

Landgemeinde Nesse-Apfelstädt

3. Änderung des Flächennutzungsplan

(FNP 2004)

Bereich am und hinter dem Flurzaun

und östliches ehemaliges

OBW-Gelände

BEGRÜNDUNG

Allgemeine Begründung und Umweltbericht

Vorentwurfsfassung, Stand: 26.08.2022



Landgemeinde Nesse-Apfelstädt

Zinzendorfstraße 1

99192 Nesse-Apfelstädt

Impressum

Begründung zur

3. Änderung des Flächennutzungsplan (FNP 2004) für den Bereich am und hinter dem Flurzaun und östliches ehemaliges OBW-Gelände, Ortsteil Neudietendorf der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt

BEGRÜNDUNG

Allgemeine Begründung und Umweltbericht

Planverfasser



Landgemeinde Nesse-Apfelstädt

Zinzendorfstraße 1

99192 Nesse-Apfelstädt

Auftragnehmer



Stadt | Ökonomie | Recht – Steinke & Zemke GbR

Waidmühlenweg 5

99089 Erfurt

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | 3 |
| Vorbemerkungen..... | 5 |
| 1 Allgemeine Begründung - Teil 1..... | 6 |
| 1.1 Planungsgegenstand | 6 |
| 1.1.1 Anlass, Zweck, Ziele und Erforderlichkeit..... | 6 |
| 1.1.2 Geltungsbereich..... | 6 |
| 1.1.3 Überörtliche Planungen..... | 7 |
| 1.1.4 Örtliche Planungen und bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans | 12 |
| 1.1.5 Plangebiet..... | 14 |
| 1.1.6 Planungsalternativen..... | 15 |
| 1.2 Darstellungen der 3. Änderung | 16 |
| 2 Umweltbericht | 18 |
| 2.1 Einleitung | 18 |
| 2.1.1 Inhalt und wesentliche Ziele | 18 |
| 2.1.2 Einschlägige Ziele des Umweltschutzes..... | 18 |
| 2.2 Umweltauswirkungen nach Ergebnis der Umweltprüfung..... | 19 |
| 2.2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 21 |
| 2.2.2 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. j BauGB ... | 21 |
| 2.3 Zusätzliche Angaben..... | 22 |
| 2.3.1 Bei der Umweltprüfung verwendete Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten | 22 |
| 2.3.2 Maßnahmen zur Überwachung | 23 |
| 2.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 24 |
| 3 Allgemeine Begründung - Teil 2..... | 25 |
| 3.1 Auswirkungen der Planung | 25 |
| 3.1.1 Stadtplanerisch-städtebauliche Auswirkungen | 25 |
| 3.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt | 25 |
| 3.1.3 Auswirkungen auf den Verkehr, die Mobilität und die technische Infrastruktur..... | 26 |
| 3.1.4 Soziale Auswirkungen | 26 |
| 3.1.5 Auswirkungen auf Grün- und Freiflächen | 26 |
| 3.1.6 Ökonomische Auswirkungen..... | 26 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 3.1.7 | Eigentum und Bodenordnung..... | 26 |
| 3.1.8 | Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen | 26 |
| 3.1.9 | Sonstige Auswirkungen..... | 27 |
| 3.1.10 | Flächenbilanz..... | 27 |
| 3.2 | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren..... | 28 |
| 3.3 | Verfahrensübersicht..... | 29 |
| 4 | Quellen..... | 30 |

Vorbemerkungen

Die vorliegende Begründung besteht aus der Allgemeinen Begründung sowie dem gesonderten Teil des Umweltberichts zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Ausführungen in der vorliegenden Begründung beziehen sich auf den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans. Es wird auf die angestrebten Planfestsetzungen und sonstige Inhalte eingegangen. Hierdurch wird zunächst nur eine planerische Absicht zum Ausdruck gebracht, die sich insbesondere aufgrund weiterer Hinweise der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der Beteiligung ändern kann. Bei der Begründung der Festsetzungen und der sonstigen Inhalte wird allein aus Gründen der Praktikabilität die Form des Indikativs (z. B.: „die zulässige Nutzung wird festgesetzt“) verwendet, anstatt über das Modalverb „sollen“ (z. B.: „die zulässige Nutzung soll festgesetzt werden“) eine entsprechende Absicht zum Ausdruck zu bringen.

1 Allgemeine Begründung - Teil 1

1.1 Planungsgegenstand

Gegenstand der Planung ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt im Ortsteil Neudietendorf. Mit der vorliegenden Planung sollen Wohnbauflächen dargestellt werden.

1.1.1 Anlass, Zweck, Ziele und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist es, im Ortsteil Neudietendorf der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt Wohnraum zu ermöglichen. Hierzu hat die Gemeinde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Planziel besteht in der Schaffung von Wohnnutzungen. Mit der Planung soll zudem die Erschließung der geplanten Wohnnutzungen gesichert werden. Der Bebauungsplan „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“ ist erforderlich, da sich die geplanten Wohnnutzungen ohne bauleitplanerische Festsetzung nicht realisieren lassen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Vorliegend wird dem derzeit nicht entsprochen, da der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Grünflächen sowie ein Sondergebiet für Photovoltaik darstellt.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans im Parallelverfahren angepasst (§ 8 Abs. 3 S. 1 BauGB)

Nachdem die Bevölkerungsentwicklung in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt lange Zeit rückläufig war und die Bevölkerungsprognose von einem weiteren Rückgang ausgeht, hat sich die Einwohnerzahl in den vergangenen drei Jahren konsolidiert bzw. ist sogar leicht angestiegen. Von 2018 bis 2020 stieg die Einwohnerzahl von 5.939 auf 5.995 an (vgl. Thüringer Landesamt für Statistik: Bevölkerung der Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Geschlecht in Thüringen, veröffentlicht am 21.6.2021). Die Gemeinde möchte auch zukünftig als attraktiver Wohnstandort fortbestehen und hierfür insbesondere im Ortsteil Neudietendorf die Wohnfunktion durch die Ausweisung von neuem Wohnbauland stützen.

1.1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Flächen, die zur Realisierung der geplanten Wohnnutzungen und der hierfür erforderlichen Erschließungsflächen erforderlich sind. Es wird der Bereich am und hinter dem Flurzaun und des östlichen ehemaligen OBW-Geländes im Ortsteil Neudietendorf überplant.

Der Geltungsbereich umfasst folglich folgenden Bereich:

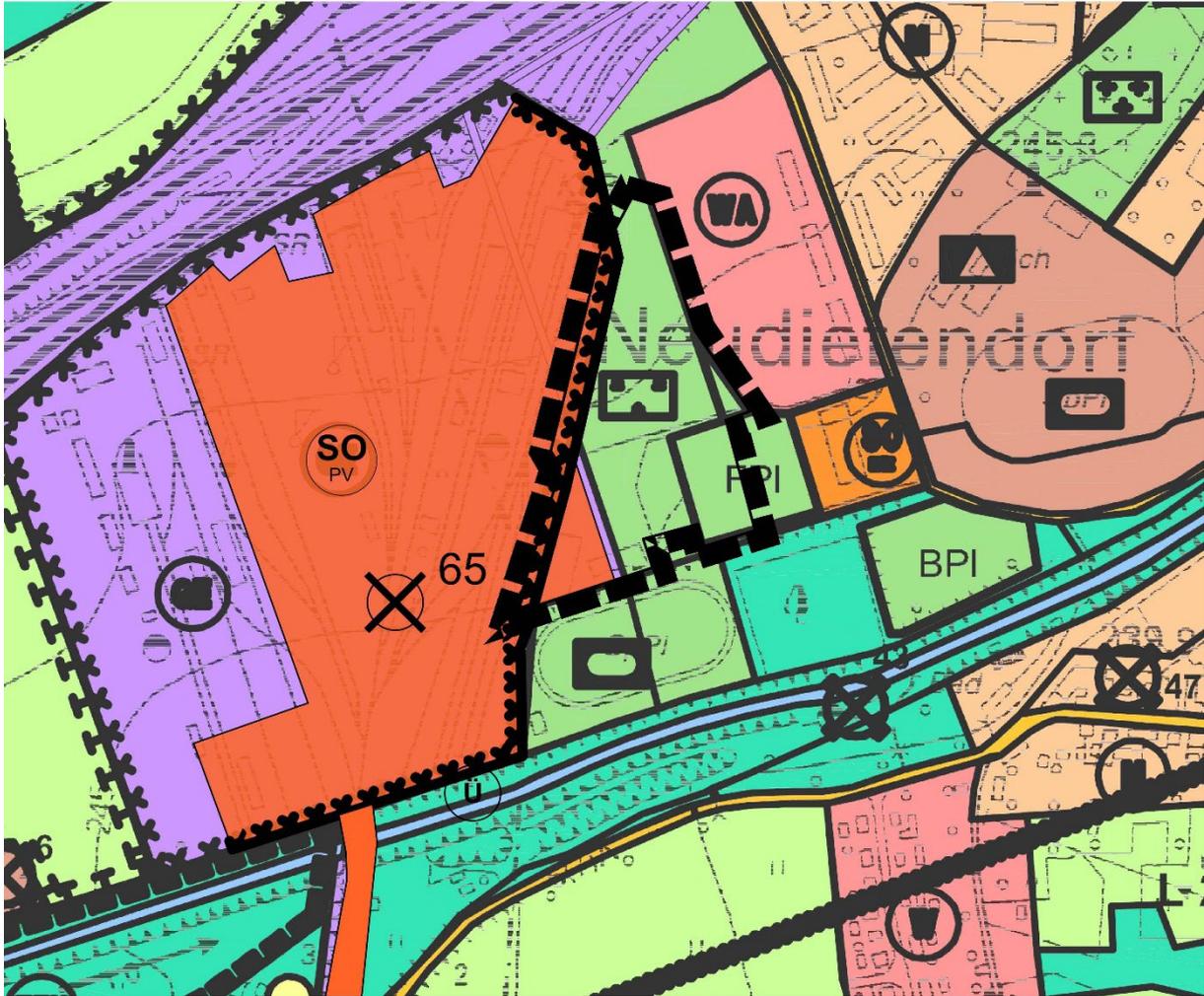


Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung innerhalb der Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung der 2. Änderung mit Berichtigung 2018

1.1.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan, auf die im Folgenden eingegangen wird.

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten. Folgende Inhalte des Landesentwicklungsprogramms werden von der vorliegenden Planung berührt:

2.1.2 G Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Sicherung und Weiterentwicklung sozialer und technischer Infrastrukturen, sollen die Folgen des demografischen Wandels besonders berücksichtigt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt, um den Wohnstandort Neudietendorf in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt zu stärken. Während die Bevölkerungsentwicklung in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt lange Zeit rückläufig war und die vorliegende Bevölkerungsprognose von einem weiteren Rückgang ausgeht, hat sich die Einwohnerzahl in den letzten drei

Jahren konsolidiert (vgl. Thüringer Landesamt für Statistik: Bevölkerung der Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Geschlecht in Thüringen, veröffentlicht am 21.6.2021). Auch wenn ein weiteres Bevölkerungswachstum somit nicht gesichert erscheint, soll die Planung vorangetrieben werden, um das Wohnraumangebot auszubauen. Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt hat durch ihre Lage zwischen dem Oberzentrum Erfurt und dem Mittelzentrum (mit Teilfunktion eines Oberzentrums) Gotha sowie ihre Lage an der BAB A4 gute Voraussetzungen, von Bevölkerungszugewinnen zu profitieren.

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

Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt ist bestrebt, das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung umzusetzen. Für die vorliegende Planung einer Wohnbaufläche stehen im Innenbereich im Ortsteil Neudietendorf allerdings keine Flächen in dieser Größenordnung mit absehbarer Entwicklungsmöglichkeit zur Verfügung. Die Wohnbaufläche soll deshalb im unmittelbaren Anschluss an den Innenbereich dargestellt werden. Zwar werden hierdurch Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist jedoch bereits umgeben von wohnbaulichen Nutzungen, einer Sportanlage und einer größeren Photovoltaikanlage sowie Bahnflächen. Die Planung bedient sich bestehender Verkehrswege und soll im Anschluss an die Straße „Flurzun“ realisiert werden.

2.4.2 G 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.

Die aus der vorliegenden Planung resultierende Flächeninanspruchnahme ergibt sich aus dem Wohnraumbedarf. Es wird eine Brachfläche in Anspruch genommen, die derzeit ungenutzt ist und – auch aufgrund der umliegenden Nutzungen – einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden soll, um den Siedlungskörper abzuschließen.

2.5.1 G 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. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Mit der Planung wird eine Erhöhung des Wohnraumangebots in der Gemeinde vorbereitet. Durch die Lage des Standortes an bestehenden Versorgungseinrichtungen werden kurze Wege ermöglicht, sodass den Bedürfnissen einer weniger mobilen bzw. älteren Bevölkerung Rechnung getragen wird.

6.4.2 G Zur Vermeidung von Hochwasserschäden und zur Regelung des Hochwasserabflusses sollen Überschwemmungsbereiche erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden.

Die Planung beeinträchtigt bestehende Überschwemmungsbereiche nicht. Die Schaffung von Rückhalteräumen innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

6.4.3 G In den zeichnerisch in der Karte 10 dargestellten Risikobereichen Hochwassergefahr soll den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Der Hochwassergefahr wird Rechnung getragen. Die Planung soll im Anschluss an den entsprechend dargestellten Risikobereich erfolgen. Maßnahmen, die den vorbeugenden Hochwasserschutz und die Schadensminimierung gefährden, sind nicht vorgesehen.

Folgende weitere das Plangebiet betreffende Inhalte sind dem Landesentwicklungsprogramm zu entnehmen:

In der Karte 2 – Raumstrukturgruppen und -typen ist die Landgemeinde als Teil des demografisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „Innerthüringer Zentralraum“ innerhalb der Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen.

Regionalplan Mittelthüringen

Mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 ist der Regionalplan Mittelthüringen in Kraft getreten. In Abschnitt 2.2.2 wurde eine Änderung vorgezogen bearbeitet und am 24.12.2018 in Kraft gesetzt. Der Sachliche Teilplan Windenergie wurde ebenfalls vorgezogen bearbeitet und am 24.12.2018 in Kraft gesetzt.

Gemäß der Karte 1-1 Raumstruktur ist die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt als Grundzentrum festgelegt. Die in Ziel 1-1 verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.

Folgende Festlegungen berühren die vorliegende Planung:

G 2-1 Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen → Regionalplan, 4.2 sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.

Die vorliegende Planung bereitet die weitere wohnbauliche Entwicklung Ortsteil Neudietendorf vor. Dieser Ortsteil ist bereits ein bedeutender Wohnstandort in der Landgemeinde mit weiteren Entwicklungsmöglichkeiten. Da durch Innenentwicklung keine nennenswerten wohnbaulichen Potenziale in Neudietendorf erzielt werden können, folgt die Darstellung von Wohnbauflächen auf einer Brachfläche im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen. Die in den vergangenen drei Jahren leicht positive Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass in der Gemeinde Nachfrage nach Wohnbauland besteht.

G 2-2 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.

Die vorliegende Planung bereitet die weitere wohnbauliche Entwicklung im gut ausgestatteten Ortsteil Neudietendorf vor. Damit wird die weitere Siedlungsentwicklung im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsteil ermöglicht. Zwar nimmt die Planung hierfür Außenbereichsflächen

in Anspruch. Es handelt sich jedoch überwiegend um brachgefallene bzw. versiegelte Flächen, die die Funktionen des Außenbereichs nur bedingt erfüllen. Das Plangebiet befindet sich umgeben von wohnbaulichen Nutzungen, einer Sportanlage und einer größeren Photovoltaikanlage sowie Bahnflächen. Die Erweiterung des Siedlungskörpers bis zu den Photovoltaikanlagen stellt aber keine Beschränkung im Außenbereich privilegierter Nutzungen dar, da solche bislang nicht bestehen und auch nicht vorgesehen sind. Auch eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht anzunehmen, da die Fläche kein Bestandteil einer größeren Außenbereichsfläche darstellt, sondern – umgeben von den genannten Nutzungen, die auch durch Bebauungspläne gesichert sind – eher den Charakter eines Außenbereichs im Innenbereich aufweist.

G 2-3 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.

Mit der vorliegenden Planung in ihrer Größenordnung vergleichbare nicht ausgelastete Baugebiete oder Potenzialflächen im Innenbereich bestehen in Neudietendorf nicht.

G 2-16 Brachflächen innerhalb ausgewiesener Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz → Regionalplan, 2.1 und 4.2 sollen einer freiräumlichen Nachnutzung zugeführt werden. Liegen diese Flächen innerhalb bedeutsamer Siedlungsbereiche, dann soll in Abhängigkeit vom jeweiligen Umfeld und den räumlichen Bedingungen eine bauliche Nachnutzung bedingt möglich sein.

Gemäß der Raumnutzungskarte sind überwiegende Teile des Plangebiets als Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz festgelegt (hw-11 – Untere Apfelstädt). Inzwischen – so auch die Darstellungen in der Raumnutzungskarte im 1. Entwurf der Überarbeitung des Regionalplanes Mittelthüringen – stellt sich das für den Hochwasserschutz erforderliche Gebiet im Bereich der Apfelstädt deutlich kleiner dar und berührt das Plangebiet nicht mehr. Gemäß dem Flächennutzungsplan ist das gemäß Rechtsverordnung (In kraft seit 13.10.2015) festgelegte Überschwemmungsgebiet deutlich kleiner. Eine freiräumliche Nachnutzung wird durch die Gemeinde auch nicht angestrebt. Das Plangebiet stellt schon aufgrund seiner Lage keinen geeigneten Erholungs- oder Naturraum dar, da es umgeben von baulichen Anlagen und somit kein Teil eines Freiraumzusammenhangs ist. Es ist auch nicht für eine innerstädtische Freiraumnutzung prädestiniert, da es sich am Rand des Ortsteils befindet. Da die Gemeinde eine weitere wohnbauliche Entwicklung zu realisieren beabsichtigt, stellt sich das wohnbauliche Entwicklungspotenzial als gegenüber dem Freiraumpotenzial gewichtiger dar.

G 4-7 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugendem Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte überwiegend als Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz gekennzeichnet (hw-11 – Untere Apfelstädt). Inzwischen – so auch die Darstellungen in der Raumnutzungskarte im 1. Entwurf der Überarbeitung des Regionalplanes Mittelthüringen – stellt sich das für den Hochwasserschutz erforderliche Gebiet im Bereich der Apfelstädt deutlich kleiner dar und berührt das Plangebiet nicht mehr. Gemäß dem Flächennut-

zungsplan ist das gemäß Rechtsverordnung (In kraft seit 13.10.2015) festgelegte Überschwemmungsgebiet deutlich kleiner. Die vorliegende Planung steht der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche damit nicht entgegen.

Folgende weitere das Plangebiet betreffende Inhalte sind dem Regionalplan zu entnehmen:

- In der Karte 4.1 Freiraumsicherung nachrichtlich wiedergegeben sind südlich außerhalb des Plangebietes ein Feuchtbiotopverbund – Konzept und südwestlich außerhalb des Plangebietes die Darstellung eines EG-Vogelschutzgebietes (SPA79/409/EWG).
- Gemäß dem Umweltbericht weist die Aue der Apfelstädt großflächige Überschwemmungsgebiete, die auf der Grundlage eines Hochwasserereignisses mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren ermittelt wurden (HQ100), auf.

Die vorliegende Planung beeinträchtigt die genannten Ziele oder Grundsätze nicht.

Infolge der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen wurde die Änderung des Regionalplanes am 18.03.2015 beschlossen und damit das Änderungsverfahren eingeleitet. Am 12.09.2019 beschloss die Planungsversammlung die Freigabe des 1. Entwurfes der Überarbeitung des Regionalplanes Mittelthüringen zur Anhörung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und der im Regionalen Planungsbeirat vertretenen Institutionen sowie zur öffentlichen Auslegung (Beteiligung). Diese Beteiligung endete am 10.02.2020.

Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt ist in der Karte 1-1 Raumstruktur in der Rubrik Zentrale Orte (Regionalplan Mittelthüringen 2011) als Grundzentrum ausgewiesen. Der Abschnitt 1.2.4 bleibt unverändert in der Fassung des Regionalplanes Mittelthüringen 2011. Gemäß LEP 2025, 2.2.11 gelten die Grundzentren in den Regionalplänen fort, bis sie durch eine Änderung des LEP 2025 gesondert bestimmt werden.

Folgende Festlegungen berühren die vorliegende Planung:

G 2-2 Bei Neubebauung soll, landschaftlich und siedlungsstrukturell angepasst, die Flächenproduktivität insbesondere bei Wohnen und Gewerbe erhöht werden. Die Siedlungsentwicklung soll auf infrastrukturell gut ausgestattete Ortsteile konzentriert werden.

Dem wird die vorliegende Planung gerecht, indem sie die wohnbauliche Entwicklung im gut ausgestatteten Ortsteil Neudietendorf vorbereitet.

G 2-5 Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren. Sie soll an den sich aus dem demographischen Wandel ergebenden unterschiedlichen Anforderungen ausgerichtet werden.

Die in den vergangenen drei Jahren leicht positive Bevölkerungsentwicklung der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt bildet die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland ab. Mit der vorliegenden Planung soll deshalb in begrenztem Umfang eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Eine sich an die vorliegende Planung anschließende weitere wohnbauliche Entwicklung am Standort kann dabei ausgeschlossen werden, da die umliegenden Flächen bereits bebaut sind bzw. anderweitig genutzt werden.

G 2-6 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.

Die Planung dient der Funktionsstärkung des Wohnstandortes Neudietendorf. Sie befindet sich angrenzend an bestehende Versorgungseinrichtungen.

G 2-7 Bestehende Baugebiete sollen ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Bestehende, nicht ausgelastete Baugebiete in Größenordnung der vorliegenden Planung existieren in Neudietendorf nicht. Es erfolgt deshalb eine Neuausweisung auf einer Brachfläche im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen.

Folgende weitere das Plangebiet betreffende Inhalte sind dem Entwurf zu entnehmen:

- Gemäß der Raumnutzungskarte als Ziel der Raumordnung gekennzeichnet befindet sich weiter südlich ein Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (FS-21). Gemäß der Karte 4-1 Freiraumsicherung sind die Gebiete im Tal der Apfelstädt von Schwabhausen bis Ingersleben als Teil des Auen- und Feuchtverbundsystem ausgewiesen („Fachgutachten Biotopverbundkonzept für den Freistaat Thüringen (2015)“). Die Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Damit nicht vereinbare raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen. Südlich befindet sich als Ziel der Raumordnung gekennzeichnet ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserrisiko (Hr-8). Die Vorranggebiete Hochwasserrisiko sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Damit nicht vereinbare raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen. In den zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Vorbehaltsgebieten Hochwasserrisiko (so auch im südlich des Plangebiets liegenden Bereich der Apfelstädt – hr-8) soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.
- Gemäß der Karte 3-2 Vorbehaltsgebiete Großflächige Solaranlagen ist nördlich der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Bahnflächen das Vorbehaltsgebiet „sol-12 Nesse-Apfelstädt – Neudietendorf“ ausgewiesen.
- Gemäß dem Umweltbericht Anhang 8, Karte 1, Biotopverbund und Siedlungsklima (zu Regionalplan, Begründung Z2-1) befindet sich südlich ein Teil des Verbunds für Auen- und Feuchtlebensräume des Biotopverbundsystem (ONB / TLUG 2016).

Die vorliegende Planung beeinträchtigt die als Ziele oder Grundsätze vorgesehenen Festlegungen nicht.

1.1.4 Örtliche Planungen und bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Nesse-Apfelstädt besitzt seit 2004 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Apfelstädt liegt in der Fassung der 2. Änderung mit Stand vom 13.12.2012 vor, die im Jahr 2018 berichtigt worden ist.

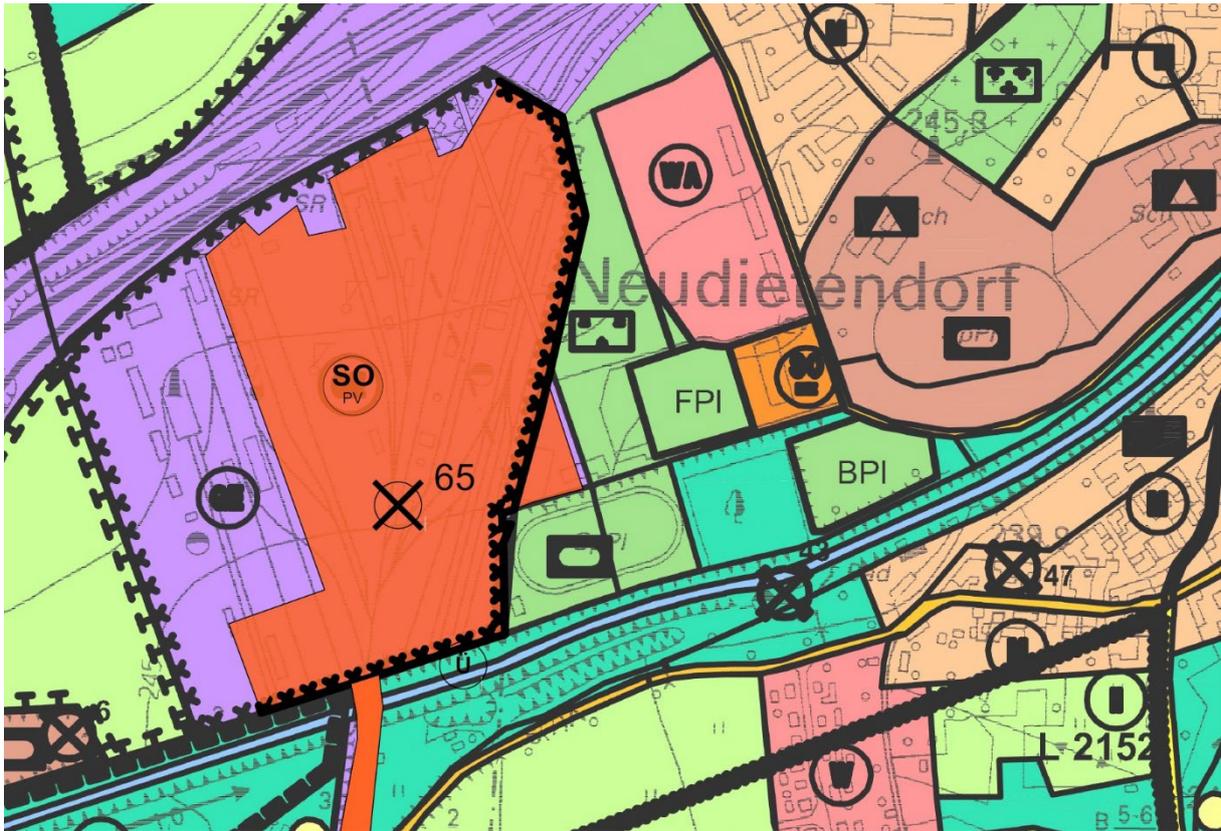


Abb. 2: Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung der 2. Änderung mit Berichtigung 2018

Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereichs bislang überwiegend Grünflächen dar. Diese sind überwiegend als Grünanlagen signiert. Im östlichen Teil sind sie als Festplatz signiert.

Die teilweise im Westen überplante durch Photovoltaikanlagen genutzte Fläche ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt. Hier befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (65). Diese Altlastenverdachtsfläche liegt auf der Fläche des ehemaligen OBWs und ist nachrichtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges OBW-Gelände“ übernommen worden und seit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche, die kampfmittelbelastet ist. Es wird zur vorsorglichen Gefahrenabwehr empfohlen, vor einer möglichen Bebauung Kampfmittelräummaßnahmen durchzuführen.

Westlich und nördlich und westlich des Plangebiets sind Bahnanlagen dargestellt.

Östlich des Plangebiets ist der Bereich der bestehenden Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Östlich des Plangebiets ist der Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes als Sonstiges Sondergebiet (SO) Großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Südlich des Plangebiets sind Waldflächen und Grünanlagen (Sportanlagen) dargestellt.

Städtebauliches Entwicklungskonzept: Integrierte Kommunale Strategie

Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt hat als Wettbewerbsbeitrag zur „Nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung“ innerhalb des Thüringer EFRE-Programms 2014-2020 eine Integrierte Kommunale Strategie erarbeitet, die den Titel „REGIONAL PRODUZIEREN – ATTRAKTIV LEBEN. Die Landgemeinde auf dem Weg zum attraktiven Lebens- und Arbeitsraum im Spannungsfeld des Städtedreiecks EF – GTH – ARN“ trägt. Allgemeines Ziel der Strategie ist neben der Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse die stärkere Vernetzung der ehemals eigenständigen Ortsteile und eine Erhöhung der Identität zur Landgemeinde. Spezifische Ziele und Leitbilder sind:

- 1) Etablierung der Landgemeinde als Produktionsstätte für gesunde und regional erzeugte landwirtschaftliche Produkte,
- 2) Nesse-Apfelstädt als attraktiver Lebensraum mit vielschichtigen Gewerbestrukturen im ländlichen Raum im Städtedreieck EF - ARN – GTH,
- 3) Steigerung der Identifikation der Einwohner mit der Landgemeinde,
- 4) energieeffiziente / ressourcenschonende Gemeinde unter Einbeziehung regionaler erneuerbarer Energieträger und Minimierung bzw. Vermeidung klimarelevanter Gase.

Hervorgehoben wird in der Stärken-Schwächen-Analyse die Qualität als Wohnstandort. Die Strategie enthält detaillierte Vorhaben zur Realisierung der Ziele. Innerhalb des Ziels 4 wird im Handlungsfeld Siedlungsstruktur und Gebäudesubstanz die Schaffung von Baurecht auf Brachflächen dargelegt.

1.1.5 Plangebiet

Es handelt sich um eine Fläche ohne hochbaulichen Anlagen. Auf der Fläche besteht ein Lärmschutzwall. Die Fläche ist stellenweise mit Betonplatten versiegelt. Der wesentliche Teil der Fläche ist brachliegend und von Wildwuchs geprägt.

Das Plangebiet weist topografische Erhebungen in Form von Erdwällen auf, die als Lärm- und Sichtschutzwall dienen.

Das Plangebiet grenzt an die Apfelstädtaue an. Die Apfelstädtaue zwischen Wechmar und Neudietendorf ist als FFH-Gebiet und als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Südlich befindet sich entlang der im Flächennutzungsplan als Wasserflächen dargestellten Bereiche der Apfelstädt gemäß Rechtsverordnung (In kraft seit 13.10.2015) ein Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III verschiedener Wassergewinnungsanlagen.

Südwestlich befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet und ein Vogelschutzgebiet. Diese enden jeweils an der westlichen Seite der Eisenbahnbrücke über die Apfelstädt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche, die kampfmittelbelastet ist.

Westlich des Geltungsbereichs und angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.

Das Plangebiet ist verkehrlich an die Straße „Flurzaun“ angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle Neudietendorf, Regelschule, Linien 881 und 895).

Die Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation ist in Form der Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Leitungsnetze sichergestellt.

An das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Weitere Versorgungseinrichtungen und Märkte befinden sich im Ortskern Neudietendorf.

Östlich des Plangebiets befinden sich eine Grundschule und ein Gymnasium in fußläufiger Entfernung.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Sportplatz des JVC Neudietendorf.

1.1.6 Planungsalternativen

Die vorliegende Planung einer Wohnbaufläche ist im Ortsteil Neudietendorf an anderer Stelle im Innenbereich nicht möglich, da eine solche Fläche in dieser Größenordnung mit absehbarer Entwicklungsmöglichkeit nicht besteht. Die Planung soll im unmittelbaren Anschluss an dem Innenbereich realisiert werden und aufgrund ihrer Umgebung durch wohnbauliche Nutzungen, eine Sportanlage und eine größere Photovoltaikanlage sowie Bahnflächen eine Brachfläche einer neuen Nutzung zuführen. Die Fläche eignet sich für wohnbauliche Nutzungen, da sie an bestehende verkehrliche und technische Erschließung anknüpft und gut an die soziale und freizeitbezogene sowie die Nahversorgung angebunden ist.

1.2 Darstellungen der 3. Änderung

Inhalt der Planung ist die 3. Änderung der zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

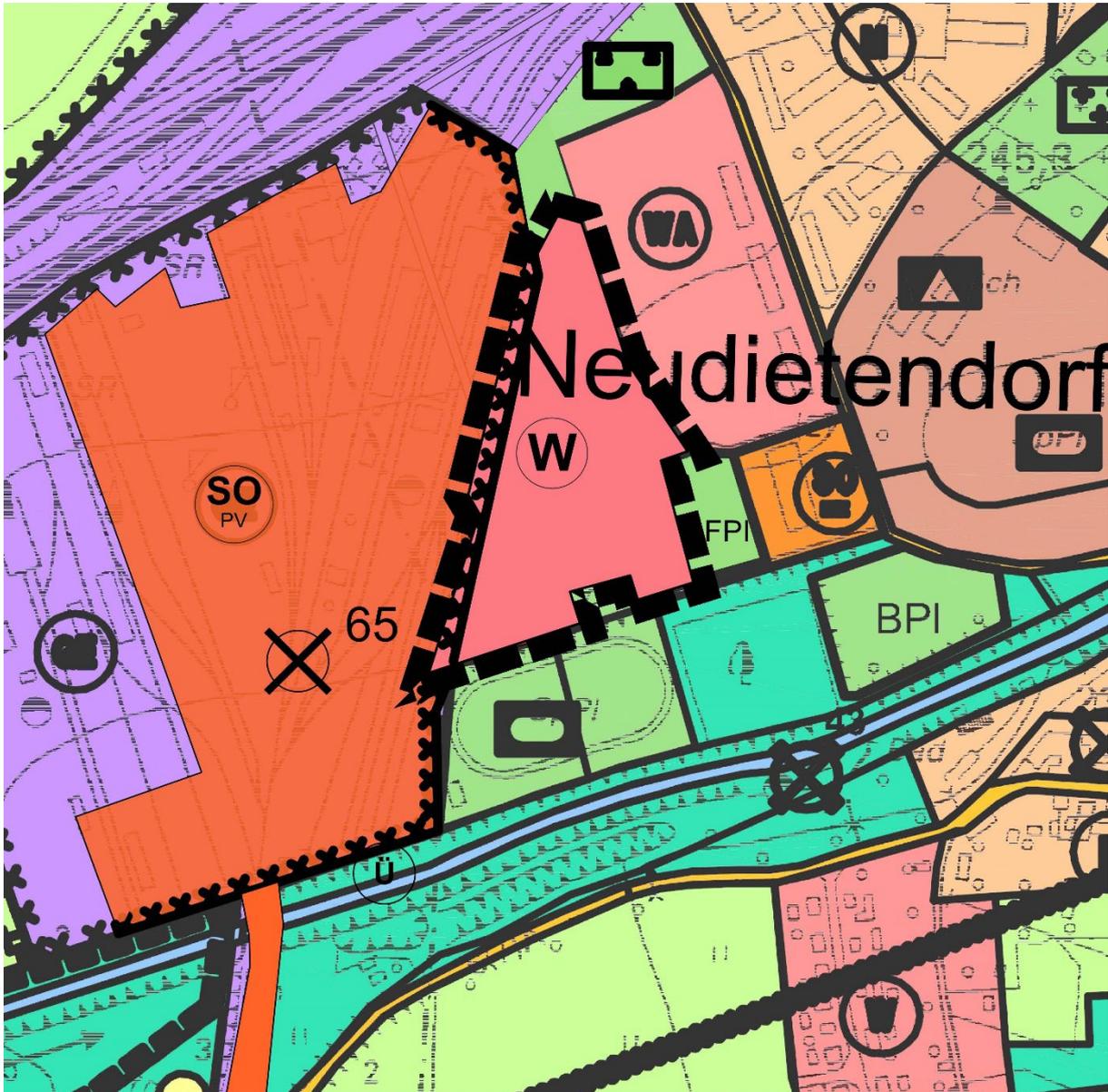


Abb. 3: Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich wird als Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Damit sollen Wohnnutzungen ermöglicht werden. Im parallel erfolgen Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“ ermöglicht dies die Festsetzung von Reinen oder Allgemeine Wohngebieten. Die Darstellung eines Allgemeines Wohngebietes ist im Flächennutzungsplan nicht erforderlich, da mit der Darstellung einer Wohnbaufläche die Entwicklungsabsicht bereits hinreichend konkret beschrieben wird. Die Darstellung ermöglicht es, die wohnbaulichen Nutzungen am östlichen Rand des Plangebiets

bis zu den durch Solaranlagen genutzten Flächen fortzusetzen. Sie rundet damit den Siedlungskörper ab, da die Fläche bislang im Wesentlichen brachliegt. Die Darstellung als Wohnbaufläche ermöglicht es auch, die zur inneren Erschließung der Fläche erforderlichen Nutzungen und Anlagen zu entwickeln, ohne dass es hierfür weiterer Festsetzungen zu solchen Nutzungen oder Anlagen bedarf. Es handelt sich um Flächen, die im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren als Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ver- und Entsorgungsflächen und private Grünflächen festgesetzt werden.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden überwiegend bislang als Grünflächen dargestellte Bereiche überplant. Diese waren bislang überwiegend mit einer Zweckbestimmung als Grünanlagen und im südöstlichen Teil als Festplatz dargestellt. Diese Grünanlagen sind für die örtliche Bevölkerung bislang nicht nutzbar gewesen, da die privaten Flächen abgesperrt und darüber hinaus durch Vegetation verwildert sind. Innerhalb der Fläche befinden sich zudem Lärmschutzwälle. Mit der vorliegenden Planung werden diese Flächen erstmals für wohnbauliche Nutzungen vorbereitet. Im nördlichen Teil des Plangebietes hat die Darstellung der Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) als Grünanlage bestand.

Entlang der westlichen Grenze der 3. Änderung des Flächennutzungsplans war bislang ein Teil der Fläche dargestellt, die außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik bestand hat.

Dargestellt ist zudem eine Kampfmittelverdachtsfläche. Die Fläche ist mit einer Umgrenzung von Flächen mit Kampfmittelverdacht gekennzeichnet und Teil einer Fläche, die über den Geltungsbereich der 3. Änderung hinausgeht. Der Teil der Fläche, der Bestandteil der 3. Änderung ist, wird unverändert übernommen. Gemäß der Stellungnahme der Tauber Delaborierung GmbH zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist in diesem Teilbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen.

2 Umweltbericht

Die Umweltprüfung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplan beschränkt sich in Anwendung von § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB unter Berücksichtigung der Umweltprüfung des parallel durchgeführten Verfahrens zum Bebauungsplan „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“ auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen.

2.1 Einleitung

Gegenstand der Planung ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt im Ortsteil Neudietendorf. Mit der vorliegenden Planung sollen Wohnbauflächen dargestellt werden. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ausschließlich die Darstellung von Wohnbauflächen. Es handelt sich um Flächen, die im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren als Allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ver- und Entsorgungsflächen und private Grünflächen festgesetzt werden.

2.1.1 Inhalt und wesentliche Ziele

Mit der Planung werden Wohnbauflächen dargestellt. Das Planziel besteht in der Schaffung von Wohnnutzungen. Mit der Planung soll zudem die Erschließung der geplanten Wohnnutzungen gesichert werden.

2.1.2 Einschlägige Ziele des Umweltschutzes

Die zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Gesetzen (insbesondere BauGB, BNatSchG und ThürNatG) und Fachplänen (insbesondere Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Schutzgebietsverordnungen, Denkmalschutz). Die planerischen Vorgaben / Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sind bereits im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“ aufgeführt und berücksichtigt. Es ergeben sich für die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans keine weiteren oder andere zu beachtende planerischen Vorgaben und Umweltziele.

2.2 Umweltauswirkungen nach Ergebnis der Umweltprüfung

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands der Planung sowie der Beschreibung der geplanter Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie gegebenenfalls geplanter Überwachungsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“ verwiesen. Es ergeben sich für die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans keine weiteren oder andere zu beachtende Umweltauswirkungen. Die beschriebenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend zusammengefasst:

- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt: Es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet. Ohne die Planung würden die aktuellen Nutzungen bestehen bleiben. Während der Bau- und Betriebsphase ergeben sich durch Versiegelung und Flächenentzug sowie dauerhafte Beunruhigung erhebliche negative Auswirkungen. Diese können durch Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden.
- Boden: Es befindet sich kein ursprünglicher Boden mehr im Plangebiet, dieser ist anthropogen überprägt. Ohne die Planung würden die aktuellen Nutzungen bestehen bleiben. Während der Bau- und Betriebsphase ergeben sich durch Versiegelung und Flächenentzug erhebliche negative Auswirkungen. Diese können durch Begrünungsmaßnahmen minimiert und kompensiert werden.
- Wasser: Es befindet sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Bis zur maximal erkundeten Endteufe von ca. 3,0 m unter GOK wurde kein Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen. Ohne die Planung würden die aktuellen Nutzungen bestehen bleiben. Es können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung entstehen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes während der Bau- bzw. Betriebsphase sind nicht zu erwarten. Auf Verkehrsflächen anfallendes Regenwasser soll zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Auf den Baugrundstücken anfallendes Regenwasser soll hier versickern.
- Klima / Luft: Die Region gehört zum Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel“. Es befindet sich kleinklimatisch hochwertiger Gehölzbestand im Plangebiet. Ohne die Planung würden die aktuellen Nutzungen bestehen bleiben. Die regionale Klimasituation wird nicht beeinträchtigt. Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen minimieren Überwärmungstendenzen innerhalb des Geltungsbereichs.
- Landschaftsbild: Der Geltungsbereich am Ortsrand ist gänzlich anthropogen überprägt, vermittelt aber den Eindruck eines stark begrünten Gebietes. Ohne die Planung würden die aktuellen Flächen weiterhin nur eingeschränkt einsehbar, nicht begehbar und somit nicht für die Erholung nutzbar sein. Erheblich negative Auswirkungen sind nicht erkennbar. Mögliche neue Durchwegungen tragen zu einer Verbesserung der Erholungsnutzung im Geltungsbereich bei.
- Wirkungsgefüge bezüglich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild: Erhebliche oder über den Planungsraum hinausgehende Auswirkungen auf das städtische Wirkungsgefüge sind nicht erkennbar.

bar. Bei Beibehaltung der aktuellen Nutzung erfolgt keine Änderung der Flächennutzung / des Wirkungsgefüges. Das Wirkungsgefüge im Plangebiet wird neu gestaltet. Durch im Bebauungsplan festzusetzende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches können die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB vermieden oder kompensiert werden.

- Natura 2000 Gebiete: Solche sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es bestehen keine Auswirkungen.
- Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung: Die Flächen am Ortsrand sind zu einem Großteil nicht zugänglich. Die Gehölzflächen des Geltungsbereiches (Gehölze auf den vorhandenen Wällen und entlang der vorhandenen Wohnbebauung) dienen auf Grund ihrer über den Geltungsbereich hinaus ragenden Wirkung (Sicht, Klima, Schatten) der Erholungsnutzung. Bei Beibehaltung der aktuellen Nutzungen erfolgt keine Änderung der Flächennutzung und die Flächen sind weiterhin nur eingeschränkt einsehbar und nicht oder nur eingeschränkt begehbar. Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Durch die Planung werden die Flächen zugänglich. Die Planung nimmt allerdings zwei Lärmschutzwälle in Anspruch, die bewachsen sind und aus ehemaligen Flächenbefestigungen und Abbruchmaterial bestehen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen wirkt sich auf die Lärmbelastung der Wohnnutzungen aus, sodass im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Kultur-/ Sachgüter: Solche Güter sind nicht betroffen.
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und mit Abwasser, Nutzung erneuerbarer Energien sowie Sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Es ergibt sich keine negative Betroffenheit. Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt durch die regionalen Entsorger.
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen: Weitere zu beachtende Pläne liegen für den Geltungsbereich nicht vor.
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Der Geltungsbereich unterliegt nur geringen Vorbelastungen durch angrenzende Verkehrswege. Der vorhandene Gehölzbestand ist als kleinklimatisch hochwertiger Bestand, auch hinsichtlich der Luftqualität zu betrachten. Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es zur Beibehaltung der bestehenden Nutzungen und Beeinträchtigungen. In der Bauphase erfolgt eine vorübergehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Baustellenverkehr. Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrs in der Betriebsphase ist nicht gegeben. Es erfolgt keine dauerhafte Änderung der Luftqualität im und im Umfeld des Geltungsbereiches.
- Wechselwirkungen: Bezüglich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist festzustellen, dass die im Geltungsbereich beabsichtigte Bebauung auf der Ebene des Bebauungsplans durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann und somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben. Die veranlassten Auswirkungen sind kleinräumig auf den Geltungsbereich beschränkt. Es ergeben sich auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf angrenzende Flächen.

2.2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung soll am Standort Wohnraum schaffen. Der Standortsuche lag der Umstand zugrunde, dass in Neudietendorf kaum innerstädtische Brachflächen existieren. Der gewählte Standort, der Gegenstand der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist, ist aufgrund seiner guten verkehrlichen und infrastrukturellen Anbindung für Wohnnutzungen grundsätzlich geeignet. Konflikte mit bestehenden oder umliegenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Brach- bzw. Grünflächen befinden sich direkt im Anschluss an bestehende Wohnnutzungen. Zur Realisierung der Wohnnutzungen hat die Gemeinde eigene Grundstücke veräußert, die nun bebaut werden sollen. Alternativen zur Nutzung als Wohnstandort bestehen derzeit nicht. Die Flächen liegen brach.

2.2.2 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. j BauGB

Solche Auswirkungen bestehen nicht.

2.3 Zusätzliche Angaben

2.3.1 Bei der Umweltprüfung verwendete Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat auf Basis der geltenden Regional-, Landschaftsplanung und Flächennutzungsplanung sowie weiterer relevanter Unterlagen zu erfolgen. Aufgrund der parallelen Erarbeitung des Bebauungsplans „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“, Ortsteil Neudietendorf der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt und der hier stattfindenden Umweltprüfung wurde diese in die Änderung des Flächennutzungsplans integriert. Es wurde geprüft, ob andere oder weitere, als die nachfolgend aufgeführten Unterlagen zu berücksichtigen sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.
- Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH. Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan. Voruntersuchung nach EC 7. 12.07.2022.
- HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Am Flurzaun“ in Neudietendorf. Berlin, 12. Mai 2022.
- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014, bekanntgemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014.
- Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen, November 1994.
- Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt / Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Die Naturräume Thüringens, Heft 21, Jena 2004.
- Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, August 2005.
- Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionalplan Mittelthüringen, 01.08.2011.
- Richtlinie 92/46/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume der Wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie).
- Vorentwurf zum Bebauungsplan „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“, Stand August 2022.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).

- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Stand 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG), Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens, 2008.
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999: Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (Eingriffsregelung in Thüringen), Erfurt.
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992 (GVBl. 1992, 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 2016 (GVBl. S. 149).

Es bestand keine Erforderlichkeit, andere oder weitere Unterlagen heranzuziehen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltbericht lagen die vorab genannten Unterlagen vor. Weitere Datenerfassungen erfolgten im Rahmen der Bestandskartierungen zum Umweltbericht des Bebauungsplans „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“, Ortsteil Neudietendorf der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt vor Ort. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung findet derzeit statt und wird nach Fertigstellung in die Umweltprüfung bzw. die Abwägung eingestellt.

Damit lagen die wichtigsten Daten, Planungen und Untersuchungen zur Abschätzung der Auswirkungen vor. Die Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den Auswirkungen des geplanten Vorhabens konnten planungsbezogen beurteilt werden können. Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen wurde als ausreichend betrachtet. Hinsichtlich des Umweltberichts zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans besteht keine Erforderlichkeit, andere oder weitere Verfahren einzusetzen.

2.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Um sicherzustellen, dass im Zuge der Durchführung der Bauleitpläne keine erheblicher unvorhergesehene (nachteilige) Umweltauswirkungen auftreten bzw. frühzeitig erkannt werden, ist gemäß § 4c BauGB ein Monitoring durch die Gemeinde vorgesehen.

Für dieses Monitoring werden die bestehenden Instrumente der Umweltüberwachung genutzt, damit wird eine vollumfängliche Umweltüberwachung gewährleistet. Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine zusätzlichen Instrumente/Verfahren benötigt um unvorhergesehene (nachteilige) Umweltauswirkungen zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Instrumente der Umweltüberwachung sind in den Aufgabenzuständigkeiten der Landesbehörden und der städtischen Ämter ausreichend beschrieben und bedürfen der Anwendung und Kontrolle durch diese Fachbehörden.

Die Umweltüberwachung sowie die Realisierung der Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen werden daher auf der Grundlage bestehender Überwachungspflichten (z.B.: Effizienzkontrolle gemäß § 8 ThürNatG) der zuständigen Behörden (Immissionsschutzbehörde, Wasserbehörde, Bodenschutzbehörde, Naturschutzbehörde) sichergestellt.

2.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Umweltbericht notwendig, um mögliche Umweltauswirkungen durch die geplanten Wohnbauflächen darzustellen und zu bewerten.

Der Umweltbericht der 3. Änderung des Flächennutzungsplans verweist auf den parallel erarbeiteten Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“, Ortsteil Neudietendorf der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt.

Durch die dargestellten Wohnbauflächen werden die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Boden, Wasser (Grundwasser), Klima/Luft und Landschafts-/ Ortsbild beeinträchtigt oder verändert. Diese Beeinträchtigungen/Veränderungen sind durch die im Bebauungsplan vorzusehenden Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Erhalt von Gehölzstrukturen, zeitliche Beschränkungen bei Gehölzrodungen, Artenschutzmaßnahmen) zu vermeiden oder durch die vorgesehenen Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen (z.B. Rekultivierung Streuobstwiesen, Gehölzpflanzungen, Vogel-Nisthilfen und Fledermausquartiere) ausgeglichen werden. Das Landschafts-/Ortsbild wird durch die Baumaßnahme neugestaltet.

Es verbleibend keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Die Schutzgüter Mensch / Gesundheit / Bevölkerung sowie die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die vorgesehene Baumaßnahme auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben betrifft flächenmäßig keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 15 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesenen Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes.

3 Allgemeine Begründung - Teil 2

3.1 Auswirkungen der Planung

Die Planung wirkt sich auf verschiedene Belange aus, die nachfolgend näher erläutert sind und in die Abwägung eingestellt wurden.

3.1.1 Stadtplanerisch-städtebauliche Auswirkungen

Die Planung dient der wohnbaulichen Weiterentwicklung des Ortsteils Neudietendorf und der Schaffung eines erkennbaren Abschlusses wohnbaulicher Nutzungen im Ortsteil. Es werden durch die Darstellung von Wohnbauflächen im Wesentlichen Wohnnutzungen ermöglicht.

3.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Planung wirkt sich auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie den Boden aus. Die geplanten Flächennutzungen führen zu Flächenversiegelungen, die einen Lebensraumzug mit sich führen und eine Umgestaltung der Bodenoberfläche bzw. des Reliefs bedeuten. Diese negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie den Boden sind durch Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht erkennbar. Durch die geplante Flächenversiegelungen können sich Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich ergeben. Das auf Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser kann innerhalb der Fläche zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickern.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima und die Luft bewirkt die die Flächennutzung auf Grund der geringen Neuversiegelung und der Lage des Geltungsbereiches keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Die regionale Klimasituation wird bezüglich einer Überwärmung von Flächen nicht beeinträchtigt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- / Landschaftsbild sind durch die Darstellung von Wohnbauflächen nicht erkennbar.

Erhebliche oder über den Planungsraum hinausgehende Auswirkungen auf das städtische Wirkungsgefüge bezüglich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind nicht erkennbar. Das Wirkungsgefüge im Plangebiet wird neu gestaltet. Durch im Bebauungsplan festzusetzende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches können die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB vermieden oder kompensiert werden.

Erheblich negative Auswirkungen auf den Menschen, die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Die Planung nimmt allerdings zwei Lärmschutzwälle in Anspruch, die bewachsen sind und aus ehemaligen Flächenbefestigungen und Abbruchmaterial bestehen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen wirkt sich auf die Lärmbelastung der Wohnnutzungen aus, sodass im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Hinsichtlich der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist auszuführen, dass keine dauerhafte Änderung der Luftqualität im und im Umfeld des Geltungsbereiches erfolgt.

Bezüglich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist festzustellen, dass die im Geltungsbereich beabsichtigte Bebauung auf der Ebene des Bebauungsplans durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann und somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben. Die veranlassten Auswirkungen sind kleinräumig auf den Geltungsbereich beschränkt. Es ergeben sich auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf angrenzende Flächen.

3.1.3 Auswirkungen auf den Verkehr, die Mobilität und die technische Infrastruktur

Die Planung schließt an bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur an, ohne dass sich hierdurch nennenswerten Auswirkungen auf die bestehende technische und verkehrliche Infrastruktur ergeben dürften. Innerhalb des Plangebietes ist diese neu herzustellen. Der Darstellung von Flächen für verkehrliche und technische Infrastruktur bedarf es innerhalb des Bereichs der 3. Änderung nicht.

3.1.4 Soziale Auswirkungen

Solche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.1.5 Auswirkungen auf Grün- und Freiflächen

Die Planung nimmt bislang als Grünflächen dargestellte Flächen in Anspruch. Diese Flächen besitzen derzeit keine soziale Funktion, da es sich um Flächen ohne Aufenthaltsfunktion bzw. um Ruderalflächen handelt, die sich in privatem Besitz befinden. Mit der vorliegenden 3. Änderung werden diese Flächen als Wohnbauflächen nutzbar.

3.1.6 Ökonomische Auswirkungen

Solche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.1.7 Eigentum und Bodenordnung

Solche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.1.8 Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen

Im Zuge der Erschließung der Wohnbauflächen ist die erforderliche Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen sowie die Herstellung und Pflege der Grünflächen sowie Maßnahmenflächen vorzunehmen. Neben der Herstellung ist die Unterhaltung und Pflege vorzunehmen.

3.1.9 Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf weitere Belange (z. B. der Verteidigung und des Zivilschutzes; des Bergbaus; von Nachbargemeinden; der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege; von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung; von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts; der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) sind nicht zu erwarten.

3.1.10 Flächenbilanz

| Festsetzung | Flächengröße (m²) |
|--------------------|-------------------------------------|
| Wohnbauflächen | 26.430 |
| gesamt | 26.430 |

Tab. 1: Flächenbilanz

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Beteiligungen fanden noch nicht statt. Die vorgebrachten Stellungnahmen und ihre Abwägung werden im Verfahren ergänzt.

3.3 Verfahrensübersicht

Nachfolgend werden die Verfahrensschritte zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans aufgeführt.

| Verfahrensschritt | Zeitangabe |
|--|--|
| <i>Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren</i> | <i>Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren</i> |
| | |
| | |

Tab. 2: Durchgeführte Verfahrensschritte

4 Quellen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014, bekanntgemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionalplan Mittelthüringen, 01.08.2011.

Richtlinie 92/46/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume der Wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie).

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).

Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Stand 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).

Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992 (GVBl. 1992, 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 2016 (GVBl. S. 149).

Literatur

Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH. Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan. Voruntersuchung nach EC 7. 12.07.2022.

HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Am Flurzaun“ in Neudietendorf. Berlin, 12. Mai 2022.

Integrierte Kommunale Strategie der Gemeinde Nesse-Apfelstädt. „REGIONAL PRODUZIEREN – ATTRAKTIV LEBEN. Die Landgemeinde auf dem Weg zum attraktiven Lebens- und Arbeitsraum im Spannungsfeld des Städtedreiecks EF – GTH – ARN“. 30. Juni 2015.

Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen, November 1994.

Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt / Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Die Naturräume Thüringens, Heft 21, Jena 2004.

Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, August 2005.

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG), Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens, 2008.

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999: Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (Eingriffsregelung in Thüringen), Erfurt.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“, Stand August 2022.