

Gemeinde Harth-Pöllnitz

Wohnbauflächenkonzeption

- Entwurf -

Wohnbauflächenentwicklungskonzeption - Erläuterungsbericht -

INHALT

1	Planungsanlass und Aufgabenstellung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Aufgabenstellung sowie Festlegung des Untersuchungsrahmens	3
2.	Planerische und rechtliche Vorgaben	5
3.	Wohnbauflächenkonzeption	8
3.1	Planungsansatz der Gemeinde Harth-Pöllnitz.....	8
3.2	Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Harth-Pöllnitz.....	8
3.2.1	Birkhausen.....	8
3.2.2	Birkigt.....	9
3.2.3	Burkersdorf.....	9
3.2.4	Forstwolfersdorf	10
3.2.5	Frießnitz	10
3.2.6	Grochwitz.....	10
3.2.7	Großebersdorf	11
3.2.8	Köckritz, Kööllnifeln	11
3.2.9	Neundorf	11
3.2.10	Niederpöllnitz.....	12
3.2.11	Nonnendorf	12
3.2.12	Rohna	13
3.2.13	Struth.....	13
3.2.14	Uhlersdorf	13
3.2.15	Wetzdorf.....	14
3.3	potenzielle Eignungsflächen und ihre Bewertung	14
4	Weitere Verfahrensweise	14

1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

1.1 Planungsanlass

In Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wetzdorf Ortsrand West“ wurde die Gemeinde Harth-Pöllnitz aufgefordert, ihrer kommunalen städtebaulichen Steuerungsaufgabe nachzukommen und die weitere Bauflächenausweisung auf der Grundlage eines abgestimmten Flächennutzungsplanes umzusetzen. Da die Gemeinde Harth-Pöllnitz gegenwärtig nicht über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügt, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, wurde entschieden, vorgehend eine Wohnbauflächenentwicklungskonzeption zu erstellen, die die weitere gesamtgemeindliche Wohnbauflächenentwicklung vorbereitet und steuert. Zugleich soll diese Konzeption die zukünftigen, im Flächennutzungsplan darzustellenden ergänzenden Bauflächen definieren.

Diese Wohnbauflächenentwicklungskonzeption wurde vorläufig erstellt, um auch bereits vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes einem bestehenden Wohnbauflächenbedarf durch entsprechende Planungen gerecht werden zu können.

Es ist vorgesehen, die Wohnbauflächenentwicklungskonzeption als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen, so dass sie bei allen städtebaulichen Planungen insbesondere zu berücksichtigen ist.

1.2 Aufgabenstellung sowie Festlegung des Untersuchungsrahmens

Entsprechend den o. g. Ausführungen zum Planungsanlass wurde auf der Grundlage der nachfolgenden planerischen und rechtlichen Vorgaben eine Wohnbauflächenentwicklungskonzeption zur Festlegung weiterer potenzieller Wohnbauflächen für die Gemeinde Harth-Pöllnitz erstellt.

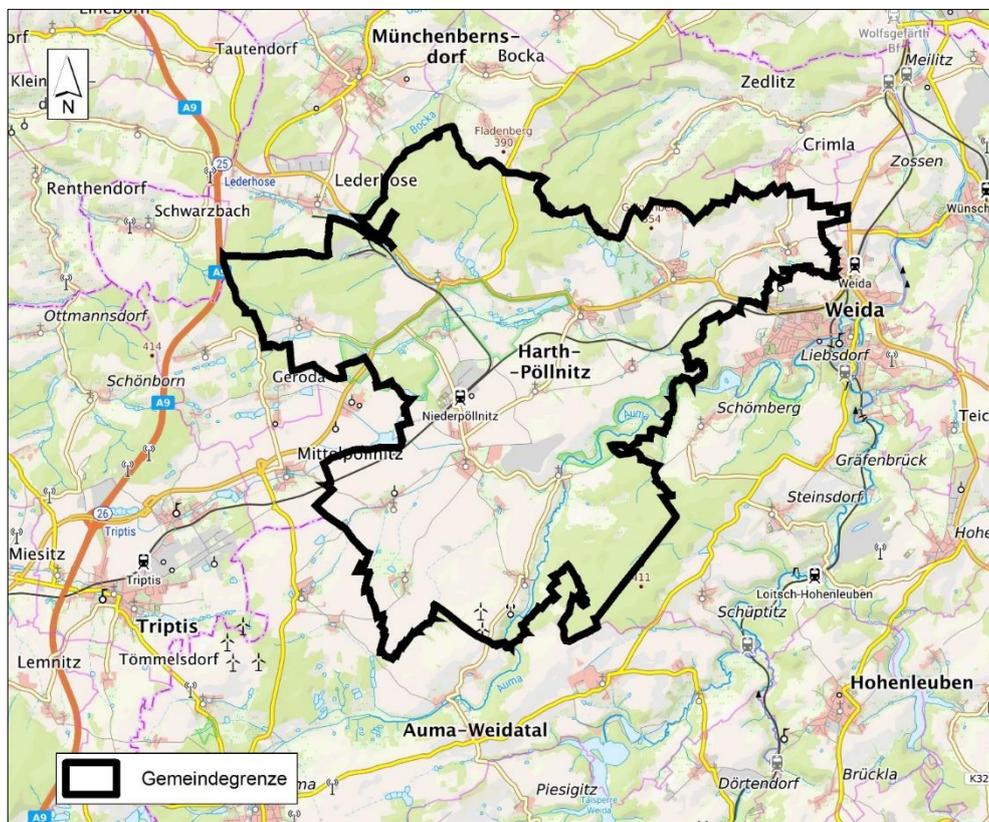


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung der Gemeinde Harth-Pöllnitz

Festlegung des Untersuchungsgebietes

Analog der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Wohnbauflächenentwicklungskonzeption für das gesamte Gebiet der Gemeinde Harth-Pöllnitz (5.562 ha) zu erstellen. Die Gemeinde Harth-Pöllnitz besteht aus nachfolgenden 16 Ortsteilen

- Birkhausen
- Birkigt
- Burkersdorf
- Forstwolfersdorf
- Frießnitz
- Grochwitz
- Großebersdorf
- Köckritz
- Köfeln
- Neundorf
- Niederpöllnitz
- Nonnendorf
- Rohna
- Struth
- Uhlersdorf
- Wetzdorf

Der Siedlungsschwerpunkt ist dabei die Ortslage Niederpöllnitz. Weitere größere Ortsteile sind Burkersdorf und Frießnitz.

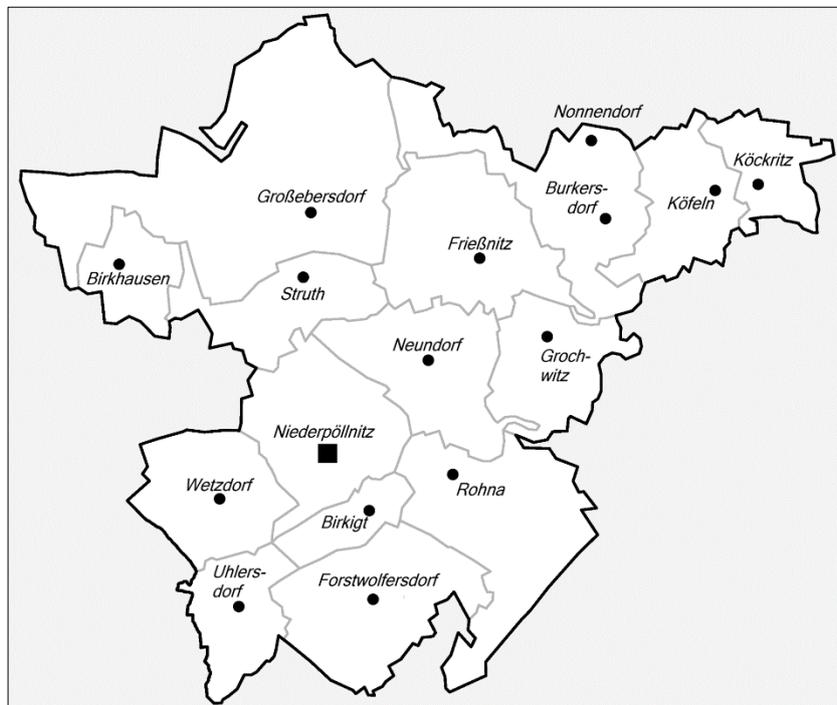


Abbildung 2: Gliederung der Gemeinde Harth-Pöllnitz (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Harth-P%C3%B6llnitz#/media/Datei:HP_Gemeindegliederung.png)

Zum 31.12.2022 waren in der Gemeinde Harth-Pöllnitz 2.751 Einwohner gemeldet.

2. Planerische und rechtliche Vorgaben

Da mit der Wohnbauflächenentwicklungskonzeption die Art der Bodennutzung analog den Darstellungen im Flächennutzungsplan vorbereitet werden soll, sind auch bei der Aufstellung diese Konzeption die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu beachten.

Entsprechend den o. g. Ausführungen zum Planungsanlass wird u. a. unter Beachtung der nachfolgenden planerischen und rechtlichen Vorgaben eine Standortentscheidung für weitere Wohnbauflächen durchgeführt.

Planerische Vorgaben

Landentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (2014)

Für die vorliegende Konzeption sind vor allem die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zu den Themen Daseinsvorsorge (Kap. 2.1), Siedlungsentwicklung (Kap. 2.4) und Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur (Kap. 2.5) relevant. Diese sind im Rahmen der kommunalen Planungen zu berücksichtigen bzw. es besteht eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB):

Daseinsvorsorge (Kapitel 2.1 LEP 2014)

Leitvorstellungen (Auswahl)

Die ländlich geprägten Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden. 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. (Leitvorstellung 4)

Siedlungsentwicklung (Kapitel 2.4 LEP 2014)

Leitvorstellungen (Auswahl)

Die kleinteilige Siedlungsstruktur soll als prägender Bestandteil Thüringens, deren Wahrung durch die Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum bestimmt wird, erhalten bleiben. Eine auf den jeweiligen Landschaftsraum, Siedlungstyp und in ihren spezifischen Baustrukturen abgestimmte Bauweise soll maßgeblich zur Entwicklung und zum Erhalt der abwechslungsreichen Landschaft Thüringens beitragen. (Leitvorstellung 2)

Die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll weiterhin kontinuierlich reduziert werden mit dem Ziel, bis 2025 die Neuanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen. (Leitvorstellung 3)

G 2.4.1 Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll die Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, die Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 2.4.2 Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur (Kapitel 2.5 LEP 2014)

Leitvorstellungen (Auswahl)

Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sollen die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. (Leitvorstellung 1)

G 2.5.1 In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden.

Regionalplan Ostthüringen (2012)

Der Regionalplan Ostthüringen umfasst für die Planungsregion Ostthüringen und damit auch für die Gemeinde Harth-Pöllnitz zeichnerische und textliche Ziele (Vorranggebiete) und Grundsätze (Vorbehaltsgebiete).

Zeichnerischen Festlegungen

Da die Darstellungen der zusätzlichen potenziellen Bauflächen einerseits direkt an die vorhandenen Siedlungsbereiche angrenzen und andererseits die Ortslagen im Regionalplan Ostthüringen mit unterschiedlich breiten s. g. Weißflächen umgeben sind, ist eine Vereinbarkeit der Wohnbauflächenentwicklungsflächen mit den zeichnerischen Vorgaben im Regionalplan Ostthüringen gegeben. Ergänzend ist anzumerken, dass die Gemeinde in den Grenzbereichen der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ein Konkretisierungsspielraum hinsichtlich der weiteren Nutzung zukommt.

Textliche Ziele und Grundsätze

G 2-1: Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen und Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden.

G 2-3: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

G 2-4: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

G 2-5: Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert werden. Der Zentralitäts- und Versorgungsfunktion eines Zentralen Ortes soll bei der Siedlungsflächenentwicklung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Rechtliche Vorgaben

Ergänzend zu den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind bestehende rechtliche Vorgaben zu beachten. Hierbei handelt es sich um Schutzgebiete- und -objekte, die nach Fachgesetzen ausgewiesen wurden. Hinzu kommen rechtliche Vorgaben, die auch ohne Schutzgebietsausweisungen zu berücksichtigen sind (z. B. Waldabstand gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG).

Naturschutzrecht (BNatSchG / ThürNatG)

Hinsichtlich der Darstellung zusätzlicher Bauflächen befinden sich nachfolgende naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte in Siedlungsnähe und sind daher zu beachten:

Geschützter Landschaftsbestandteil „Die Poserwiesen“ (§ 24 BNatSchG): Die Fläche dieses GLBs liegt nördlich der Ortslage Struth. Aufgrund des Abstandes zum Siedlungsbereich von Struth (ca. 150 m) ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich einer Siedlungserweiterung bzw. der Gefahr einer Beeinträchtigung des Geschützten Landschaftsbestandteiles.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 15 ThürNatG): Gesetzlich geschützte Biotope umfassen besondere, rechtlich definierte Biotoptypen, die aufgrund ihrer Existenz auch ohne gesondertes Ausweisungsverfahren unter Schutz stehen. Hierzu zählen in den Siedlungs-/Siedlungsrandbereichen v. a. Streuobstwiesen sowie Fließ- und Standgewässer. Die gesetzlich geschützten Biotope wurden nachrichtlich übernommen. Die vorliegenden ergänzenden Darstellungen potenzieller Wohnbauflächen führen zu keinen Beeinträchtigungen der kartierten gesetzlich geschützten Biotope.

Natura 2000-Gebiete: FFH- und SPA-Gebiet „Auma-Aue mit Wolcheteiche und Struthbach-Niederung“ (§ 32 BNatSchG): Die vorgenannten Natura 2000-Gebiete befinden sich im Umfeld der Siedlungsbereiche von Frießnitz, Struth, Großebersdorf, Rohna, Forstwolfersdorf und Niederpöllnitz. Es ist nicht davon auszugehen, dass die geplanten zusätzlichen Wohnbauflächen zu Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete führen.

Wasserrecht (WHG / ThürWG)

Generell ist zu beachten, dass eine zusätzliche Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken ist, um die Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Bildung von Grundwasser nicht zu beeinträchtigen. Daher ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auch in den Siedlungsbereich vorrangig vor einer Ableitung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen. Zum Schutz des Trinkwassers zur Sicherung einer ausreichenden Trinkwasserversorgung werden entsprechende Wasserschutzgebiete ausgewiesen, für die je nach Schutzzone Einschränkungen auch hinsichtlich einer Bebauung bestehen.

Wasserschutzgebiet (§ 51): Der südliche Teil der Ortslage Birkhausen befindet sich in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Birkhausen (WSG Birkhausen, Schutzgebietsnummer 243). Die vorliegende Konzeption stellt keine ergänzenden Bauflächen innerhalb der o. g. Schutzzone dar, so dass die vorliegende Konzeption Planung mit der Schutzgebietsplanung vereinbar ist.

Gewässerrandstreifen (§ 29 ThürWG): Zum Schutz der Fließgewässer unterliegen die Gewässerrandstreifen einem besonderen Schutz, der eine Bebauung weitgehend ausschließt. Die Gewässerrandstreifen umfassen einen fünf Meter breiten Abstand zum Gewässer im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie einen 10 m breiten Abstand im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (Gebiete gem. § 35 BauGB). Die Vorgabe besteht generell und bedarf keiner gesonderten Ausweisung. Diese Vorgabe ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die geplanten Entwicklungsflächen zu beachten (z. B. Gebietsausweisung in Niederpöllnitz und Frießnitz).

Waldrecht (ThürWaldG)

Wald unterliegt einem generellen Schutz. Die Beseitigung von Wald bedarf einer gesonderten Genehmigung. Eine Bewertung, welche Flächen als Wald i. S. d. ThürWaldG eingestuft werden, obliegt dem hier zuständigen Thüringer Forstamt Weida. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind von den geplanten Wohnbauergänzungsflächen keine Waldbestände betroffen.

Waldabstand: Ergänzend zum eigentlichen Wald ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 m zu Wald einzuhalten. Die vorliegende Konzeption hat diesen Abstand in der Planung bereits berücksichtigt.

3. Wohnbauflächenkonzeption

3.1 Planungsansatz der Gemeinde Harth-Pöllnitz

Bereits in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wetzdorf Ortsrand West“ wurde in den kommunalen Gremien die Frage der weiteren Wohnbauflächenentwicklung eingehend diskutiert. Ausgehend von der auch heute noch anhaltenden, wenn auch abgeschwächten Nachfrage nach Wohnbauland in den verschiedenen Ortsteilen wurde festgelegt, dass die Wohnbauflächenbereitstellung zu Lasten des Hauptortes Niederpöllnitz auch die anderen Ortsteile berücksichtigen soll. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, weitgehend in allen Ortsteilen Bauland bereitstellen zu können. Hierbei wurde auch beachtet, dass Bauwillige häufig in „ihrem“ Ort bleiben und bauen wollen, in dem sie auch sozial eingebunden sind. Zudem hat die Entwicklung in den vergangenen Jahren gezeigt, dass sowohl die soziale Infrastruktur als auch das für die einzelnen Ortsteile wichtige Vereinsleben nur durch die Bindung der Einwohner an ihren Ort gesichert werden kann. Hierzu gehört auch die Möglichkeit, im Heimatort Eigentum zu schaffen. Neben dem Neubau ist dabei auch der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz von entscheidender Bedeutung. Dabei hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass in Folge der demographischen Entwicklung freiwerdende Gebäude und Höfe kurzfristig neue Käufer fanden, wobei es sich teilweise um einen Zuzug aus anderen Orten bzw. Regionen handelte.

Ergänzend zur Vorgabe, die vorhandenen Wohnbaupotenziale in den einzelnen Ortsteilen zu erfassen, sollen die Potenzialflächen im Regelfall zu einer Abrundung der vorhandenen Siedlungsbereiche beitragen, um so einer Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken (s. a. G 2-3 RP-OT). In diesem Zusammenhang wurde auch vorgegeben, von großflächigen Wohngebieten, wie in Burkersdorf und Köckritz vor Jahren entwickelt, abzusehen, um die vorhandenen Siedlungsstrukturen und damit auch das Dorfleben zu sichern. Zudem sollen durch die Nutzung vorhandenen Verkehrsflächen die Flächenversiegelung (s. Leitvorstellung 3 zu Kapitel 2.4 LEP 2014) und der Erschließungsaufwand begrenzt werden. Ausnahmen hiervon bilden u. a. Entwicklungsflächen in Frießnitz und Birkhausen.

3.2 Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Harth-Pöllnitz

Im nachfolgende Kapitel erfolgt getrennt für die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Harth-Pöllnitz eine kurze Erläuterung zu den der Planung zugrundeliegenden Aspekten. Des Weiteren werden Angaben zu den in den vorliegenden Plangebieten verfügbare Flächen sowie zu den Baulücken und den dargestellten Ergänzungsflächen gemacht.

3.2.1 Birkhausen

Der Siedlungsbereich von Birkhausen zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung entlang der vorhandenen Straßen aus. Die lockere Bebauung hat zahlreiche Baulücken zu Folge, für die bauplanungsrechtlich eine Bebauung möglich ist. Hinzu kommen zwei Entwicklungsflächen im Nordwesten von Birkhausen. Eine Bebauung der westlichen, kleineren Fläche würde dabei zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches führen, da auf der südlichen, gegenüberliegenden Straßenseite bereits eine Bebauung vorhanden ist (Baurechtschaffung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die zweite Entwicklungsfläche umfasst einen Bereich nördlich

einer größeren Baulücke. Für diesen Bereich ist eine einheitliche Baurechtschaffung über einen Bebauungsplan sinnvoll, wobei das Plangebiet aufgrund eines nordöstlich gelegenen Hofes nicht über den bereits bebauten Bereich hinausragt.

Birkhausen		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	7.721	10
Planungsflächen	2.753	4

3.2.2 Birkigt

Birkigt ist einer der kleinsten Ortsteile von Harth-Pöllnitz, so dass eine zukünftige Bebauung ausschließlich zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches führen soll. Dabei wurde im Rahmen der vorliegenden Konzeption eine Baulücke im Osten der Ortslage ermittelt, die den Übergang von der Ortslage zu den vorhandenen östlich gelegenen Gebäuden bildet. Da die vorgenannten einzelstehenden Gebäude dem Innenbereich zugeordnet werden, wird die südlich der Straße gelegene Freifläche zur Abrundung des Siedlungsbereiches als Entwicklungsfläche in der vorliegenden Konzeption berücksichtigt.

Birkigt		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	1.352	1
Planungsflächen	2.373	2

3.2.3 Burkersdorf

Die Ortslage Burkersdorf besteht optisch aus drei Bereichen. Dies sind die westlich des Schafteiches gelegene Bebauung mit Kindergarten, Seniorenpflegeheim sowie den Anlagen des Golfplatzes. Östlich schließt sich der historische Siedlungsbereich von Burkersdorf an, in dem ergänzend zur ursprünglichen Bebauung in den vergangenen Jahren Neubauten, u. a. im Gebiet der Ergänzungssatzung „Am Oschützer Bach“, errichtet wurden. Den östlichen Abschluss bildet das Wohngebiet „Am Mäderteich“, in dem noch zwei Bauflächen (Flurstücke 167/77 und 165/17) unbebaut sind. Zudem befinden sich im historischen Siedlungsbereich von Burkersdorf mehrere Baulücken unterschiedlicher Größen und Lage. Die Darstellung weitere Wohnbauflächen ist durch die begrenzenden Nutzungen (Golfplatz im Westen und Bundesstraßen B 175/B 2 im Süden) nur eingeschränkt möglich. Im Norden bilden die Seifersdorfer Straße und die Straße „Am Mäderteich“ weitgehend die Begrenzung des Siedlungsbereiches. Diese letztgenannte Grenze soll nicht weiter überschritten werden. Ebenso ist eine östliche Erweiterung der Siedlungsflächen und damit des Baugebietes „Am Mäderteich“ nicht gewollt. Um dennoch im geringen Umfang weitere Wohnbauflächen vorhalten zu können, ist eine Überplanung des östlichen Bereiches des Bebauungsplanes „Golfpark Burkersdorf“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für drei Wohnhäuser vorgesehen. Des Weiteren ist südlich der Bundesstraßen B 178 / B 2, östlich anschließend an die vorhandene Bebauung eine ergänzende straßenbegleitende Baufläche für weitere 3 Wohnhäuser vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine mittelfristige Planung, da die Umsetzung die Fertigstellung der Umgehungsstraße Burkersdorf und damit die Entlastung der Entwicklungsfläche von Lärm voraussetzt.

Burkersdorf		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	8.012	10
Planungsflächen	6.370	6

3.2.4 Forstwolfersdorf

Wie auch andere Ortsteile zeichnet sich Forstwolfersdorf durch eine kompakte und weitgehend geschlossene Bebauung entlang den Straßen nach Uhlersdorf bzw. Rohna auf. Lediglich im Südosten erfolgte eine über die straßenbegleitenden Gebäude hinausgehende Bebauung im Umfeld der Kirche. Hinzu kommen v. a. im Süden der Ortslage isoliert stehende Gebäude, die nicht am Siedlungszusammenhang teilnehmen. Im vorhandenen Siedlungsbereich sind zwei Baulücken vorhanden (eigenständige Flurstücke bzw. Teile davon). Weitere Baulücken wurden in den vergangenen Jahren bebaut. Da die Schaffung von zusätzlichen Bauflächen in Forstwolfersdorf ausgehend von den topographischen Bedingungen (mit dem angrenzend Tal der Auma) sowie der vorhandenen Bebauung immer zu einer linearen Ausdehnung des Siedlungsbereiches führen würde, wurde vorliegend auf die Darstellung weiterer Bauflächen abgesehen.

Forstwolfersdorf		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	1.358	2
Planungsflächen	0	0

3.2.5 Frießnitz

Frießnitz ist einer der größeren Ortsteile der Gemeinde Harth-Pöllnitz. Der im Südwesten der Ortslage aufgestellte Bebauungsplan „Am Neundorfer Weg“ ist vollständig bebaut, so dass keine Flächen in Plangebieteten zur Verfügung stehen. Wie der Karte 2 (Ortslage Frießnitz) zu entnehmen ist, befinden sich im Siedlungsbereich von Frießnitz zahlreiche Baulücken, wobei die Flächen, die unmittelbar an die Bundesstraße 175 angrenzen gegenwärtig aufgrund der Lärmbelastungen keine sinnvolle Siedlungsentwicklung darstellen. Andere Baulücken, wie z. B. an den Straßen „Auwiese“, „An der Schule“ und „Am Sportplatz“ könnten dagegen bei Flächenverfügbarkeit direkt bebaut werden. Ungeachtet der Baulücken sind für Frießnitz drei zusätzliche Entwicklungsflächen vorgesehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Aktivierung der Fläche im Osten der Ortslage Frießnitz erst sinnvoll ist, wenn die Baumaßnahmen zur Verlegung der B 175 abgeschlossen sind und die Bundesstraße dann Frießnitz nördlich der Ortslage umgeht. Da der Planfeststellungsbeschluss für die Ortsumgehung bereits vorliegt, wurde die langfristige Entwicklung bereits berücksichtigt. Die Entwicklungsfläche im Süden an der Straße „Auwiese“ führt ausgehend von der vorhandenen Bebauung zu einer Abrundung der Ortslage Frießnitz ohne dabei neue Entwicklungen einzuleiten. Dagegen führt die nördliche Entwicklungsfläche zu einer Erweiterung des Siedlungsbereiches, jedoch auch hier durch eine sehr begrenzte Anzahl von Wohneinheiten.

Frießnitz		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	10.038	12
Planungsflächen	10.260	11

3.2.6 Grochwitz

Grochwitz ist ein typisches, weitgehend erhaltenes Angerdorf, das sich um den zentralen Angerbereich mit der Kirche gruppiert. Lediglich im Osten ist der Bebauungszusammenhang durch eine Baulücke unterbrochen. Zur Sicherstellung, dass dieser Siedlungsbereich in seiner Struktur erhalten bleibt (Grundsatz 2-6 Regionalplan Ostthüringen) wird auf von einer ergänzenden Darstellung von Bauflächen für die Ortslage Grochwitz verzichtet.

Grochwitz		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	1.121	1
Planungsflächen	0	0

3.2.7 Großebersdorf

Eine bauliche Entwicklung der Ortslage Großebersdorf ist aufgrund des südlich gelegenen FFH-Gebietes sowie der geplante Ortsumgehung Großebersdorf (Verlauf westlich, nördlich und östlich der Ortslage) nur sehr begrenzt sinnvoll und möglich. Ungeachtet dessen führt die Verlegung der Bundesstraßen (B 2, B 175) zu einer umfassenden Verbesserung der Lebensbedingungen und der -qualität in der bestehenden, straßenbegleitenden Bebauung von Großebersdorf. Die Siedlungsentwicklung von Großebersdorf soll sich aus den o. g. Gründen weitgehend auf eine Schließung vorhandener Baulücken konzentrieren. Ergänzend wird eine zusätzliche Baufläche als Entwicklungsfläche im Süden der Ortslage dargestellt. Diese ist bereits über einen Weg erschlossen und würde die vorhandene, östlich angrenzende Bebauung aufnehmen und fortsetzen. Von größeren Baugebieten wird abgesehen. Ein ehemals aufgestellter Bebauungsplan nördlich der Ortslage wurden zwischenzeitig aufgehoben.

Großebersdorf		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	3.695	4
Planungsflächen	1.233	1

3.2.8 Köckritz, Köfeln

Die beiden ehemaligen selbständigen Gemeinde Köfeln und Köckritz sind in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich zusammengewachsen. Sie bilden heute einen einheitlichen Siedlungskörper. Ergänzend wurde im Osten von Köckritz ein Bebauungsplan für 27 Einfamilienhäuser entwickelt, von denen noch 2 Baugrundstücke unbebaut sind. Über die gesamte Ortslage verteilt befinden sich mehrere Baulücken. Zudem sind in den Ortslagen Freiflächen vorhanden, die aus unterschiedlichen Gründen (Leitungsverlauf einer Freileitung: Flurstücke 11/16, 343) nicht für eine Bebauung geeignet sind. Ergänzend zu den unbebauten Bauflächen im Bebauungsplangebiet (Plangebiet gem. § 30 BauGB) sowie den Baulücken wurden drei Bereiche als Wohnbauflächenentwicklungsbereiche dargestellt. Die Entwicklungsfläche im Osten nimmt die vorhandene Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite auf und führt dabei zu einer Abrundung der Siedlungsfläche von Köfeln. Analog verhält es sich mit der Entwicklungsfläche im Norden von Köckritz an der Straße nach Crimla. Zudem ist geplant, in Ergänzung zum vorhandenen Baugebiet „Wohngebiet Köckritz“, zwischen diesem und der westlich vorhandenen Bebauung ein Baugebiet für ca. 5-6 Wohnhäuser zu entwickeln. Die Planung führt durch die Schließung einer weitgehend von Bebauung umgebenden Fläche zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Köckritz, Köfeln		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	6.520	8
Planungsflächen	7.662	9

3.2.9 Neuendorf

Auch bei Neuendorf handelt es sich um einen weitgehend geschlossenen Siedlungsbereich. Auf den in den vergangenen Jahren durch Rückbau entstandenen Freiflächen wurden Neubauten errichten, so dass sich

lediglich im Süden noch eine Baulücke befindet. Aufgrund des bereits weitgehend abgerundeten Siedlungsbereiches wurde auch bei Neuendorf auf die Darstellung ergänzender Baufläche mit Ausnahme einer Fläche im Westen verzichtet. Da eine Bebauung dieser Fläche zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches im Westen führen würde, wurde sie als Wohnbauentwicklungsfläche in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Neuendorf		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	902	1
Planungsflächen	1.057	1

3.2.10 Niederpöllnitz

Niederpöllnitz ist aufgrund seiner Größe und Einwohnerzahl der bedeutendste Gemeindeteil der Gemeinde Harth-Pöllnitz. Dies zeigt sich u. a. in den sehr umfangreichen vorhandenen Baugebieten sowohl für eine gewerbliche Nutzung als auch zum Wohnungsbau (Satzung „Wiesenstraße“ und Bebauungsplan „Am Porstendorfer Weg“). Während in der Wiesenstraße noch zwei Bauflächen unbebaut sind, wurde im Plangebiet „Am Porstendorfer Weg“ bisher nur der westliche, 1. Bauabschnitt erschlossen und umgesetzt. Sämtliche Bauplätze dieses Bauabschnittes wurden zwischenzeitig verkauft. Da die östlichen Flächen des Plangebietes nicht verfügbar sind, hat sich die Gemeinde entschlossen, das Baurecht für die Flurstücke 111/2 und 112/2 (s. Karte 4) aufzuheben. Für das Flurstück 110/48, für das kurzfristig ein Ankauf durch die Gemeinde erfolgen soll, bleibt das Baurecht dagegen erhalten. Bei Berücksichtigung der Erschließungsanlagen ist von einem Baurecht für 8-10 Wohnhäusern auszugehen.

Berücksichtigung finden in vorliegender Konzeption auch die vorhandenen Baulücken in Niederpöllnitz. Zudem werden mehrere potenzielle Entwicklungsflächen für eine Wohnnutzung dargestellt. Diese befinden sich aus Gründen des Schallschutzes südlich der Bahn und damit südlich der Gewerbegebiete. Bei den vier Entwicklungsflächen handelt es sich weitgehend um eine straßenbegleitende Bebauung, so dass die vorhandenen Verkehrsanlagen genutzt werden können (minimierter Erschließungsaufwand). Zudem werden mit den geplanten Bauflächen größere Freiflächen im Siedlungsbereich genutzt bzw. südlich der Schule der Siedlungsraum von Niederpöllnitz abgerundet. Mit der Ausweisung der neuen Bauflächen wird auch der Bedeutung der Ortslage Niederpöllnitz Rechnung getragen.

Niederpöllnitz		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	13.799	11
Planungsflächen	15.347	15

3.2.11 Nonnendorf

Für die Ortslage Nonnendorf ist aufgrund der geringen Größe keine umfangreiche Flächenerweiterung vorgesehen. Durch die kompakte und vollständige Bebauung sind keine Baulücken vorhanden. Die Flächen im Bereich der im Osten der Ortslage liegenden rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Nonnendorf“ sind bebaut. Bei einer entsprechenden Nachfrage ist vorgesehen, zur Abrundung des Siedlungsbereiches im Osten der Ortslage, Baurecht für eine weitere Wohnbebauung zu schaffen. Aufgrund vorhandener Gehölze und einer bestehenden Wegeverbindung ist dabei von einem Wohnhaus auszugehen.

Nonnendorf		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	0	0
Planungsflächen	1.074	1

3.2.12 Rohna

Die Ortslage Rohna weist mit Ausnahme von Freiflächen beiderseits der Kreisstraße östlich der Auma eine sehr kompakte Bebauung auf. Die vorgenannten Freiflächen werden als Spielplatz bzw. als Festplatz genutzt und sollen daher nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der Größe und der geringen Einwohnerzahl von Rohna, der topographischen Lage sowie der erheblichen Einschränkungen in Folge der Überschwemmungsflächen der Auma sowie naturschutzrechtlicher Schutzgebiete sind für die Ortslage Rohna keine weiteren Planungsflächen vorgesehen.

Rohna		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	0	0
Planungsflächen	0	0

3.2.13 Struth

Die Ortslage Struth wird in weiten Bereichen durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur geprägt. Hieraus ergibt sich auch eine kleinteiligere Gliederung der Baulücken, in der auch vermehrt Teilflächen von einzelnen Flurstücken als Baulücken gekennzeichnet wurden. Unberücksichtigt bleiben sowohl bei der Baulückenkennzeichnung als auch bei der Darstellung der Entwicklungsflächen größere unbebaute Bereiche innerhalb der Ortslage (Flurstücke 6 und 368). Diese sollen als Freiflächen erhalten bleiben.

Im vorliegenden Bebauungsplan „Am Ochsentich“ soll die Baufläche durch eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes zurückgenommen werden, da eine Realisierung nicht mehr absehbar ist.

Struth		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	3.358	6
Planungsflächen	0	0

3.2.14 Uhlersdorf

Die Ortslage Uhlersdorf zeichnet sich durch eine straßenbegleitende Bebauung aus. Dabei prägen v. a. die großen Vier- und Dreiseithöfe, zum Teil mit größeren Bauergärten, das Siedlungsbild. Abgesetzt von der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden sich in einem Abstand von ca. 90 m zwei Gebäudeeinheiten. Aufgrund der dörflichen Siedlungsstruktur und des vorhandenen Abstandes wird die Freifläche zwischen dem Siedlungsbereich Uhlersdorf und den genannten Gebäuden nicht als Baulücke gewertet. Da eine Bebauung dieser Flächen jedoch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen würde, erfolgt eine Berücksichtigung dieser Fläche als potenzielle Wohnbaufläche. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauergärten wurden in Uhlersdorf zudem drei Baulücken ermittelt (weitgehend eigenständige Flurstücke). Bei einem Bauflächenbedarf sollen diese Flächen genutzt werden. Somit kann auf die Ausweisung neuer Bauflächen in Uhlersdorf verzichtet werden.

Uhlersdorf		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	3.102	3
Planungsflächen	2.708	2

3.2.15 Wetzdorf

Bei der Ortslage Wetzdorf handelt es sich um ein typisches Straßendorf, in dem nur im südlichen Bereich eine Siedlungsentwicklung über eine straßenbegleitende Bebauung hinaus erfolgte. Entsprechend dieser Struktur erfolgte eine ergänzende Bebauung vor allem am östlichen Siedlungsrand und mit dem Bebauungsplan „Wetzdorf – Ortsrand West“ nunmehr auch im Westen. Das Plangebiet des letztgenannten Planes wurde zwischenzeitig bebaut. Innerhalb der Ortslage sind sowohl straßenbegleitend als auch in der südlichen Erweiterungsfläche Baulücken vorhanden. Hinzu kommen zahlreiche nicht bebaute Flächen, die jedoch aufgrund ihrer Lage im Auenbereich eines Baches bzw. aufgrund einer zu geringen Flächengröße nicht für eine Bebauung geeignet sind. Ergänzend erfolgt die Darstellung einer zusätzlichen Wohnbaufläche im Osten der Ortslage. Diese führt in Verbindung mit der nördlich der Straße gelegenen Bebauung zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches von Wetzdorf. Aufgrund der Prägung der Entwicklungsfläche durch das nördlich der Straße gelegene Wohnhaus sowie der Abrundung des Siedlungsbereiches sind vorliegend die Voraussetzung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) zur Baurechtschaffung gegeben.

Wetzdorf		
	Fläche m ²	Anzahl mögliche Baugrundstücke
Baulücken	5.319	4
Planungsflächen	853	1

3.3 Zusammenfassende Bewertung

Im Rahmen dieser Wohnbauflächenentwicklungskonzeption wurden neben möglichen zusätzlichen Wohnbauflächen auch die in den Ortsteilen vorhandenen Baulücken ermittelt. Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, stehen in den Ortsteilen der Gemeinde Harth-Pöllnitz 73 Bauplätze bauplanungsrechtlich für eine Bebauung theoretisch zur Verfügung. Unberücksichtigt bleibt hierbei jedoch die Flächenverfügbarkeit. Gerade in den ländlich geprägten Gemeinden, zu denen auch die Ortsteile der Gemeinde Harth-Pöllnitz zählen, besteht eine enge Verbindung zum eigenen Grund und Boden. Damit verbunden ist eine geringe Verkaufsbereitschaft. Die Freiflächen werden dabei häufig als Bauerngärten oder Obstwiesen genutzt und sind dabei dem Hauptgebäude zugeordnet. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass diese theoretischen Baulücken nur im sehr begrenzten Umfang für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Ort	Baulücken	potenzielle Anzahl der Baugrundstücke	Wohnbauentwicklungsflächen	potenzielle Anzahl der Baugrundstücke
Birkhausen	7.721	10	2.753	4
Birkigt	1.352	1	2.373	2
Burkersdorf	8.012	10	6.370	6
Forstwolfersdorf	1.358	2	0	0
Frießnitz	10.038	12	10.260	11
Grochwitz	1.121	1	0	0
Großebersdorf	3.695	4	1.233	1
Köfeln, Köckritz	6.520	8	7.662	9
Neundorf	902	1	1.057	1
Niederpöllnitz	13.799	11	15.347	15
Nonnendorf	0	0	1.074	1

Rohna	0	0	0	0
Struth	3.358	6	0	0
Uhlersdorf	3.102	3	2.708	2
Wetzdorf	5.319	4	853	1
Summen		73		53

**Tabelle: Zusammenstellung der Baulücken und der
Entwicklungsflächen in den Ortsteilen der Gemeinde Harth-Pöllnitz**

Die zusätzlich vorgesehenen Flächen für eine Wohnbebauung im Umfang von ca. 53 Baugrundstücken verteilen sich auf 11 Ortsteile der Gemeinde Harth-Pöllnitz, wobei in Niederpöllnitz (15) und in Frießnitz (11) die meisten neuen Bauflächen vorgesehen sind.

Mit der vorliegenden Konzeption wird sowohl den o. g. Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung zur Siedlungsentwicklung zum großen Teil entsprochen als auch den Interessen der Gemeinde, in einem Großteil der 16 Ortsteile ergänzende Bauflächen vorhalten zu können.

4 Weitere Verfahrensweise

Die vorliegende Konzeption mit den Darstellungen von zusätzlichen Flächen für eine Wohnbebauung wird sowohl öffentlich ausgelegt als auch den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Ziel ist es dabei, von den Bürgern ggf. weitere Flächenvorschläge zu erhalten. Ausgehend von den Stellungnahmen der Fachbehörden (z. B. Landesamt für Denkmalpflege) bzw. der Ver- und Entsorgungsträger wird sich zeigen, ob bzw. mit welchem Aufwand die einzelnen Entwicklungsflächen erschlossen werden können bzw. ob bisher nicht berücksichtigte Belange einer Bebauung einzelner Entwicklungsflächen entgegenstehen.

Nach Vorlage und Auswertung der Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf ist durch den Gemeinderat im Rahmen einer Abwägung festzulegen, ob und wie die einzelnen Stellungnahmen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden sollen und welche Flächen abschließend als Entwicklungsflächen in der Konzeption weiter berücksichtigt werden.

Parallel zur vorliegenden Konzeption ist geplant, das Verfahren zur Änderung mit Teilaufhebung für den Bebauungsplan „Am Porstendorfer Weg“ weiter zu führen und für das Plangebiet in Struth zu beginnen. Ziel ist es dabei, die nicht mehr benötigten bzw. nicht verfügbaren Flächen aus den Bebauungsplänen zu entlassen und damit das bestehende Baurecht weitgehend aufzuheben.