Gemeinde
Mohlsdorf-Teichwolframsdorf
Landkreis Greiz

Steinberg 1
07987 Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

Bebauungsplan
„Mischgebiet obere Siedlung Waltersdorf“

Teil C
Begründung

Aufstellende Gemeinde: Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

Planverfasser: BIT Tiefbauplanung GmbH
Kirchplatz 7
07552 Gera – Roschütz

August 2010
Überarbeitung Oktober 2010
Überarbeitung März, Juni 2012
Überarbeitung November 2013
Überarbeitung Februar 2015
Überarbeitung Sep. / Okt. 2015
Überarbeitung März. 2016
August / September 2017
Überarbeitung März. 2019
Überarbeitung nach Abwägung 2022

Gliederung

1 Beschreibung Standort 4
1.1 Lage des Plangebietes / Bestandssituation 4
1.2 Historische Entwicklung des Plangebietes 4
1.3 Geltungsbereich 4
2 Beschreibung, Ziel und Zweck der Planung 5
2.1 Allgemeines 6
2.2 Räumliche Notwendigkeit 6
2.3 Demografische Notwendigkeit 7
2.4 Zusammenfassung 8
3 Rechtsgrundlagen 10
4 Übergeordnete Pläne, Fachpläne 11
4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 11
4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) 11
4.3 Flächennutzungsplan (FNP) 12
4.4 Bebauungspläne (B-Plan) 13
5 Feststetzungen 14
5.1 Art der baulichen Nutzung 14
5.2 Maß der baulichen Nutzung 15
5.3 Bauweise 16
6 Erschließung 16
6.1 Wasserversorgung 16
6.2 Abwasserentsorgung 16
6.3 Elektroenerigeversorgung 18
6.4 Telekommunikation 19
6.5 Verkehrsflächen / Stellplätze 19
6.6 Lagerflächen 20
6.7 Brandschutz 20
6.8 Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf 21
6.9 Grünflächen (Hinweis: siehe gesonderter Teil Begründung, Umweltbericht) 21
6.10 Durchgrünung des Plangebietes, Belange des Naturschutzes und der Landespflege (Hinweis: siehe gesonderter Teil Begründung, Umweltbericht) 22
6.11 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes 22
7 Umweltbericht (Kurzfassung) 23
7.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes – Schutzgüter 23
7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung 25
7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Überwachung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 26

7.3.1 Eingriffsbewertung 26
7.3.2 Ausgleichsmaßnahmen 29
7.4 Zusammenfassung Umweltbericht (Kurzfassung) 32
8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes 33
9 Flächenstatistik 33
Anlagen 34
Anlage 1 Katasterplan mit Medienbestand 34
Anlage 2 Bestätigung Löschung Altlastenverdachtsfläche 34
Anlage 3 Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mischgebiet obere Siedlung Waltersdorf“ 34
Anlage 4 Versickerungsgutachten 34

1 Beschreibung Standort

1.1 Lage des Plangebietes / Bestandssituation

Die Landgemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf liegt mitten in der reizvollen Landschaft des Ostthüringer Schiefergebirges. Geografisch und kulturhistorisch gehört die Gemeinde zum Thüringer Vogtland. Zur Landgemeinde gehören die Ortsteile Mohlsdorf, Reudnitz, Kahmer, Gottesgrün, Teichwolframsdorf, Waltersdorf, Kleinreinsdorf, Großkundorf und Sorge-Settendorf. Der Ortsteil Waltersdorf gehört seit dem 13. Jahrhundert zu den besiedelten Gegenden am Lauf der Weißen Elster.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) liegt am südlichen Rand des Ortes Waltersdorf. Er überplant vorwiegend ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Betriebsgelände (Kälberaufzuchtanlage), Wohnbereiche, die in Folge der Umsiedlung nach dem 2. Weltkrieg entstanden, aber auch Wiesen- und Weidenflächen der angrenzenden Höfe.
Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Dorfgebiet im Norden, landwirtschaftliche Nutzfläche im Südwesten und Osten und eine Kleingartenanlage im Südosten.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 6,71 ha.

1.2 Historische Entwicklung des Plangebietes

Im Geltungsbereiche des B-Planes befinden sich die ehemaligen Gebäude der Kälberaufzuchtanlage. Die ersten Teile der Kälberaufzuchtanlage Waltersdorf wurden im Jahr 1973 projektiert und danach umgesetzt. Es handelte sich dabei um Ställe der Jungrinderhaltung (Massentierhaltung). Die Anlage wurde systematisch in den Folgejahren bis Mitte der 80er Jahre erweitert.

Erhebliche Teile der Gebäude der ehemaligen Kälberanzuchtanlage werden durch die Agrargenossenschaft Elstertal Markersdorf e.G. genutzt (aber nicht zur Kälberaufzucht). Neben der Agrargenossenschaft hat sich die Firma Wagner in den Gebäuden angesiedelt.

Vom Gebäudebestand wurden bis jetzt vier Hochsilos, ein Schweinestall und zwei Durchfahrsilos zurückgebaut. Die auf dem Grundstück 190/3 bestandene Halle ist ebenfalls nicht mehr existent.

Neben der landwirtschaftlichen Entwicklung (Tier- und Pflanzenproduktion) dehnte sich das Dorfgebiet weiter in südöstliche Richtung vom Dorfkern aus. Es entstanden Wohnhäuser, nach derzeitiger Rechtsauffassung im Außenbereich, aber auch ein Gebäude, welches vom Christlichen Jugenddorfwerk Deutschlands (CJD) genutzt wurde. Diese Nutzung wurde aber beendet, so dass Leerstand vorliegt.

1.3 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan umfasst folgenden räumlichen Geltungsbereich, wobei gegenüber dem Vorentwurf die Flurstücke 168, 170 und 189 der Flur 5 zur Absicherung der Verkehrserschließung und Ausgleichsplanung vollständig aufgenommen wurden:

Gemeinde	Mohlsdorf/Teichwolframsdorf
Gemarkung	Waltersdorf / Berga

Flur	Flurstück
1	37/1
1	37/2
1	37/4, 37/5*
1	38/1**, 38/2**
1	39
1	40
1	41
1	42/1
1	42/2
1	43/1
1	46
1	47
1	48
1	49/4, 49/5, 49/6*
1	50/2 (Teilstück)
1	56
1	120/10**, 120/11**
1	120/19 (Teilstück)
5	151/3, 151/4, 151/5* (Teilstück)
5	168
5	169
5	170
5	189
5	190/6**,190/7**,190/8**,190/9**
5	190/10 (Teilstück)
5	190/11**, 190/12**, 190/13**
5	209/5** (Teilstück), 209/7 (Teilstück)**
5	210/2 (Teilstück)
5	211/2**

**Grundstücke gingen aus Teilungen des Jahres 2012 hervor*
*** Grundstücke gingen aus Teilungen ab 2018 hervor*

Der überwiegende Teil der Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Die Gemeinde Teichwolframsdorf ist Besitzer von sieben Flurstücken (46, 50/2, 56, 120/19 der Flur 1 sowie 168, 189 und 209/7 der Flur 5) und die Agrargenossenschaft Elstertal Markersdorf e.G. ist ebenfalls Besitzer einiger Flurstücke.

Gegenüber dem Entwurf (Stand 13.Dezember 2013) wurde der Hauptteil des Teilstücks vom Flurstück 210/2, Flur 5 aus dem Geltungsbereich gestrichen. Die Gemeinde sieht keinen Bedarf für eine Bebauung dieser Fläche.

Gegenüber dem Entwurf (Stand 01. März 2016) wurde das Flurstück 190/10 vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen um auf dieser Fläche eine Versickerung von Niederschlagswasser aus dem südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zu realisieren.

2 Beschreibung, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Teichwolframsdorf hat in seiner Sitzung am 10.12.2009 für den Geltungsbereich „Mischgebiet obere Siedlung Waltersdorf“ der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen ohne dem Vorliegen eines Flächennutzungsplanes.

Dies wurde notwendig, da dringende Gründe den Bebauungsplan erforderlich machen.

Nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung wurde die Art der baulichen Nutzung von „Dorfgebiet“ (§5 BauNVO) zu „Mischgebiet“ (§6 BauNVO) geändert. Dies geschah nach Rücksprache der Gemeinde mit dem Landratsamt, zur Vermeidung von Konfliktpotential hinsichtlich landwirtschaftlicher Nutzungen.

2.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des aufzustellenden B-Planes befindet sich im Außenbereich. Um den Bestand und die Entwicklung der seit über 50 Jahren de facto zum Dorf gehörenden Ansiedlungen und die weitere Nutzung der landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude zu sichern, wird dieser Bereich überplant.
Mit der Eingliederung dieses Bereiches am Rande des Dorfes als Mischgebiet wird den öffentlichen Belangen nicht widersprochen.
Ziel ist es den Außenbereich im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung und insbesondere des Umweltschutzes von einer nicht funktionsgerechten Nutzung frei zu halten, aber auch die historischen Gegebenheiten der Dorfentwicklung zu respektieren.

Nach Vorgaben der Bundesgesetzgeber soll der Außenbereich von Bebauung frei bleiben. Er lässt jedoch in bestimmtem Maße Bauvorhaben zu. Es wird die vorhandene bauliche Substanz erhalten, abgerissen oder Ersatzbauten für gewerbliche Nutzung entstehen. Dabei wird auf die Gleichberechtigung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören geachtet.

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Durch Nutzungsänderung der ehemaligen Kälberaufzuchtanlage und durch die historische Entwicklung der Siedlung Waltersdorf hat sich der Charakter der baulichen Nutzung geändert. Es ist vorgesehen das „Mischgebiet obere Siedlung Waltersdorf“ als Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung § 6 auszuweisen. Damit sollen bestehende gewerbliche Nutzungen beibehalten werden. Weiterhin sollen nicht wesentlich störende Gewerbetriebe sowie Handwerksbetriebe und Wohnplätze, vorwiegend durch Sanierung und Umnutzung der vorhandenen Substanz angesiedelt werden. Wodurch vorhandene Bausubstanz weiter genutzt werden kann.
- Die Flurstücke 49/5 und 49/6 sollen für Wohnungen und Gewerbe genutzt werden.

Die Vorteile für die gewählte Fläche sind mit der nachhaltigen Nutzung einer landwirtschaftlichen Brachfläche verbunden, die ohne Nutzungskonzept, hier B-Plan, zur Ruinenlandschaft würde. Weiterhin sind Entsiegelungen damit verbunden und die Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen werden in das vorhandene und neu zu entwickelnde Mischgebiet eingegliedert. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Erschließungskosten in dem bereits teilerschlossenen Gebiet, gegenüber einer neuen extensiven Baulanderschließung, wurde dieser Standort gegenüber dem aufgehobenen B-Plan „Kirschallee“ bevorzugt.

2.2 Räumliche Notwendigkeit

- Mit der Einstellung der Kälberaufzucht auf den Flurstücken 37, Flur 1, Gemarkung Waltersdorf/Berga und 151, Flur 5, Gemarkung Waltersdorf/Berga waren die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Teile des Objektes dem Verfall preisgegeben.

Herabstürzende Teile der Hochsilos und senkrechte Abstürze an den Durchfahrtsilos stellten eine Gefahr dar. In bestehenden Gebäuden zog der Vandalismus ein.
In wiederholten Gesprächsrunden zwischen Landwirtschaftsbetrieb, Gemeindeverwaltung und der für eine Entwicklung des Standortes hinzugenommenen Firma Wagner wurde die Entwicklung der Brachflächen zum Ziel erklärt.

- Der ehemalige Landwirtschaftsstandort und seine Brachen sind unmittelbar eingebunden in einen Teil des Dorfes, für den es kein Baurecht gibt. In den Besprechungen, Landwirtschaftsbetrieb, Gemeinde und Firma Wagner wurde initiiert, dem bestehenden Zustand Rechtssicherheit für dessen weiteren Bestand und Entwicklung zu geben und der Gemeindevertretung die Erstellung eines B-Planes vorzuschlagen.

- Die „Kälberaufzuchtanlage“ wurde in den siebziger Jahren errichtet und der Betrieb als Kälberanlage (Massentierhaltung) Anfang der neunziger Jahre eingestellt.
  Der Anteil jetzt nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Substanz ist in einem optisch unansehnlichen Zustand. Das fordert eine Weiternutzung und Instandsetzung heraus. Gebäude und Infrastruktur lassen mit im Verhältnis zu Neuerschließungen geringem Aufwand die Nachnutzung zu. Nachnutzung ist konkret angefragt und realistisch.

- Nutzungen für leerstehende Gebäude betreffen u.a. einen Sandstrahlbetrieb, Dachdeckerei, Schneiderei, Brennholzbearbeitung, Lagerei, Maklerbetrieb u.a. .
  Interesse an Gebäudenutzung zu Wohnzwecken haben eine Jungfamilie verbindlich und weitere jüngere Mitbürger.
  Für die Interessierten sind Standortvorteile, die vorhandene Anbindung an den Ort und die im Wesentlichen gegebene Erschließung.
  Die Gebäudesubstanz erlaubt eine schrittweise Weiterentwicklung.
  Sofortige hohe Belastungen können vermieden werden.

- Der Standort der ehemaligen Kälberanlage soll u.a. gewerblich für landwirtschaftliche Dienstleistungen genutzt werden. Realisiert werden Lagerung, Umschlag, Verteilung, Maschinenstützpunkt, Betankung mit Prozesswasser und Waschhalle.

  Die Interessenten unterstreichen mit durchgeführten Pflege- und Instandhaltungsarbeiten am Gebäude die Ernsthaftigkeit ihrer Absichten.

2.3 Demografische Notwendigkeit

Mit dem Demografiebericht für den Landkreis Greiz (Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Greiz – Herausforderungen für die Kommunalplanung; IÖR Dresden, Juni 2011) aus demografischer Sicht, als direktem Anlieger des engsten Betrachtungsbereiches liegt eine detaillierte Bestandsaufnahme zur demografischen Entwicklung im Landkreis Greiz vor.
Für 41 Prognoseräume im Landkreis wurde eine kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung gerechnet.
Im Landkreis Greiz ist die demografische Alterung bereits weit fortgeschritten. Eine Folge der fortgeschrittenen demografischen Alterung ist ein ausgeprägtes Geburtendefizit im Landkreis. In den letzten 10 Jahren veränderten sich die kleinräumigen Wanderungsbewegungen im Landkreis relativ rasch. Seit 1999 ziehen mehr Menschen aus dem Landkreis fort als zu.
Im Zeitraum 2000 bis 2003 wiesen 26 Gemeinden noch eine stabile bis positive Bevölkerungsentwicklung auf.
Im Zeitraum 2006 bis 2009 waren es nur noch zehn. Da insbesondere junge Menschen

abwandern, wird die demografische Alterung verstärkt. Im Landkreis wird somit die zukünftige potenzielle Elterngeneration immer kleiner. Im Jahr 2001 betrug das mittlere Alter im Landkreis 43 Jahre. 2009 waren es bereits 47 Jahre.
Die demografische Ausgangssituation ist deshalb für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung eine ungünstige. Dies trifft insbesondere für die Städte zu.
Für den Landkreis Greiz ist ein verhältnismäßig hoher Bevölkerungsverlust von 25 % bis zum Jahr 2025 zu erwarten. Der Landkreis gehört damit zu den am stärksten schrumpfenden Regionen in Thüringen.
Mit wenigen Ausnahmen wird es auf Gemeindeebene voraussichtlich zu einem flächendeckenden Bevölkerungsrückgang von mehr als 20 % kommen. Das mittlere Alter wird auf fast 53 Jahre im Jahr 2025 steigen.

Der Demografiebericht 2013 Teil 1 Bevölkerungsentwicklung des Freistaats Thüringen und seiner Regionen (Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr Stand März 2014) bestätigt diese Einschätzungen.
Der Landkreis Greiz wird hier als einer der Landkreise und kreisfreien Städte mit den stärksten Rückgängen in der Bevölkerungszahl aufgeführt.

Diese intensive Bevölkerungsschrumpfung und demografische Alterung der Bevölkerung stellen tiefgreifende Veränderungen für fast alle gesellschaftlichen Bereiche dar. Das Ausmaß entspricht jedoch keiner demografischen Katastrophe.
Nicht die Schrumpfung und Alterung ist das eigentliche Problem, sondern die Geschwindigkeit des Wandels, der es der Gesellschaft schwer macht, sich anzupassen und darauf zu reagieren. Nicht zuletzt sollte der demografische Wandel auch als Chance für die Region gesehen werden. Insbesondere besteht die Chance die hohe Unterbeschäftigung erheblich zu reduzieren.
Durch die Erhöhung der Lebenserwartung und der guten medizinischen Versorgung bleiben die Menschen länger fit.
Notwendig werden für alle Kommunen in Zukunft Ansätze mit denen negative Stimmungen durchbrochen werden können und Bürger und Bürgerinnen sowie lokale Partner aktiviert und zur Teilhabe motiviert werden.
Eine Diskussion, die sich vor allem auf Schrumpfung und Anpassung konzentriert, demotiviert und erschwert, dass sich lokale Partner ebenso wie Bürger und Bürgerinnen aktiv an der Gestaltung des demografischen Wandels beteiligen.
Mit individuellen Strategien können sich Kommunen nicht nur an den demografischen Wandel besser anpassen, sondern auch im Wettbewerb mit anderen Kommunen und Regionen inhaltlich besser profilieren.
Neue Formen der Wirtschaftsförderung und einer Innovationspolitik sollten über die klassische Standortpolitik hinausreichen und den Fokus darauf legen, Jugendliche und junge Erwachsene an die Region zu binden sowie neue Potentiale an Fachkräften zu erschließen.

2.4 Zusammenfassung

1. Mit dem Bebauungsplan wird für die vorhandene Wohnbebauung südöstlich des Dorfkerns von Waltersdorf Rechtssicherheit geschaffen und eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Dieser Bereich befindet sich jetzt im Außenbereich.

2. Es liegen Bedarfserklärungen aus der Gemeinde Waltersdorf für eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nachnutzung freistehender Substanz vor. Es handelt sich dabei um Gewerbetreibende, die vorhandene Hallen und Räumlichkeiten nutzen wollen – Dachdecker- und Malerbetrieb sowie Hausmeisterdienste.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Flächen bereitgestellt werden, die neben dem sonstigen Wohnen entsprechende Nutzgärten entstehen lassen können und eine

gewerbliche Nutzung ermöglichen. Das ist eine Bedarfslücke, die das Wohnen in ländlicher Umgebung weiter attraktiver machen soll. Belegt wird dies durch der Gemeinde vorliegenden Schriftstücke von derzeitig 3 Bürgern.

4. Der Standort der ehemaligen Kälberaufzuchtanlage soll gewerblich u.a. für landwirtschaftliche Dienstleistungen genutzt werden
Es werden folgende Nutzungen weitergeführt und ausgebaut bzw. sind für die absehbare Zukunft geplant
- Maschinenwartung und -unterstellung
- Versorgungsstation Brauchwasser
- Gewerbliche Verarbeitung von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Produkten

5. Durch eine Optimierung und Verlagerung der Verkehrsströme im Bereich Kirchgasse wird die Wohnqualität der Anwohner wesentlich verbessert. Mit der Realisierung des Vorhabens „Bau des Pechhüttenweges“ südlich des Geltungsbereiches wird der landwirtschaftliche Verkehr aus der Ortslage herausgenommen. Die geplante Weiterführung im Mischgebiet als verkehrsberuhigter Bereich führt zu den angestrebten Entlastungen.

6. Heute ist das Wohnen die dominierende Funktion in vielen Dörfern. Dörfer mit bäuerlichen Hofstellen zum landwirtschaftlichen Nebenerwerb sind selten geworden.
Mit Einwohnerrückgang und Überalterung sind auf das Wohnen beschränkte Orte besonders konfrontiert. Die Anpassung der Dörfer an die Bedingungen des Strukturwandels und des Schrumpfens ist eine große Herausforderung. Der Erhalt guter Lebensbedingungen und Erwerbsmöglichkeiten vor Ort erfordert neue und unkonventionelle Lösungen, wie z. B. die Einbeziehung ehemaliger überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächenpotentiale und heutiger Brachen in ein abgerundetes und geschlossenes Ortsgebiet mit den nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen, welche auch eine gewerbliche Nutzung ermöglichen.

Der Bebauungsplan entspricht damit dem §1 Abs.5 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange.

Die o. a. Gründe sind auch durch eine prinzipielle Bauflächenbedarfsanalyse des Ortsteils Waltersdorf der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf nachvollziehbar.
Bisher existierte im Dorfgebiet der Bebauungsplan „Kirschallee“ mit Grundstücksgrößen < 600 m² für Wohnbebauung. Im Dorfgebiet Waltersdorf besteht aber ein Bedarf für Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen, damit Flächengrößen > 900 m² in einer in Etwa-Größenordnung von ca. 0,5 ha, und für Kleingewerbe, nach Möglichkeit in bestehenden Gebäudehüllen von ca. 1,5 ha.
Diesem Bedarf kann mit dem vorgesehenen Plangebiet als vorhandenem und ungenutztem Flächenpotential (Quelle Deutsches Institut für Urbanistik), welches sich in die vom Bund geförderte Flächenkreislaufwirtschaft einordnet, teilweise entsprochen werden.
In Waltersdorf wurden Baulücken und Leerstände erfasst und mit dem Entwurf des FNP verglichen. Daraus ist ablesbar, dass außer dem seit Ende 2011 aufgehobenen B-Plan „Kirschallee“ (Veröffentlichung der Aufhebung erfolgte erst November 2013) und einer Restfläche nördlich der „Kirschallee“, wobei hier nach BORIS TH lediglich Bodenrichtwerte ausgewiesen sind und somit kein Baurecht besteht, alle weiteren Flächen des FNP-Entwurfes bebaut oder genutzt bzw. halten Eigentümer an ihnen für ihre Angehörigen oder andere Nutzungszwecke fest.
Da ein Bedarf an Flächen mit Grundstücksgrößen > 900 m² vorliegt, was sich auch in der bisherigen Nichtinanspruchnahme von Flächen des außer Kraft gesetzten B-Planes „Kirschallee“ zeigt, ist eine „Nachnutzung“ der ehemals landwirtschaftlichen Sonderfläche mehr als

sinnvoll. Eine Belebung des ländlichen Raumes, wie politisch gewollt, verlangt dies im Verhältnis zu sonst entstehenden Brachflächen.

Der Bebauungsplan soll entsprechend dem §1 Abs.5 des Baugesetzbuches (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gewährleisten. Des Weiteren soll er eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- bedarfsgerechte Entwicklung des Ortsgebietes auf Grundlage von Vorhandenem
- Einbeziehung ehemaliger überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächenpotentiale im Ortsrandbereich in den Ort
- Sicherung von ländlichem Wohnen mit der Existenz entsprechender Nutzgärten und gewerblich nutzbarer Flächen
- Leitung des landwirtschaftlichen Verkehrs
- gute Durchgrünung des Gebietes durch öffentliches und privates Grün
- naturnahe Ortsrandausbildung zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die städtebaulichen Ziele bestehen in der Belebung des ländlichen Raumes.
Das Ortsbild der Ortsteile ist zu erhalten und auszubauen sowie abzurunden.
Landwirtschaftliche Brachflächen sind durch sonstige Gewerbebetriebe, und nicht wesentlich störendes Kleingewerbe zu beleben.
Es sind größere Einzelwohnbauflächen für Bauwillige zu sichern und zu schaffen.

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. Nr. 3 vom 28.03.2014 S. 49)
zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 297)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. Nr. 12 vom 07.September 2006 S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl S. 41)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)

4 Übergeordnete Pläne, Fachpläne

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Den gesetzlichen Vorgaben folgend, hat die Oberste Landesplanungsbehörde erstmals 1993 einen Raumordnungsplan als Landesentwicklungsprogramm für das Gebiet des Freistaates Thüringen erarbeitet. Dieser wurde von der Landesregierung in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen als Landesentwicklungsplan 2004 fortgeschrieben und am 06.10.2004 als Rechtsverordnung erlassen (Thüringer Verordnung über den Landesentwicklungsplan; GVBl. Nr.18/2004, S.754ff).
Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wurde in Thüringen am 14. April 2014 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm beschlossen. Mit dem Inkrafttreten der Verordnung nach deren Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen wird das LEP 2025 rechtsverbindlich. Es ersetzt den Landesentwicklungsplan von 2004.

Das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014 benennt als Leitvorstellung zur Sicherung der Daseinsvorsorge, dass die ländlich geprägten Räume als eigenständige Lebens - und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden sollen. Ihre Attraktivität als Natur-, Kultur- und Erholungsraum soll erhalten und qualitativ entwickelt werden. Städte und Dörfer in den ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben.

Diese Leitvorstellung soll mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-OT)

Der Regionalplan legt die räumliche und strukturelle Entwicklung der Planungsregion als Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Gemäß §14 Abs.1 Thüringer Landesplanungsgesetz ist der Regionalplan aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln.

Die Veröffentlichung des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen erfolgte mit Sonderdruck Nr.4/1999 zum Thüringer Staatsanzeiger Nr.40/1999 vom 4.Oktober 1999.

Der Regionalplan Ostthüringen trat mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012 in Kraft.

Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringens sind keine speziellen Vorgaben zur Entwicklung des Ortes Waltersdorf angegeben.

Der RP benennt aber als Grundsatz zur Raumstruktur, dass die Eigenentwicklung der ostthüringischen Städte und Gemeinden im ländlichen Raum angepasst an die teilräumlichen und lokalen Potenziale und Gegebenheiten erfolgen soll (G1-4).

Der Plansatz ist darauf gerichtet, dass bei der Eigenentwicklung der Gemeinden im ländlichen Raum mit die gewachsenen Strukturen der genutzt werden sollen.

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur benennt der RP, dass eine dezentrale Siedlungsstruktur erhalten werden soll und alle Gemeinden entsprechend ihrer Größe, Struktur und Ausstattung eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden soll. Dabei soll einer Siedlungsentwicklung im Bestand Vorzug vor einer Siedlungserweiterung im Freiraum gegeben werden.

Diese Grundsätze werden durch die vorliegende Planung aufgegriffen und umgesetzt, da hier das Potenzial einer im Bestand bebauten und dörflich genutzten Fläche erhalten und entwickelt werden soll.
Zu beachten ist die Bedeutung für Natur und Landschaft. Der Ort Walterdorf liegt im Grenzbereich des Vorranggebietes für Natur und Landschaft „Tal der Weißen Elster zwischen Greiz und Wünschendorf und Nebentälern“. Das Betrachtungsgebiet ist Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung und wird von Vorranggebieten dieser umgeben.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die ehemalige Gemeinde Teichwolframsdorf mit den Ortsteilen Großkundorf, Kleinreinsdorf, Sorge-Settendorf und Waltersdorf wurden zwei Entwürfe eines Flächennutzungsplanes flächendeckend für das gesamtes Gemeindegebiet erstellt (2. Entwurf im Jahr 2003).

Die Gemeinde hatte ursprünglich festgelegt und im Rahmen der Ersterstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nochmals bestätigt, dass die Planungen für den Flächennutzungsplan vorläufig nicht wieder aufgenommen werden.
Der FNP war für die Gemeinde mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden und es waren bereits Veränderungen in der Entwicklung erkennbar, so dass eine Weiterbearbeitung 2003 ausgeschlossen wurde und verlässliche Planungszahlen abzuwarten waren.
Z.B. entwickelte sich die Vereinsstruktur seit 2003 zur Zentralgemeinde hin, so dass ein Grünzug mit Sportplatz keiner Nachhaltigkeit mehr entsprach.
Mit erfolgter Fusion der Gemeinden Mohlsdorf und Teichwolframsdorf Ende 2012 wurde beschlossen einen neuen Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde zu erarbeiten, der den Inhalt des vorliegenden B-Planes beinhaltet.
Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde vom 17. Februar 2014 bis 28. März 2014 öffentlich ausgelegt und befindet sich derzeitig in der Abwägung.
Ein Landschaftsplan für die Gemeinde liegt nicht vor.
Der Bebauungsplan „Obere Siedlung Waltersdorf“ gilt als vorgezogener Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB, da aktuell noch kein wirksamer Flächennutzungsplan für die Gemeinde Mohlsdorf/Teichwolframsdorf vorliegt.

Dringende Gründe für den vorgezogenen Bebauungsplan „Obere Siedlung Waltersdorf“:
Gemäß einer Studie des Berlin-Institut`s zur Zukunft der Dörfer vom November 2011 besitzt Waltersdorf mit einem Bevölkerungszuwachs zwischen 2004 und 2009 von 8 %, einem Jugendanteil < 18 Jahre von 17,8 % im Jahr 2009 sowie 9,2 Vereinen je 1000 Einwohnern und einem offensichtlichen Leerstand von lediglich 2-5 Gebäuden eine hohe Zukunftsfähigkeit im

Landkreis Greiz, was zur weiteren Stabilisierung der demografischen Entwicklung unbedingt zu unterstützen ist.
Anwohner beabsichtigen kurzfristige Baumaßnahmen und können nicht auf den Abschluss eines formellen Bauleitplanverfahrens (FNP) warten.
Die Gemeinde Mohlsdorf/Teichwolframsdorf unterstützt die Bauwerber, da eine der wichtigsten Zielvorgaben der Gemeinde lautet, die Abwanderung von Bürgern zu stoppen. Die Baubereitschaft ansiedlungswilliger Bürger soll gefördert werden.
Die ungeordnete Nutzung in Teilen des Außenbereiches soll abschließend geordnet werden.
Mit Ausweisung dieser Fläche und Aufhebung des Bebauungsplanes „Kirschallee“ wird eine Inanspruchnahme von zusätzlichem extensiven Bauland vermieden bzw. reduziert.
Die Maßnahme steht der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen, da eine intensive Bebauung ausgeschlossen und landwirtschaftlicher Nebenerwerb ermöglicht wird.
Die gesamtgemeindlichen Planungsziele sind auf eine Belebung der ländlichen Region gerichtet, so dass der vorliegende Bebauungsplan diesem Ziel entspricht, indem Brachen beseitigt und Flächen für Land- und Forstwirtschaft, nicht wesentlich störendes Gewerbe und sonstiges Wohnen geschaffen werden.

4.4 Bebauungspläne (B-Plan)

Für den Geltungsbereich liegt bisher kein Bebauungsplan vor.
In der Gemeinde Waltersdorf lag bis Dezember 2011 ein genehmigter Bebauungsplan für das Wohngebiet „Kirschallee“ vor.
Bebauungsplan Wohngebiet „Kirschallee“ genehmigt am 12.07.1994 mit AZ G/GR/B – 03/94.07
Dieser Bebauungsplan umfasste Wohnflächen bis maximal 600 m² Grundfläche, welche für den ländlich geprägten Raum nicht nachgefragt wurden, so dass bis 2011 weder ein Investor noch Bauwillige gefunden wurden. Der B-Plan wurde per Beschluss vom 29.01.2013 durch die Gemeinde aufgehoben. Mit Bescheid des LRA Greiz vom 03.06.2013 (Az II.1-05/12-20-198-WA“Kirschallee“) wurde die Aufhebung genehmigt und im Amtsblatt der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf vom 07.11.2013 veröffentlicht.

5 Feststetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gesamtfläche des Plangebietes wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen gemäß 6 BauNVO,

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 [5] BauNVO werden folgende Arten von Nutzungen, die nach den § 6 BauNVO allgemein zulässig sind, als nicht zulässig festgesetzt;

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i. S. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI; § 6 BauNVO) berücksichtigt die Charakteristik des bestehenden Dorfgebietes, insbesondere der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen, mit seinen vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Kleingewerbe, Kindergarten, Feuerwehr, Kirche) sowie die bisher vorhandene Nutzung im Geltungsbereich des B-Planes (Wohnen, Gewerbe) und die weitere perspektivische Nutzung (Wohnen, Gewerbe).

Durch diese Festlegungen fügt sich der Geltungsbereich an das bestehende Ortsgebiet an und es wird ein Übergang vom bestehenden Ortsgebiet zum „Mischgebiet obere Siedlung Waltersdorf“ erreicht.
Das bestehende Ortsbild wird dadurch in keiner Weise beeinträchtigt. Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Einschränkungen der Nutzungen gewahrt.

Der Ausschluss der Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgte, da es Ziel der Gemeinde ist, diese Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren und dort weiter zu entwickeln.

Die Zulässigkeit von Tankstellen wurde ausgeschlossen, da diese mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden sind.
Dieser Ausschluss beinhaltet nicht die Errichtung und den Betrieb von „Betriebstankstellen“ (Eigenverbrauchstankstellen im Sinne TRwS 781 - Tankstellen für Kraftfahrzeuge) als Nebenanlagen auf den gewerblich genutzten Flächen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Vergnügungsstätten dient ebenfalls dem Ziel der Gemeinde, derartige Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren und dort weiter zu entwickeln sowie dem Schutz des Mischgebietes und der Wahrung der Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Aufgrund der Festlegung der Nutzung als Mischgebiet (MI; § 6 BauNVO) ergeben sich Vorgaben des Immissionsschutzes, die zu berücksichtigen sind.
Für Mischgebiete betragen, gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 und TA Lärm Abschnitt 6.1, die zulässigen Beurteilungspegel tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).
Für Bauanträge, die eine Überschreitung der Beurteilungspegel der TA Lärm Abschnitt 6.1, bei Berücksichtigung der Vorbelastung, tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) erwarten lassen, sind nach Rücksprache mit der genehmigenden Behörde Lärmschutzgutachten erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Wohnungsneubauten sind Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen und Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohnungen auf den straßenbegleitenden Flächen zulässig, was dem dörflichen Charakter entspricht.

Im gesamten Mischgebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 900 m² aufweisen. Ausgenommen von der Regelung sind nur die Grundstücke 120/3, 46, 47 (teilweise), 42/2 und 49/5 (Baufeld 1) und 37/4 (Baufeld 3) aufgrund der im Bestand vorhandenen Grundstücksgrößen und dem bereits vorhandenen Gebäudebestand, sowie Grundstücke für die Ver- und Entsorgung des Gebietes.
Dadurch werden Flächenverhältnisse für eine intensive Bebauung („normale“ Wohnbebauung) ausgeschlossen, ein landwirtschaftlicher Nebenerwerb aber abgesichert.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet wird auf maximal 2 begrenzt. Das ergibt sich aus den örtlich vorhandenen gestalterischen Gegebenheiten und entspricht den vorhandenen Gebäuden.

Die Firsthöhe stellt eine wichtige Gebäudeangabe, mit der die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens beurteilt wird dar. Erst bei Kenntnis der First- und Traufhöhen können die Abstandsflächen für die Giebelseiten eines Gebäudes ermittelt werden. Die Firsthöhe im Mischgebiet hat maximal 8,50 m bis 12,50 m zur nächstgelegenen Erschließungsstraße zu betragen. Die Einzelbaufelder unterscheiden sich durch ihre Lage und den Bestand. So bedingt im Baufeld 1 (ehemals CJD) die vorhandene Firsthöhe von 10,0 m die zulässige Firsthöhe. Im Baufeld 4, als ehemalige Wirtschaftsstelle mit vorhandenen Hallen, beträgt die zulässige Firsthöhe 12,50 m und in den Randbereichen (Baufelder 2, 3 und 5) werden nur 8,50 m zulässige Firsthöhe zugelassen, um einen Siedlungsabschluss zu gewährleisten.

Nebenanlagen bis 40 m² Grundfläche, die auch auf nicht überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen entsprechen ebenfalls dem Charakter eines Mischgebietes und erlauben u. a. zulässige Tierhaltungen (z. B. Schafhaltung).

Die Grundflächenzahl (BauNVO, § 19) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) werden die Grundflächen aller baulichen Anlagen voll angerechnet. Für Nebenanlagen, wie Zugänge und Zufahrten, Schuppen, befestigte Flächen, Stellplätze und Garagen kann die zulässige Grundfläche im Regelfall um bis zu 50 % überschritten werden (maximal aber nur bis GRZ 0,8).
Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt im Mischgebiet 0,5, d. h. 50 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden, womit abgesichert wird, dass im Mischgebiet zulässige Gewerbe mit keinen Versiegelungsproblemen konfrontiert werden und der „dörfliche“ Charakter aber erhalten bleibt.

5.3 Bauweise

Bei der offenen Bauweise (§ 22 BauNVO) wird festgelegt, dass im Geltungsbereich Einzel- und Doppelhäuser bis 50 m Kantenlänge gebaut werden dürfen. Bei Einzelhausbebauung sind nach beiden Seiten Grenzabstände und Bauwerksabstände einzuhalten. Beim Doppelhaus wird an eine seitliche Grenze angebaut. Wohnhäuser in der Nähe des Ortskerns sollten nicht länger als 50 m sein.

Für das Baufeld 2, 4 und 5 wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet.
Im Bereich dieser Baufelder besitzt der vorhandene Gebäudebestand teilweise Kantenlängen über 50 m und es ist weiterhin bei einigen Gebäuden kein seitlicher Abstand vorhanden. Damit kann die Bestandsbebauung nicht in die offene oder geschlossene Bauweise eingeordnet werden. Damit ist für die im Bestand vorhanden Bebauung, auch eine Nutzungsänderung oder Wiederaufnahme einer Nutzung zulässig.

6 Erschließung

6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist laut den Bestandsplänen des Zweckverbandes Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Weiße Elster – Greiz Eigenbetrieb – WAW – für das Gebiet vorhanden. Es befinden sich Leitungen und Anschlüsse in der Kirchgasse Flurstück Nr. 37/1 sowie an der Siedlung Flurstück Nr. 56, 54.
Eine weitergehende Erschließung über die geplante Ringstraße ist damit gewährleistet.
Eine vorhandene Brauchwasserpumpstation des ehemaligen Betreibers der Kälberaufzuchtanlage kann zur Brauchwasserversorgung dienen. Der vorhandene Brauchwasserbehälter erhält Bestandsschutz und verbleibt in einer Grünfläche (siehe Kap. 6.7 und 6.8).

Die im Bestand vorhandenen Leitungen (siehe auch Teil C, Begründung, Anlage 1: Katasterplan mit Medienbestand), die außerhalb der öffentlichen Straßen und Wege verlaufen sind zu beachten.
Perspektivisch sind die Leitungen innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege zu verlegen.

6.2 Abwasserentsorgung

Nach den Bestandsplänen des Zweckverbandes Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Weiße Elster – Greiz Eigenbetrieb – WAW – wird das in biologischen Kleinkläranlagen vorgereinigte Abwasser über die Kirchgasse durch den Ort Waltersdorf abgeführt. Ein neu gebauter Anschluss vom Flurstück 37/5 aus wurde bereits gelegt. Die Planung sieht vor neue anfallende vorgereinigte Abwässer des Mischgebietes der ehemaligen Kälberaufzuchtanlage Flurstücke 37/4, 37/5, 151/3, 151/4 und Teile von 151/5 mittels Pumpensystem über die neu geplante Zufahrt (Flurstück 169) zu den Leitungen in der Kirchgasse zu pumpen. Die Bebauung der Flurstücke 43/1 und 49/5-6 sowie 42/2, 46 und 47 im Westen des B-Planes wird an die Schmutzwasserleitungen von Waltersdorf angeschlossen. Damit ist die Abwasserentsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert.

Nach Angaben der TAWEG (Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Weiße Elster – Greiz; Schreiben vom 05.11.2014) liegen derzeit keine konkreten Planungen zu Leitungssanierungen vor. Ein Ausbau im Trennsystem ist im aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept nicht vor 2030 vorgesehen.

Die im Bestand vorhandenen Leitungen (siehe auch Teil C, Begründung, Anlage 1: Katasterplan mit Medienbestand), die außerhalb der öffentlichen Straßen und Wege verlaufen sind zu beachten.
Perspektivisch sind die Leitungen innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege zu verlegen.

Das Niederschlagswasser im Geltungsbereich ist von den Anliegern möglichst zu versickern. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen im Nordwesten des Planungsgebietes (38, 39, 40, 41, 42/1, 42/2, 43/1, 46, 47, 49/4, 49/5, 49/6, 120/19, 190/10 teilw.) wird in das vorhandene Entwässerungssystem der Ortschaft Waltersdorf eingeleitet.
Wird innerhalb dieser Grundstücke die abflusswirksame Fläche durch eine Bebauung erhöht, so ist eine Rückhaltung für die zusätzlich anfallenden Niederschlagswässer herzustellen. Der Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist bei einer Bebauung zu beteiligen, die zulässige Einleitmenge für Niederschlagswasser in das örtliche öffentliche Entwässerungssystem ist durch den Zweckverband festzulegen.

Niederschlagswässer von versiegelten Flächen des südöstlichen Planungsgebietes (Flurstücke 37/1, 37/4, 37/5, 151/3, 151/4, 151/5, 169, 190/13) werden über die Rigole (Flurstück 190/10) versickert.
Ein Versickerungsgutachten (Anlage 4) bestätigt die Möglichkeit der Versickerung innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche.
Die Versickerung findet teilweise innerhalb des bindigen bis schwach bindigen Hangschuttes (kf-Wert nach Versickerungsversuch 3,2 x 10-6 m/s) und auch nachweislich innerhalb des stark verwitterten - verwitterten Tonschiefers statt.
Der kf - Wert wurde dort mit 1,6 x 10-5 m/s ermittelt.
Entsprechend der Morphologie verläuft die Fließrichtung der versickernden Wässer nach Südosten.

Die Berechnung nach ATV 138 für ein Rigolensystem ergibt, dass die Versickerung bei dem gegebenen kf-Wert auf der zur Verfügung stehenden Fläche möglich ist.

Ausgangsdaten:

Einzugsgebietsfläche	A_E	m^2	11.187
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (ATV-DVWK-A 138)	Ψ_m	1	0,95
undurchlässige Fläche	A_u	m^2	10.628
Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone	k_f	m/s	1,6E-05
Höhe der Rigole	h	m	0,5
Breite der Rigole	b_R	m	8
Speicherkoeffizient des Füllmaterials der Rigole	s_R	1	0,93
Außendurchmesser des Rohres in der Rigole	d_a	mm	380
Innendurchmesser des Rohres in der Rigole	d_i	mm	355
gewählte Anzahl der Rohre in der Rigole	a	1	0
Gesamtspeicherkoeffizient	s_{RR}	1	0,93
Wasseraustrittsfläche des Rohres	$A_{Austritt}$	cm^2/m	
gewählte Regenhäufigkeit	n	1/Jahr	0,5
Zuschlagfaktor	f_Z	1	1,2

Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Bemessungsregens	D	min	180
maßgebende Regenspende	$r_{D(n)}$	l/(s*ha)	24,2
erforderliche Rigolenlänge	**L**	**m**	**72,9**
erforderliches Aushubvolumen Rigole	$V_{R,Aushub}$	m^3	**291**
maßgebender Wasserzufluss	Q_{zu}	**l/s**	**213**
vorhandene Wasseraustrittsleistung	$Q_{Austritt}$	**l/s**	**-**

Die Versickerungsanlage auf dem Flurstück 190/10 wird durch den Erschließungsträger errichtet und dauerhaft betrieben.

6.3 Elektroenerigeversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Versorgung mit Elektroenergie für die jetzige Bebauung gesichert. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten um das gesamte zu beplanende Gebiet zu versorgen.

Des Weiteren befindet sich ein Transformatorenhaus zur Energieversorgung als Bestand im Geltungsbereich, welches nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr.12 festgesetzt wird. Nach den Bestandsplänen der Thüringer Energie AG gehen von dort Niederspannungskabel, Mittelspannungskabel und eine Mittelspannungsfreileitung zur Energieversorgung ab. Somit kann die Versorgung des Geltungsbereiches mit Strom von diesem Transformatorenhaus aus erfolgen und ist damit gesichert.
Da im Gebiet der ehemaligen Kälberaufzuchtanlage Flurstücke 37/2, 37/3, 37/4 und Teile von 151/1nur ein Abnehmer mit Untervermietung existiert, kann das vorhandene Niederspannungssystem weiter genutzt werden.
Es ist zu sichern, dass zur Mittelspannungsfreileitung ein Mindestabstand gemäß EN 50423 und DIN VDE 0211 beachtet wird und die Trasse von Baumpflanzungen freizuhalten ist. Überbauungen der Leitungstrassen sind unzulässig.

Die im Bestand vorhandenen Leitungen (siehe auch Teil C, Begründung, Anlage 1: Katasterplan mit Medienbestand), die außerhalb der öffentlichen Straßen und Wege verlaufen sind zu beachten.
Perspektivisch sind die Leitungen innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege zu verlegen.

6.4 Telekommunikation

Die Versorgung durch die Deutsche Telekom kann über die Leitungen in der Verlängerung der Kirchgasse sowie von der Siedlung aus erfolgen. Damit ist die Versorgung für den Geltungsbereich gesichert.

Die im Bestand vorhandenen Leitungen (siehe auch Teil C, Begründung, Anlage 1: Katasterplan mit Medienbestand), die außerhalb der öffentlichen Straßen und Wege verlaufen sind zu beachten.
Perspektivisch sind die Leitungen innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege zu verlegen.

6.5 Verkehrsflächen / Stellplätze

Verkehrsflächen

Für die Ortslage Waltersdorf der Gemeinde Teichwolframsdorf besteht ein Anschluss an die Kreisstraße K 209.

Die Zu- und Abfahrt zum Geltungsbereich des B-Planes erfolgt ausschließlich über die Kirchgasse (Flurstück 120/19 (Teilstück)).
Derzeit verfügt diese Zufahrt über die Kirchgasse (Bereich außerhalb des Geltungsbereiches) nicht über eine ausreichende Tragfähigkeit (Gesamtmasse von 16 t, Achslast von 10 t). Der Ausbau und die Ertüchtigung dieses Bereiches war durch die Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf vorgesehen und wurde im Rahmen der Dorferneuerung 2019 realisiert.

Die Zu- und Abfahrt des landwirtschaftlichen Verkehrs zum Geltungsbereich erfolgt von Norden über vorhandene landwirtschaftliche Wege (Flurstück 151/2) und von Süden über den Wirtschaftsweg Pechhüttenweg (Flurstück 209/6). Der Pechhüttenweg schließt sich südlich an den Geltungsbereich des B-Planes an und verbindet ihn mit der Kreisstraße K 209.
Innerhalb des Geltungsbereiches wird der landwirtschaftliche Verkehr auf vorhandenen Wegeflächen geführt, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen werden.
Die verkehrsberuhigten Bereiche dienen der Bewirtschaftung der umliegenden land-, forstwirtschaftlich sowie gärtnerisch und zur Kleintierzucht genutzten Grundstücke sowie der Zufahrt zu Erschließungsanlagen (z.B. Transformatorenhaus). Zu diesem Zweck ist das Befahren der Wege mit Kraftfahrzeugen gestattet.
Dadurch wird die Ortslage vom landwirtschaftlichen Verkehr entlastet.
Die verkehrsberuhigten Bereiche sollen entsprechend der vorhandenen Wegedecke erhalten werden, womit Grundsätze der VWV zur StVO eingehalten sind.

Weitere Zufahrten über vorhandene Wegflächen im Bereich der Flurstücke 50/2 und 49/4 sowie im Bereich der Flurstücke 56 und 47 werden durch eine Ausweisungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgeschlossen. Damit wird der angrenzende Bereich des Ortskerns vom Durchgangsverkehr entlastet.
Die „Fußgängerbereich“ sollen entsprechend der vorhandenen Wegedecke erhalten werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche entlang der Kirchgasse und davon abzweigend auf einer Stichstraße nach Norden geführt und ist an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ angebunden. Die Führung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientiert sich an den bereits im Bestand vorhanden voll- und teilversiegelte Wegen und gewährleistet einen direkten Zugang zu allen Grundstücken.

Am nördlichen Ende der Stichstraße wird ein Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen.
Am südlichen Ende der Kirchgasse besteht durch die mit dem Ausbau hergestellte Anbindung an den Pechhüttenweg und den verkehrsberuhigten Bereich eine ausreichende Wendemöglichkeit.

Weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden sich auf den Flurstücken 37/5 und 151/5.
Im Bereich des Flurstückes 37/5 befindet sich eine private Verkehrsfläche, die einen direkten Zugang zur Kirchgasse ermöglicht.
Im Bereich des Flurstückes 151/5 wird ein Teil der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Damit wird die Anbindung der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gartenanlage gewährleistet.

Die Beleuchtung für die geplanten Verkehrsflächen (Ringstraße) kann an die Kirchgasse angeschlossen werden. Entlang der Kirchgasse (rechts) liegt die Leitungen der Straßenbeleuchtung.

Innerhalb des Mischgebietes befinden sich voll- und teilversiegelte Wege zur Anbindung an die verschiedenen Gebäude.

Stellplätze

Die Stellplätze sind nicht voll versiegelt zu befestigen. Zu Befestigung sind Teilversiegelungen, Schotterrasen, Wassergebundene Wegedecke oder Rasengitterplatten vorzusehen.

6.6 Lagerflächen

Auf den Flächen für das Mischgebiet kann Material gelagert werden. Vorhanden Lagerflächen sind zu nutzen. Neue Lagerplätze sind versiegelt oder teilversiegelt herzurichten.

6.7 Brandschutz

Für den Geltungsbereich des B-Planes (Mischgebiet MI), Anzahl der Vollgeschosse ≤ 3, mittlere Brandausbreitungsgefahr) ergibt sich nach dem DVGW Merkblatt 405 (Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser) ein Richtwert für den Löschwasserbedarf (m³/h über 2h) von 96 m³.
Dieser Löschwasserbedarf ist über einen vorhandenen Brauchwasserbehälter mit einem Maximalvolumen von 227 m³ (bei 0,5 m Freibord) gewährleistet.
Der Brauchwasserbehälter befindet sich am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 151/5. Der Wasserbehälter bleibt erhalten und wird mit einem Saugrohr als Löschwasserbehälter ausgestattet.
Die Wiederauffüllung erfolgt durch eine Pumpe mit ca. 10 m³/Std.
Die Löschwasserversorgung ist damit über 2 Stunden abgesichert.
Die rechtliche Grundlage zur Brauchwasserversorgung bildet das seit 1973 bestehende Wasserrecht für die Kälberaufzuchtanlage.

Die Löschwasserversorgung für eine Erstbrandbekämpfung wäre allein durch den vorhandenen Hydranten und den anstehenden Druck nicht gesichert.

6.8 Sonstige Anlagen und Flächen zur Versorgung

Der auf dem Flurstück 151/5 befindliche Löschwasserbehälter (siehe Kap. 4.7) wird als Anlage / Fläche für die Versorgung nach § 9 [1] Nr. 12 festgesetzt.

6.9 Grünflächen (Hinweis: siehe gesonderter Teil Begründung, Umweltbericht)

Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksbereiche wird eine bewusste Freihaltung der übrigen Grundstücksbereiche erreicht. Es entstehen verschiedene Grünbereiche, welche zu erhalten sind.

Die Grünflächen werden hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung unterteilt in:

"Haus- und Nutzgarten“ (1)
Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Haus- und Nutzgarten“ sind zur gärtnerischen Nutzung, Kleintierhaltung und / oder als Grünland vorgesehen.
In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Haus- u. Nutzgärten“ sind keine Stellplätze oder Garagen zulässig. Der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben zulässig.
Aus städtebaulicher Sicht ist nicht gewollt, dass diese Bereiche bebaut werden, da eine Durchgrünung erhalten werden soll.
Es sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen zulässig, wenn sie sich an den Rahmen der Zweckbestimmung halten, auch wenn sie nicht erforderlich, sondern nur zweckmäßig sind.

"Allgemeine Grünfläche“ (2)
Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "allgemeine Grünfläche" ist zur naturnahen Gestaltung vorgesehen.
Hierzu gehören die Anlage von naturnahen Hecken- und Gehölzstreifen oder eines Teiches.
In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „allgemeine Grünfläche“ sind keine Stellplätze oder Garagen zulässig. Der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben zulässig.
Aus städtebaulicher Sicht ist nicht gewollt, dass diese Bereiche bebaut werden, da eine Durchgrünung erhalten werden soll.
Es sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen zulässig, wenn sie sich an den Rahmen der Zweckbestimmung halten, auch wenn sie nicht erforderlich, sondern nur zweckmäßig sind.

Nordöstlich und nordwestlich des Mischgebietes werden bereits vorhandene Grünbereiche als Sicht- bzw. Windschutz erhalten. Diese Flächen sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Auf dem Flurstück 37/2 und 190/13 wird privat neue Grünfläche mit einem naturnah gestaltetem Teich angelegt. Dadurch wird das Mischgebiet optimal eingegrünt und in das Landschaftsbild integriert.
Als Anbindung an den touristisch nutzbaren und bereits in Nutzung befindlichen „Pechhüttenweg“ (direkte Anbindung an den Elsterradweg, der hier über Waltersdorf geführt wird), besteht hier ein touristisch nutzbarer Blick in das Ostthüringer Schiefergebirge.
Der auf den Flurstücken 168, 170 und 189 zu schaffende Windschutz sorgt als privates Grün gleichfalls für eine optimale Eingrünung des Mischgebietes.

6.10 Durchgrünung des Plangebietes, Belange des Naturschutzes und der Landespflege (Hinweis: siehe gesonderter Teil Begründung, Umweltbericht)

Im Umweltbericht wird auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung näher eingegangen, sowie die Durchgrünung des Plangebietes näher erläutert und die Belange von Natur und Landschaft genauer betrachtet.

Bei der Planung wurde darauf geachtet die vorhandene Durchgrünung des Geltungsbereiches zu erhalten. Nur unbedingt notwendige Eingriffe z.B. zur Schaffung einer Wegefläche für den landwirtschaftlichen Verkehr auf einer Grünfläche wurden zugelassen.

Aus notwendigen Eingriffen ergaben sich folgende neue Impulse für Natur und Landschaft:
Für die Flächen am Südwestrand des Planungsgebietes sind Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung getroffen. Hier sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen eine mehrreihige Hecke bzw. eine Feldhecke, bestehend aus Sträuchern angelegt werden. Damit werden die neuen Bauflächen von Wind und Landwirtschaft abgegrenzt.

Im Bereich der Planstraße sind Baumpflanzungen textlich auf den Flurstücken 37/2, 37/5 und 190/13 festgesetzt. Hierdurch wird die neue Grünfläche von der Zufahrt für die Landwirtschaft abgeschirmt.

Um das vorhandene Biotop(37 Cd229200) qualitativ zu verbessern, und Eingriffe vor Ort auszugleichen sind Baumpflanzungen und die ständige Pflege des Biotops auf dieser Fläche vorgesehen.

Als Aufwertung für das Landschaftsbild und das Schutzgut Boden wurden bereits Hochsilos abgebrochen, versiegelte Flächen entsiegelt und werden Flächen neu entsiegelt.

Des Weiteren wird neue Grünfläche mit einem naturnah gestalteten Teich auf privatem Grund angelegt. Hier soll ein neues Biotop für Pflanzen und Tiere entstehen.

6.11 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes

Der Erschließungsaufwand wurde unter Einbeziehung bereits vorhandener Strukturen bzw. vorhandener Erschließungen ermittelt. Der Kostenaufwand kann damit auf ca. 206 T€ beziffert werden.

7 Umweltbericht (Kurzfassung)

7.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes – Schutzgüter

Der Umweltbericht stellt in seinem Hauptteil den Bestand dar und zeigt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung auf.

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im und um den Geltungsbereich des B-Planes dienten als Grundlage:

- fachspezifische gesetzliche Grundlagen wie Bundesnaturschutzgesetz, Bundes-Bodenschutzgesetz, Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft
- Eingriffsregelung Thüringen Bilanzierungsmodell August 2005
- Eingriffsregelung Thüringen Anleitung zur Bewertung der Biotypen Thüringens Juli 1999

Nachfolgend werden die Schutzgüter kurz diskutiert und dargestellt. Die Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen werden bewertet und bilanziert.

<u>Schutzgut Pflanzen / Biotope</u>
Im Bearbeitungsgebiet haben sich verschiedene Biotope entwickeln können.
Folgende Biotope mit den eingestuften Wertigkeiten sind im Plangebiet vorzufinden:

- Biotop 4260 Weideland / Grünland
- Biotop 6310 Baumgruppe/Einzelbaum
- Biotop 6510 Streuobstbestand auf Grünland (§18 Biotop)
- Biotop 6320 Baumreihe (wird nicht verändert)
- Biotop 8202 Sonstige Aufschüttungsflächen mit Bewuchs <40 % (wird zum Ausgleich genutzt)
- Biotop 9122 Gemischte Nutzung (Stadt- und Ortskerne) - ländliche Prägung
- Biotop 9351 Garten in Nutzung
- Biotop 9153 Hoffläche mit teilweisem Ruderalbewuchs (Agrargenossenschaften / ehemalige LPG)
- Biotop 9359 Gartenbrache (nicht genutzte Kleingärten-wird zum Ausgleich genutzt)
- Biotop 9392 Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen, an Gewerbe- oder Industriestandorten

Die Kartierung der Biotope ist aus Anlage 1 – Bestandsplan (Umweltbericht) ersichtlich.

<u>Schutzgut Tiere</u>
Bei den Kartierungsarbeiten sind keine faunistischen Besonderheiten aufgetreten. In den verlassenen Stallanlagen wurden keine Fledermäuse festgestellt, gleichfalls konnten im gesamten Bereich keine wertgebenden Arten (besonders und streng geschützte Arten im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG). festgestellt werden. Bedingt durch die Beweidung der Streuobstbestände sind auch keine speziellen Arten zu erwarten.
Lediglich dorftypische Tierarten wie Hühner, Enten Schafe und Ziegen waren im Dorfgebiet zu finden.
Durch Beobachtungen wurde folgende Aviafauna als Zufallsfund festgestellt:

- Haussperling (Passer domesticus)
- Kohlmeise (Parus major)
- Amsel (Turdus merula)
- Mehlschwalbe (Delichon urbicum) und

- Elster (Pica pica)

Die Planung hat auf das Schutzgut Fauna nur einen sehr geringen Einfluss, da der Bestand vorwiegend erhalten wird und im Bereich des nördlichen Streuobstbestandes eine wesentliche Aufwertung erfährt. Baumfällungen und Gebäudeabbruch haben in den Wintermonaten zu erfolgen, was ebenfalls zu einer geringen Beeinflussung führt. Durch den Erhalt der landwirtschaftlichen Gewerbebauten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sind weiterhin Brutmöglichkeiten gegeben bzw. werden ausgebaut.

Schutzgut Landschaft

Das Gebiet liegt im Naturraum Ostthüringer Schiefergebirge und ist im Wesentlichen landwirtschaftlich geprägt. Es gehört laut Landschaftssteckbrief vom Bundesamt für Naturschutz zum Ronneburger Bergbau- und Ackergebiet.
Als potentielle natürliche Vegetation wachsen Hainsimsen-Eichenbuchenwälder und der Eichen-Hainbuchenwald.
Das Landschaftsbild in dem Bereich des Plangebietes der Ortschaft Waltersdorf wird geprägt durch die Anlagen der ehemaligen Kälberaufzuchtanlage. Besonders prägende Elemente wie Silos wurden in den vergangenen Jahren abgetragen. Schon dadurch erhielt und erhält das Landschaftsbild eine Aufwertung. Da das Betriebsgelände kein größer störender Faktor im Landschaftsbild des Ortes ist, liegt an der schon vorhanden pflanzlichen Begrenzung. Zur nördlich gelegenen Ortschaft sowie den nordöstlich liegenden Offenlandbereichen stehen Baumgruppen bzw. eine Baumreihe.
Generell liegt das Plangebiet etwas oberhalb der Ortschaft. Der Betrachter hat von bestimmten Stellen aus einen schönen Blick über Waltersdorf oder die angrenzenden Ackerflächen bzw. das Ronneburger Bergbau- und Ackerland.
Die Planung mit geringfügigen Neubebauungen zur dörflichen Abrundung am Ortsrand baut auf Vorhandenem auf, soll den Bestand schützen und nur gering ergänzt werden. Sie hat somit nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut, die durch die Ressourcenschonung mit Nutzung ehemals versiegelter Flächen der LPG-Brachfläche aufgehoben werden.

Schutzgut Boden

Der Boden ist im Plangebiet durch Ackerflächen gekennzeichnet. Laut der Karte hydrogeologische Einheiten des Landkreises Greiz sind im Gebiet Schiefer, Metamorphite, welche häufig metamorph geprägt werden, vorzufinden.
Das Gebiet der ehemaligen Kälberaufzuchtanlage war als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Nach Angaben des THALIS sind keine Altlasten auf den Gebiet vorhanden und die ehemals hier geführte Altlastenverdachtsfläche ist aus dem Altlastenverdacht entlassen und gelöscht (Nachweis siehe Teil C Begründung zum B-Plan Pkt.6 Anlage 2).

Auf das Schutzgut Boden wirkt die Planung nur gering ein.
Gemäß der im Freistaat Thüringen vorliegenden Daten der Bodenschätzung des Systems BORIS TH zum 31.12.2010 entsprechen in Waltersdorf die Ackerflächen Werten von 0,45 und Grünflächen von 0,4. Die in der direkten Nachbarschaft liegenden Gemeinden Neumühle (0,6 Ackerfläche/0,5 Grünfläche), Berga (0,5/0,4), Daßlitz (0,55/0,4) und Neugernsdorf (0,5/0,4) weisen bei Ackerflächen alle höhere Werte und bei Grünflächen gleiche oder höhere Werte aus.

Schutzgut Wasser
Die Gemeinde liegt im Einflussbereich der Weißen Elster. Der Grundwasserhaushalt ist geprägt durch im Untergrund befindlichen Tonschieferzersatz. Im Gebiet ist eine geringe Grundwasserführung sowie Neubildungsrate zu verzeichnen. Durch realisierte und geplante Entsiegelungen werden Verbesserungen der Neubildungsrate erreicht.
Die Planung hat keinen Einfluss auf das Schutzgut.

Schutzgut Klima / Luft
Das Bearbeitungsgebiet liegt im Klimabereich Südostdeutsche Becken und Hügel. Im Landkreis Greiz herrscht eine durchschnittliche Jahresmitteltemperatur von 7,1 - 9,2 °C. Die jährliche Niederschlagssumme beträgt im Durchschnitt 583 - 703 mm. Die überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen ist Südsüdwest bis Westsüdwest. Bezogen auf ganz Thüringen ist der Klimabereich verhältnismäßig warm und trocken.
Die Planung hat aufgrund des Aufbaues auf Vorhandenem und lediglich geringen Veränderungen, wie z. B. möglicher zusätzlicher Bebauung im bisherigen Außenbereich lediglich geringen Einfluss auf das Schutzgut, da u.a. bereits abgerissene Hochsilos positive Effekte bewirken. Weiterhin werden die Aufwertung der nördlichen Grünfläche (ehemalige Streuobstwiese) günstige Auswirkungen auf das Lokalklima mit sich bringen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Baudenkmale / Bodendenkmale sind nicht vorhanden.
Bei Bauarbeiten eventuell auftretende historische Bodenfunde unterliegen aber der Meldepflicht.

Schutzgut Mensch
Der landwirtschaftliche Transport wurde über die Kirchgasse realisiert. Dadurch kam es zu Lärm- und Schmutzbelastung der angrenzenden Wohnbebauungen.
Mit dem Bau des Wirtschaftsweges (Pechhüttenweg) wurde der landwirtschaftliche Verkehr aus dem Mischgebiet der Kirchgasse herausgenommen und eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität der Menschen im Mischgebiet fand statt. Mit der Ausweisung einer Umfahrung als „verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt eine weitere Minimierung, da der Verkehr weiter nach Ost und hinter vorhandene Bebauung verlegt wird.

Die Umgebung von Waltersdorf trägt Erholungscharakter. Die Maßnahmen des Bebauungsplanes werten diesen Charakter weiter auf und ermöglichen neue Landschaftsblicke in den Naturraum Ostthüringer Schiefergebirge.

Angrenzend an den Geltungsbereich im Norden befinden sich zurzeit der Kindergarten, die Feuerwehr und Räume für die Gemeinde.
Weiterhin wird für zu erwartende eventuelle Bauanträge, die Beurteilungspegel größer TA Lärm Abschnitt 6.1 mit tags >60 dB(A) und nachts >45 dB(A) erwarten lassen, nach Behördenabstimmung eventuell ein Lärmschutzgutachten notwendig.
Das Schutzgut Mensch wird durch die Planungen des B-Planes nicht beeinträchtigt. Nach Realisierung aller Maßnahmen wird sich eine Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen für die Anwohner ergeben.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Nichtdurchführung besteht die Gefahr der Entstehung einer teilweisen Ruinenbrache, die nicht im Sinne der Gemeinde sein kann.

Da die bestehenden Nutzungen bereits weitgehend vorhanden sind, erübrigt sich die nachhaltige Untersuchung der Nullvariante.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Überwachung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.3.1 Eingriffsbewertung

Bei der Anwendung der Eingriffsregelung dient der Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen als Richtlinie.

Folgende Biotope einschließlich Wertigkeit werden durch die Planung betroffen:

Biotopstruktur	**Bewertung**		**Bedeutungsstufe**	**Fläche [m²]**
		Kurzcharakteristik		
4260 Grünland / Weideland	gering	Grünland in intensiver Mahd / Beweidung	25	3.860
6310 Baumgruppe/Einzelbaum	mittel - hoch	verschiedene Bäume und Baumgruppen	35	816,00
§18 Biotop 6510 Streuobstbestand auf Grünland	hoch	Grünland mit alten, lückenhaften Streuobstbestand und anderen Bäumen	40	7.413,00
8202 Sonstige Aufschüttungsfläche mit Bewuchs < 40%	gering (verdichtet; überschüttet)	Aufschüttung mit Bewuchs in ehemaligen Kartoffelsilo	5	536,00
9122 Ortskern ländlicher Prägung	sehr gering	vorhandene Siedlungsfläche	10	10.143,00
9122 Ortskern ländlicher Prägung	sehr gering (versiegelt / teilversiegelt)	vorhandene Verkehrs- und Wegeflächen	2	3.729,00
9153 Hoffläche mit teilweisem Ruderalbewuchs	versiegelt - sehr gering	Hoffläche der ehem. Kälbermast mit Versiegelungen (0) und Rasenaufwuchs (10) Bewertung als Mittel	5 (0 – 10)	19.545,00
9351 Garten in Nutzung	mittel	Garten in extensiver Nutzung	20	11.885,00
9359 Gartenbrache	mittel	nicht genutzte Kleingärten	30	1.024,00
9392 Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen, an Gewerbe oder Industriestandorten	gering	ungenutzte Fläche in der ehem. Kälbermast	20	8.149,00
Gesamtfläche (m²)				**67.100,00**

Tabelle 7.3.1.1: Ökologische Bewertung des Bestandes

Die Eingriffe sind in Anlage 2 Konflikt- und Maßnahmeplan des Umweltberichtes zusammengestellt.

Bewertung der Eingriffsflächen Bebauungsplan "Mischgebiet Obere Siedlung Waltersdorf"							
		Bestand		Planung		Bedeu-tungs-stufen-differenz	Flächen-äquivalent
Eingriffs-fläche	Flächen-größe (m²)	Biotoptyp	Bedeu-tungsstufe	Typ	Bedeutungs-stufe	Eingriffs-schwere	Wertver-lust
A	B	C	D	E	F	G= F-D	H = BxG
E1							
E1/1							
E1/1/1	118,96	9122	10	9122	10	0	0
E1/1/2	5485,38	9122	10	9122	10	0	0
E1/1/3	1790,00	9122	10	9122	10	0	0
E1/1/4	710,37	9122	10	9122	10	0	0
E1/1/5	147,69	9122	10	9122	10	0	0
E1/1/6	500,00	9122	10	9122	10	0	0
E1/2							
E1/2/1	510,50	9122	10	9200	0	-10	-5.105
E1/2/2	3.500,00	9122	2	9200	0	-2	-7.000
E1/2/3	95,54	9122	10	9200	0	-10	-955
E1/2/5	473,01	9122	10	9200	0	-10	-4.730
E2							
E2/1							
E2/1/1	16.070,00	9153	5	9122	10	5	80.350
E2/2							
E2/2/1	1934,16	9153	0	9200	0	0	0
E2/2/2	285,75	9153	0	9200	0	0	0
E2/2/3	49,85	9153	0	9200	0	0	0
E3							
E3/1	ENTFÄLLT	8202	0	9200	0	0	0
E4							
E4/1	9.2259	9351	20	9122	10	-10	-92.250
E4/2	95	9351	20	9200	0	-20	-1.900
E5							
E5/1/1	ENTFÄLLT						
E5/1/2	ENTFÄLLT						
E5/2	108	9351	20	9200	0	-20	-2.160
E6							
E6/1	1358	9351	20	9122	10	-10	-13.580
E7							
E7/1	512,6	9392	20	9122	10	-10	-5.126
E8							
E8/1	871	9392	20	9122	10	-10	-8.710
E9							
E9/1	180	9392	20	9122	10	-10	-1.800
E10							
E10/1	75,00	9392	20	9200	0	-20	-1.500
E11							
E11/1	508,00	9392	20	9122	10	-10	-5.080
E12							
E12/2	582,00	6510	40	9200	0	-40	-23.300
E13							
E13/1	3.860,00	4260	25	4260	0	0	0

Bewertung der Eingriffsflächen Bebauungsplan "Mischgebiet Obere Siedlung Waltersdorf"							
		Bestand		Planung		Bedeu-tungs-stufen-differenz	Flächen-äquivalent
Eingriffs-fläche	Flächen-größe (m²)	Biotoptyp	Bedeu-tungsstufe	Typ	Bedeutungs-stufe	Eingriffs-schwere	Wertver-lust
A	B	C	D	E	F	G= F-D	H = BxG
						SUMME	**-92.846**

6310	Baumgruppe, Einzelbaum
6510	Streuobstbestand auf Grünland Biotop § 18
8202	Sonstige Aufschüttungsfläche mit Bewuchs < 40% (im Bereich Kartoffelsilo)
9122	Ortskerne ländlicher Prägung - durchschnittlich ausgeprägt (Dorfgebiet strukturreich)
9153	Hoffläche mit teilweisem Bewuchs
9200	Verkehrsfläche
9351	Garten in Nutzung
9359	Gartenbrache (nicht genutzte Kleingärten
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen

Eine detaillierte Beschreibung der Eingriffe liegt im Umweltbericht vor.
Durch die Planung sind Eingriffe in die vorhandene Struktur gegeben. Die beabsichtigte ergänzende Bebauung stellt allerdings keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder für das Schutzgut Fauna dar.

7.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Bewertung der Kompensationsfl. B-Plan "Mischgebiet obere Siedlung Waltersdorf"							
		Bestand		Planung		Bedeu-tungs-stufen-differenz	Flächen-äquivalent
Maß-nahme	Flächen-größe (m²)	Biotoptyp	Bedeu-tungsstufe	Typ	Bedeutungs-stufe	Eingriffs-schwere	Wertver-lust
A	B	C	D	E	F	G= F-D	H = BxG
A1	179,58	9122	10	9390	20	10	1.796
A2	490	8202	5	9390	20	15	7.350
A3	400,00	9351	20	2515	30	10	4.000
A4	6.870,00	6510	40	6510	45	5	34.350
A5	300,00	9392	20	6310	35	15	4.500
A6	Entfällt						0
A7	384,00	9392	20	6100	35	15	5.760
A8	1024,3	9359	30	6100	35	5	5.122
A9/1	221,00	9200	0	9390	20	20	4.420
A9/2	385	9200	10	9390	20	10	3.850
A10 *	-	-	-	-	-	-	0
A11	190	9392	20	6100	35	15	2.850
A12	523,16	9153	5	9390	20	15	7.847
A13	890	9392	20	6100	35	15	13.350
						SUMME	**95.195**

Tabelle 7.3.2.1: Bewertung Kompensationsflächen

* Aufgrund der Reduzierung der Eingriffsfläche, entfällt die Ausgleichsmaßnahme A10

2515 Naturfernes Kleingewässer (Teich, Kleinspeicher)
6100 Feldhecke (Bäume und Sträucher)
6510 Streuobstbestand auf Grünland
6310 Baumgruppe, Einzelbäume
8202 Sonstige Aufschüttungsflächen mit Bewuchs <40 %
9122 Ortskerne ländlicher Prägung - durchschnittlich ausgeprägt (Dorfgebiet strukturreich)
9200 vollversiegelte Fläche
9351 Garten in Nutzung
9390 Grünfläche durchschnittlich bis strukturreich
9392 Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen
9153 Hoffläche mit teilweisem Bewuchs

Das Flächenäquivalent für die Kompensation errechnet sich aus der Werteinstufung der Biotope. Die Flächen für die Kompensation liegen bis auf die Ausgleichsmaßnahme A9 (Entsiegelung Silo Albersdorf) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Notwendige Eingriffe können nicht vermieden werden und müssen kompensiert werden. Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen und detailliert beschrieben. Dem Umweltbericht liegt ein Maßnahmeverzeichnis bei.

A1 Auf den Flurstücken 190/7, 190/12 und 190/13 (alt 190/3) wird der Eigentümer eine Grünfläche anlegen.
Die Maßnahme ist verbunden mit der bereits durchgeführten Beseitigung der Teilversiegelung im Wege- / Fahrbereich.
Die Umsetzung der Maßnahme wird im Erschließungsvertrag über die Wolfgang Wagner Logistik gesichert.

A2 Auf den Flurstücken 190/7, 190/12 und 190/13 (alt 190/3) wird der Eigentümer eine Grünfläche anlegen.
Die Maßnahme beinhaltet auch die Beseitigung der Aufschüttung sowie der damit verbunden Bodenverdichtung.
Weiterhin ist die Maßnahme verbunden mit der bereits durchgeführten Entsiegelung eines Schweinestalles sowie des dazugehörigen Kartoffelsilos auf dem gleichen Flurstück.
Die Umsetzung der Maßnahme wird im Erschließungsvertrag über die Wolfgang Wagner Logistik gesichert.

A3 Auf dem Flurstück 37/2 wird der Eigentümer eine Grünfläche mit Teich anlegen.
Der Teich wird naturnah angelegt und soll zukünftig ein Biotop für Flora und Fauna werden.
Der Teich erhält einen Flachwasserbereich, der mindestens 1/3 der Teichfläche umfasst.
Zur Anlage gehört die Anpflanzung von Bäumen. Die Maßnahme ist verbunden mit der bereits durchgeführten Entsiegelung eines Schweinestalles sowie des dazugehörigen Kartoffelsilos auf den gleichen Flurstücken.
Die Umsetzung der Maßnahme wird im Erschließungsvertrag über die Wolfgang Wagner Logistik gesichert.

A4 Auf dem geschützten Biotop (37Cd229200)
im Bereich der Flurstücke Nr. 43/1, und 151/4 sollen als Kompensation neue Obstbäume, lokaler Sorten, wie Zwetschgen, Äpfel und Birnen angepflanzt werden:
Malus „Ontarioapfel“
Malus „Goldparmäne“
Malus „Gravensteiner“
Malus „Schöner von Boskoop“
Pyrus communis „Gute Graue“
Pyrus communis „Petersbirne“
Pyrus communis „Clapps Liebling“
Prunus „Hauszwetsche“
Weitere Pflegemaßnahmen wie Baumschnitt und Mahd werden gesichert.
Damit wird die Fläche qualitativ zu verbessert, und Eingriffe vor Ort ausgeglichen.
Die Umsetzung der Maßnahme wird im Erschließungsvertrag über die Agrar e.G. gesichert.

A5 Im Bereich der neu vorgesehenen Straße werden auf den Flurstücken 190/3, 37/5 und 37/2 zehn Bäume neu angepflanzt. Vorgesehen sind Linden, Stiel- oder Traubeneichen, Rotbuchen, Berg- oder Spitzahorn, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm, mit Ballen.
Die Umsetzung der Maßnahme wird im Erschließungsvertrag über die Wolfgang Wagner Logistik gesichert.

A6 Entfällt

A7 In Ergänzung zur Maßnahme A8 wird im Bereich der Flurstück 168 und 169 auf 384 m² die Anlage der strukturreichen 8-reihigen Hecke aus Sträuchern fortgesetzt. Details zur Ausführung sind in A8 beschrieben.
Die Umsetzung der Maßnahme wird im Erschließungsvertrag über die Agrar e.G und Wolfgang Wagner Logistik gesichert.

A8 Anlage einer strukturreichen 8-reihigen Hecke aus Sträuchern zur Abgrenzung der Verkehrsfläche zur Kleingartenanlage hin auf den Gartenbrachen der Flurstücke 168, 170 und 189 (1024 m²). Die Fläche ist ca. 120 m lang und ca. 10 m breit. Als Pflanzdichte für Großsträucher gilt 1/3m² und für Normalsträucher 1/1m². Die Pflanzqualität soll 2 x verpflanzt, barwurzlig nicht unterschreiten. Es sind folgende Gehölze und Sträucher zu pflanzen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäische Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Umsetzung der Maßnahme wird im Erschließungsvertrag über die Agrar e.G und Wolfgang Wagner Logistik gesichert.

A9 Auf dem Gelände der ehemaligen LPG in Albersdorf (Flur 1, Flurstück 12/19) befand sich bis vor kurzem ein Durchfahrsilo (A 9/1: 221 m²) incl. Umfahrungsflächen (A 9/2: 385 m²) als Kiesweg (siehe Anlage 6). Diese wurden bereits durch die Agrar e.G. Markersdorf entsiegelt und haben somit das Landschaftsbild erheblich verbessert. Sie sind heute durchschnittliches bis strukturreiches Grün.

A10 Aufgrund der Reduzierung der Eingriffsfläche, entfällt die Ausgleichsmaßnahme A10

A11 Im Bereich Flurstück 151/5 erfolgt auf der vorhandenen Ruderalfläche, zwischen den vorhandenen Gehölzen die Anlage einer strukturreichen Hecke auf 190 m²
Die Anlage erfolgt in Analogie zu A7 und A8. Als Pflanzdichte für Großsträucher gilt 1/3m² und für Normalsträucher 1/1m². Die Pflanzqualität soll 2 x verpflanzt, barwurzlig nicht unterschreiten. Es sind folgende Gehölze und Sträucher zu pflanzen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäische Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Umsetzung der Maßnahme wird im Erschließungsvertrag über die Agrar e.G und Wolfgang Wagner Logistik gesichert.

A12 Auf den Flurstücken 151/4 und 151/5 wird der Eigentümer im Anschluss an den Gehölzstreifen eine Grünfläche anlegen.
Die Maßnahme ist verbunden mit der Beseitigung der Teilversiegelung im Randbereich der Hoffläche der ehemaligen Kälbermastanlage.
Die Umsetzung der Maßnahme wird im Erschließungsvertrag über die Wolfgang Wagner Logistik gesichert.

A13 Im Bereich Flurstück 37/2 erfolgt die Anlage einer strukturreichen Hecke auf 890 m². Die Anlage erfolgt in Analogie zu A7 und A8. Als Pflanzdichte für Großsträucher gilt 1/3m² und für Normalsträucher 1/1m². Die Pflanzqualität soll 2 x verpflanzt, barwurzlig nicht unterschreiten. Es sind folgende Gehölze und Sträucher zu pflanzen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäische Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Umsetzung der Maßnahme wird im Erschließungsvertrag über Wolfgang Wagner Logistik gesichert.

7.4 Zusammenfassung Umweltbericht (Kurzfassung)

Es ist davon auszugehen, dass der Eingriff durch die Planung im Geltungsbereich kompensiert werden kann, da das Umweltziel der Ressourcenschonung vorrangig betrachtet wurde. Es handelt sich im Bebauungsplan vorwiegend um eine Fortdauer der aktuellen Nutzung mit kleinen Ergänzungen. Dabei werden Flächen nach ihrer Nutzung klar definiert und zugeordnet. Vorhandene Grünstrukturen werden entwickelt. Die Kompensationsmaßnahmen bereichern die Arten- und Lebensräume sowie das Landschaftsbild der Ortschaft.
Mit der Außerkraftsetzung des B-Planes „Kirschallee“ wird zusätzlich eine weitere Umweltbelastung nicht umgesetzt.

Aus notwendigen Eingriffen ergaben sich folgende neue Impulse für Natur und Landschaft:

Im Bereich der Planstraße sind Baumpflanzungen textlich auf den Flurstücken 37/2, 37/5 und 190/3 festgesetzt. Hierdurch wird das neue private Grün von der Zufahrt für die Landwirtschaft abgeschirmt.

Um die schon vorhandene Grünfläche (geschützter Streuobstbestand) qualitativ zu verbessern, und Eingriffe vor Ort auszugleichen sind Baumpflanzungen auf dieser Fläche vorgesehen.

Als Aufwertung für das Landschaftsbild und das Schutzgut Boden wurden bereits Stallbereiche abgebrochen, versiegelte Flächen entsiegelt.

Des Weiteren wird eine neue Grünfläche mit einem naturnah gestalteten Teich auf privatem Grund angelegt. Hier soll ein neues Biotop für Pflanzen und Tiere entstehen.

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch das geplante Vorhaben Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Mischgebiet obere Siedlung Waltersdorf“ Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf gibt es keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, die Ressourcenschonung in Form einer Brachennutzung steht im Vordergrund.

9 Flächenstatistik

Ausgehend vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Mischgebiet obere Siedlung Waltersdorf“ Gemeinde Teichwolframsdorf – Mohlsdorf mit 67.100 m² (6,71 ha) ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Mischgebiet	3,60	ha
Verkehrsflächen	0,77	ha
Grünfläche	2,34	ha
Summe	**6,71**	**ha**

Anlagen

Anlage 1 Katasterplan mit Medienbestand

Anlage 2 Bestätigung Löschung Altlastenverdachtsfläche

Anlage 3 Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mischgebiet obere Siedlung Waltersdorf“

Anlage 4 Versickerungsgutachten
Kurzbericht zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
Bauvorhaben: Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Flurstück 190/2 im "Dorfgebiet obere Siedlung Waltersdorf"
Bearbeiter: A. Böttcher Dipl.-Ing. (FH) f. Erk.-Geologie

Langenwetzendorf, den 24.03.2017