Zur Minimierung der Bodenversiegelungen sowie zur Ausweisung möglichst umfangreicher wohnungsnaher Freiräume wurde im B-Plan festgesetzt, dass **auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** je Baugrundstück für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind

oder zugelassen werden könnten, sowie für Geräteschuppen und Gartenhäuschen **zusammen nur bis zu 30 m²** beansprucht werden dürfen.

Um eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der Gebäudekubaturen zu ermöglichen, erfolgt eine Festsetzung zur teilweisen Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

6.5 Verkehrsflächen

Auf Grund der in den **geplanten WR-Gebieten** fast ausschließlich nur zulässigen Wohnnutzungen und dem dadurch zu erwartenden nur begrenzten Verkehrsaufkommen, der geplanten Stichstraße und dem somit fehlenden Durchgangsverkehr, wegen der Ortsrandlage sowie zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt nur die Festsetzung einer unbedingt notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

Der „verkehrsberuhigte Bereich“ wird für einen in der Regel in einem WR-Gebiet zu erwartenden Begegnungsverkehr Pkw/Pkw mit einer zu befestigenden Fahrbahn von 4,75 m Breite und beidseitigem je 0,50 m breitem Bankett vorgesehen. Der Wendehammer ist auch für das Wenden 3-achsiger Müllfahrzeuge ausreichend.

Im „verkehrsberuhigten Bereich“ ist der Aufenthalt von Personen problemlos möglich.

Um die Flüssigkeit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der südlich tangierenden Kreisstraße K 2223 (Weißenborner Str.) nicht zu beeinträchtigen sowie das entlang der Weißenborner Straße (außerhalb des Plangebiets) bestehende lineare Verkehrsbegleitgrün (mit einzelnen Obstbäumen) nicht zu durchschneiden, werden vom Baugebiet des B-Plans in Richtung der Weißenborner Straße keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

6.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Zum Erhalt bzw. zur Verbesserung des bestehenden Ortsbildes in der vorhandenen Ortsrandlage und an einem der wichtigsten und öffentlich wirksamen Ortseingangsbereiche von Wetterzeube wird die Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zugelassen.

6.7 Grünfläche

Am Nordostrand des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes ist zur Schaffung eines allmählichen Übergangs vom bebauten Wohngebiet zur umgebenden Landschaft sowie zur Herstellung eines nahtlosen Anschlusses an die östlich liegenden Gartenflächen der am Kiefernweg bereits bestehenden Einfamilienhausgrundstücke eine lineare „grüne Pufferzone“ in Form einer öffentlichen Grünfläche (ÖG) mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ festgesetzt worden.

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

Mit dem Ziel, die in den WR-Gebieten zulässige **Bodenversiegelung** zu **minimieren**, erfolgt die Festsetzung, PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen (z.B. Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster, usw.) herzustellen.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bezugnehmend auf die Ziele: das Wohngebiet gut zu umgrünen und einen harmonischen Übergang zum nördlich angrenzenden Grünland zu schaffen sowie eine nahtlose Anbindung an die östlich liegende Wohnbebauung mit ihren Gartenzonen herzustellen, werden folgende Anpflanzfestsetzungen getroffen:

- Auf ÖG sowie PF 2 sind zweireihige, frei wachsende Strauch-Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.
- Auch auf PF 1 ist eine Laubgehölzhecke anzulegen. Diese kann, um eine möglichst wirksame Abgrenzung zur „Weißenborner Straße“ zu erreichen, auch als Formschnitthecke gestaltet werden.
- Nördlich des Wendehammers ist auf ÖG ein einzeln stehender Laubbaum der Art Winter-Linde anzupflanzen.
- Die Pflanzung ortsuntypischer Nadelbäume ist im Plangebiet nicht zulässig.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Die für die Hauptgebäude festgesetzte ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern sowie von roten, rotbraunen und anthrazitfarbigen Farbtönen der Dachoberflächen resultiert aus der angestrebten harmonischen Fortführung der im östlich an das Plangebiet angrenzenden Kiefernweg bereits vorhandenen Wohnbebauung.

Umfangreichere Festsetzungen zu weiteren örtlichen Bauvorschriften werden zur Aufrechterhaltung entsprechender gestalterischer Spielräume nicht für erforderlich angesehen.

6.11 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Gegenüber der Abgrenzung gemäß des Aufstellungsbeschlusses erfolgt ab dem vorliegenden Planentwurf die Änderung des Geltungsbereichs am nördlichen Plangebietsrand. Dadurch kann das nicht mehr durch den B-Plan beanspruchten Grünland weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Eine verträgliche Abgrenzung zwischen Baugebieten und Grünland erfolgt durch die Einordnung einer durchgehenden linearen Heckenpflanzung.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgte so, dass alle angestrebten Ziele (siehe Kap. 2 dieser Begründung) umgesetzt werden können. Im räumlich festgesetzten Geltungsbereich kann die Entwicklung der fast ausschließlich angestrebten Wohnnutzung, der geplanten grünordnerischen Maßnahmen sowie die Sicherung der stadttechnischen sowie der verkehrlichen Erschließung erfolgen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Allgemeine Auswirkungen

Durch die geplante Entwicklung dieses kleinflächigen Wohnstandortes erfolgt die bauliche Nutzung einer in Ortsrandlage befindlichen Grünlandfläche.

Kurzfristig werden bauplanungsrechtlich vorbereitete Baugrundstücke für aktuell nachgefragte Einfamilienhäuser bereitgestellt. Durch das Angebot von Einfamilienhäusern erfolgt eine Ausdehnung hinsichtlich der privaten Wohneigentumsbildung.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende, bestehende Wohnstandort von Wetterzeube wird mit der geplanten Bebauung fortgeführt und abschließend baulich arrondiert. Mit der geplanten kleinstrukturierten, aufgelockerten Einfamilienhausbebauung finden im Plangebiet sowohl die Gebäudeformen als auch die Bebauungsstrukturen der Umgebung ihre harmonische Fortsetzung.

Durch die künftige Bebauung, vorwiegend mit Einfamilien-Wohnhäusern, wird die baulich-räumliche Situation in dieser westlichen Ortsrandzone von Wetterzeube kleinflächig verändert, da sich das Plangebiet von einer Grünlandfläche zu einem Wohngebiet wandelt und künftig durch eine aufgelockerte Bebauung baulich geprägt sein wird. Der bisher vorhandene, lageseitig verspringende bauliche Ortsrand erhält durch die künftige Bebauung und die Randbepflanzungen sowie die Grünfläche eine klare Konturierung.

Die künftige Nutzung des Plangebietes als Bauland trägt zu einer effektiveren Auslastung der vorhandenen stadttechnischen und Verkehrsinfrastruktur bei, wodurch Erschließungskosten in bisher weniger oder gar nicht erschlossenen Ortsbereichen entfallen. Für die stadttechnische Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebietes die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen.

Es zudem zu erwarten, dass von der Entwicklung des Wohnstandortes auch die in der übrigen Ortslage von Wetterzeube vorhandenen Handels-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen sowie die Kindertagesstätte partizipieren werden.

Zur Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt die Anbindung an den östlich vorhandenen Kiefernweg. Die geplante Stichstraße, die als Verkehrsberuhigter Bereich fungieren wird, erhält am Straßenende eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge. Von diesem verkehrsberuhigten Bereich werden alle künftigen Baugrundstücke des Plangebietes erschlossen. Zufahrten zu den Baugrundstücken werden von der Weißenborner Straße aus nicht vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird in den Baugrundstücken untergebracht.

Die nur in sehr begrenztem Umfang nötige Realisierung öffentlicher Verkehrsflächen trägt zur Minimierung von Bodenversiegelungen bei.

Das künftige geringe Verkehrsaufkommen zu und von den geplanten wenigen Wohnbaugrundstücken (ca. 6 Baugrundstücke) wird den Verkehr von Wetterzeube nur geringfügig mehr als bisher beeinflussen.

Die geplanten Wohnnutzungen sowie die weiteren zulässigen, die Wohnfunktion ergänzenden Nutzungen, stellen eine Fortführung der umgebenden Nutzungsarten dar, so dass durch den B-Plan hinsichtlich des zu erwartenden Störgrades keine Nutzungskonflikte zu den umgebenden Wohnbereichen von Wetterzeube auftreten werden.

Außer der Aufgabe einer bisher noch genutzten Grünlandfläche, einer geringen Zunahme des Wohngebietsverkehrs sowie die durch die zulässige Bebauung künftig etwas eingeschränkten Sichtbeziehungen aus den umliegenden Grundstücken in den Landschaftsraum werden keine Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen erwartet.

Durch den künftigen privaten Ankauf von Baugrundstücken aus dem Gemeindeeigentum wird perspektivisch der größte Teil des Plangebietes Privateigentum werden.

Der Gemeinde Wetterzeube entstehen durch die Entwicklung dieses Wohnstandortes außer den Planungskosten für diesen B-Plan weitere Verwaltungskosten. Zudem sind durch die Gemeinde Planungs- und Baukosten für die geplante öffentliche Verkehrsfläche des „verkehrsberuhigten Bereichs“ inklusive der dazu gehörenden Straßenbeleuchtung zu tragen (teilweise umlagefähig).

Durch den Verkauf von künftigen Baugrundstücken, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, werden von der Gemeinde umfangreiche Einnahmen erzielt.

Während der Bauphase sind Bauarbeiten im Hoch- und Tiefbau mit entsprechenden temporären Emissionen zu erwarten.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der B-Plan wird nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dementsprechend sind im Aufstellungsverfahren keine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und keine Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auch die förmliche Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entbehrlich ist.

Aber auch ohne dass im vorliegenden Fall eine systematische Abprüfung der Umweltauswirkungen sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt, kann aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe sowie der Siedlungsrandlage des Plangebietes die Prognose abgegeben werden, dass in Folge der künftigen Wohnbebauung nicht mit weitreichenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Dies wird im Folgenden genauer erläutert.

Bodenversiegelung

Unvermeidbar sind wegen den geplanten baulichen Anlagen sowie der Errichtung der Planstraße A Bodenneuversiegelungen. Für die Wohnbauflächen ergibt sich bei einer Gesamtfläche von 3.849 m² und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 (inkl. der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO) eine maximal versiegelbare Fläche von 1.925 m². Die Planstraße A besitzt eine Flächengröße von 490 m². Somit ergibt sich für das Gebiet eine maximal zulässige Bodenneuversiegelung von ca. 2.775 m².

Betroffen dürften aufgrund der Vornutzung als Grünland überwiegend natürlich gelagerte und nur wenig vorbelastete Böden sein.

Biotopinanspruchnahme / Biotopwertminderungen

Durch die Errichtung und die Nutzung des Wohngebietes wird es zur Biotopinanspruchnahme bzw. zu Biotopwertminderungen kommen. Betroffen ist ein derzeit offensichtlich nur mäßig intensiv genutztes, mesophiles Grünland.

Im Bereich der zu bebauenden/versiegelnden Teilflächen (ca. 2.775 m²) wird sich eine vollständige Biotopabwertung ergeben. Die entstehenden Gartenflächen (ca. 1.350 m²) werden ein deutlich geringeres Wertdefizit, im Vergleich zum aktuell vorhandenen Grünland, aufweisen. Kaum zu Biotopabwertungen wird es auf den mit Anpflanzfestsetzungen versehenen Teilflächen sowie im Bereich der Öffentlichen Grünfläche (ca. 790 m²) kommen.

Dem betroffenen Grünland ist eine durchschnittliche Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zuzusprechend, wobei insbesondere die Eignung als Tierlebensraum aufgrund der Siedlungsrandlage sowie der in unmittelbarer Nachbarschaft vorbeiführenden Straße, begrenzt ist.

Der z.T. mit Gehölzen bestandene Saumstreifen an der „Weißenborner Straße“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs, so dass zur Umsetzung der Festsetzungen keine Gehölzrodungen erfolgen werden.

Veränderung des Ortsbildes

Mit Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche wird es zu einer Veränderung des bestehenden Ortsbildes kommen. Relevante Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die geplante Wohnbebauung werden aber nicht gesehen. Es erfolgt keine Ausdehnung des Siedlungsgebietes in die bisher unbebaute Offenlandschaft, sondern eine Arrondierung der bestehenden Bebauung entlang der Weißenborner Straße. Zudem ist eine gute Eingrünung des Baugebietes vorgesehen.

Fazit

Die Errichtung und Nutzung des bestehenden Wohngebietes ist unvermeidbar mit Bodenneuversiegelungen sowie Biotopabwertungen verbunden, wobei die betroffene Fläche eine überschaubare Größe besitzt.

Weitere erwähnenswerte Umweltauswirkungen sind nicht zu erkennen. Entscheidend ist hierbei die geringe Größe des Bauvorhabens sowie die Lage des Baugebietes, unmittelbar angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet von Wetterzeube. Aufgrund dieser Umstände sind insbesondere auch keine relevanten bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen abzusehen. Damit kann abschließend die Einschätzung getroffen werden, dass die Errichtung und Nutzung des Wohngebietes auch aus Sicht des Umweltschutzes tolerierbar erscheint.

7.3 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG

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

Von den, dem besonderen Artenschutzrecht unterliegenden Arten, sind im ausschließlich von Grünland eingenommenen Geltungsbereich ausschließlich Vorkommen europäischer Vogelarten, konkret einiger bodenbrütender Kleinvogelarten (z.B. Feldlerche, Schafstelze, Wachtel) vorstellbar. Bezogen auf diese Artengruppe ist es erforderlich, im Folgenden die Möglichkeit der Auslösung der Verbote

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

- Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu zerstören (Schadigungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

genauer zu betrachten.

Tötungsverbot

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

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

Störungsverbot

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

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

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

Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

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

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

8. FLÄCHENBILANZ

Flächenart	Teilfläche (m²)	Summen der Teilflächen (m²)
Baugebietsflächen: WR (Südwestteil) WR (Ostteil)	2.735 1.114	3.849
Verkehrsfläche: - Verkehrsberuhigter Bereich	849	849
Öffentliche Grünfläche: ÖG	217	217
Gesamtfläche des zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereichs des B-Plans		4.915

(PF-Flächen in den WR-Gebieten: 451 m²; PF-Fläche in der ÖG: 122 m²)

9. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss Nr. 09/2018 zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen am Kiefernweg“ wurde vom Gemeinderat Wetterzeube am 02.07.2018 gefasst. Der B-Plan wird nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Forstkurier der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer-Forst (Amtsblatt) am 26.08.2018.

Für die Öffentlichkeit bestand gemäß § 13 a Abs. 3, Satz 1 Nr.2 BauGB vom 03.09.2018 bis zum 17.09.2018 im Bauamt der Verbandsgemeinde die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch die Einsicht in die Unterlagen vom 27.07.2018 zu unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung zu äußern. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Forstkurier der Verbandsgemeinde (Amtsblatt) Nr. 8/2018 am 26.08.2018.

Der Entwurf des Bebauungsplanes für den Auslegungs- und Billigungsbeschluss wurde zum 09.11.2018 erstellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wetterzeube hat am den Auslegungs- und Billigungsbeschluss zum Entwurf vom 09.11.2018 gefasst sowie die Begründung dazu vom 09.11.2018 gebilligt und zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Bekanntmachung des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses zum Entwurf vom 09.11.2018 sowie zur öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Forstkurier der Verbandsgemeinde (Amtsblatt) Nr.am

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.11.2018 sowie die Begründung dazu vom 09.11.2018 haben während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Mit Anschreiben vom erfolgte zum Entwurf vom 09.11.2018 die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Planzeichnung und die Begründung zum Satzungsbeschluss wurden zum erstellt.

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf vom 09.11.2018 sind lediglich noch klarstellende und redaktionelle Korrekturen sowie die Fortschreibung der Begründung hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens erfolgt, so dass keine nochmalige Auslegung oder die nochmalige Einholung von Stellungnahmen notwendig wurde.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wetterzeube hat am2019 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wetterzeube hat am2019 den Bebauungsplan vom2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom2019 wurde gebilligt.

10. QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 21.12.2010 (Regionale Planungsgemeinschaft Halle)
- Entwurf zur Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle vom 30.11.2017
- bekannt gemachter, jedoch nicht ausgefertigter Flächennutzungsplan der Gemeinde Wetterzeube (Planungsbüro Metzner und Ignaczak, Gera 2006)
- wirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst (wirksam seit 25.08.2018)
- Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt – Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 („Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“)

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung