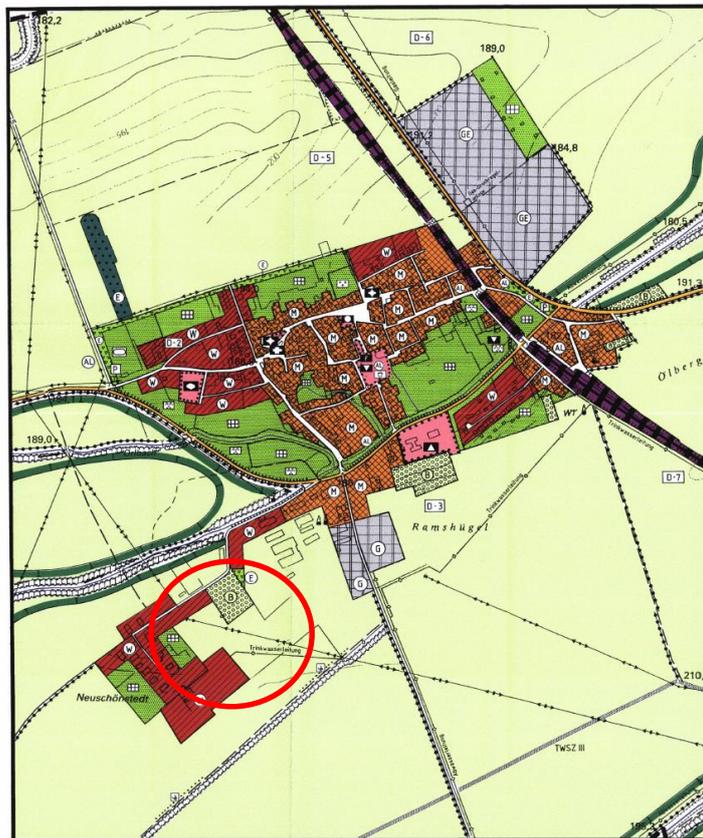


7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An der Siedlung“ Schönstedt

Landgemeinde Unstrut-Hainich

Unstrut-Hainich-Kreis

Städtebauliche Begründung



Gemeinde:

Landgemeinde Unstrut-Hainich

Marktstraße 48
99991 Unstrut-Hainich

Bearbeitung:

Planungsbüro Dr. Weise

GmbH



Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
www.pltweise.de / info@pltweise.de

IMPRESSUM

Gemeinde: Landgemeinde Unstrut-Hainich
Großengottern
Marktstraße 48
99991 Unstrut-Hainich

Auftragnehmer: Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
E-mail: info@pltweise.de
Internet: <http://www.pltweise.de>

Bearbeitung: Silvia Leise

Stand: Vorentwurf
04/2025

Inhalt

1	EINLEITUNG.....	4
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	PLANUNGSRECHT	4
4	PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE (STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN).....	5
5	ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN.....	5
6	ALTERNATIVSTANDORTE.....	7
7	UMWELTPRÜFUNG	9

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012 – links) und dem Entwurf zum Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2018 – rechts).....	6
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

1 Einleitung

Die Landgemeinde Unstrut-Hainich besteht aus 8 Ortschaften (Altengottern, Alterstedt, Flarchheim, Großengottern, Heroldshausen, Mülverstedt, Schönstedt und Weberstedt). Die Ortschaft Schönstedt ist dabei nach Großengottern die zweitgrößte Ortschaft. Die Gemeinde liegt am Rande des Thüringer Beckens, 5 km nordwestlich der Kur- und Rosenstadt Bad Langensalza an der B 247.

Schönstedt befindet sich zwischen den Städten Mühlhausen und Bad Langensalza im Unstrut-Hainich-Kreis. Der 7. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich an der Südwestseite der Ortschaft Schönstedt in einer Lücke zwischen mit einer PV-Freiflächenanlage bebauten Fläche und dem Wohngebiet „Siedlung“, dass seit 1998 als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Verwaltungsgemeinschaft Unstrut-Hainich hat im Jahr 2003 einen gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan aufgestellt. Dabei erfolgte die Darstellung der Ortslagen in separaten Plänen im Maßstab 1:5.000. Die übrigen Bereiche der Gemeindegebiete wurden in einem Übersichtsplan dargestellt. Die geplante 7. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Fläche in der Ortslage von Schönstedt.

Das Gelände der Änderung des FNP steigt Richtung Süden an. Die Fläche wird im Bestand überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Außerdem befindet sich ein als Landschaftselement gemeldetes Feldgehölz im Geltungsbereich. Im Norden befinden sich gemischt genutzte Flächen mit einzelnen Schuppen und Lagergebäuden, die teilweise zur Tierhaltung genutzt werden. Die im rechtskräftigen FNP angrenzend als Biotop gekennzeichnete Fläche ist ein aus alten Weiden zusammengesetztes Gehölz mit temporären Kleingewässern. Die Biotopfläche wird nicht in den Änderungsberieech einbezogen. Dieser betrifft ausschließlich die Lücke zwischen den westlich bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen, den nördlich ausgewiesenen Wohnbauflächen sowie die östlich des Änderungsbereichs durch die 3. Änderung des FNP ausgewiesene Sonderbaufläche PV. Die Planänderung betrifft eine Teilfläche (2,9 ha) des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Siedlung“ der Gemeinde Schönstedt.

3 Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönstedt weist ausschließlich den einzelnen Ortslagen konkrete Flächennutzungen zu. Die übrigen Flächen des Gemeindegebietes sind als „Weißflächen“ dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich der 7. Änderung Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs Schönstedt soll in Wohnbauflächen § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geändert werden. Der geplanten Änderung vorausgegangen ist die Erstellung eines, die gesamte Landgemeinde Unstrut-Hainich umfassenden, Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEK). Hier wurde sowohl Leerstand, als auch Baulücken und potenzielle Siedlungserweiterungsflächen im Gemeindegebiet analysiert und dargestellt. In Fortführung des GEK erfolgte

2024 die Erarbeitung einer Wohnbedarfsanalyse für die gesamte Landgemeinde mit einer Betrachtung des Zeitraums bis 2035.

4 Planungserfordernis und Planungsziele (Städtebauliche Zielsetzungen)

Die Landgemeinde Unstrut-Hainich möchte am Standort der 7. Flächennutzungsplanänderung Wohnbauflächen ausweisen, um dem in der Wohnbauflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2035 erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen nachzukommen. In Auswertung der im FNP noch vorhandene Potentiale, der Baulücken des GEK sowie der in den weiteren Ortschaften potenziellen Erweiterungsflächen, wurde der Standort Schönstedt insbesondere aufgrund eines hohen Realisierungspotentials die erste Priorität zugewiesen. Die Wohnbauflächenbedarfsanalyse zeigt bis 2035 einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von gerundet ca. 100–150 Wohnungen. Im Planänderungsbereich von Schönstedt kann dieser Bedarf etwa zu einem Viertel gedeckt werden. Diesem Bedarf soll durch den Lückenschluss zum bereits bestehenden Wohngebiet „Siedlung“ entsprochen werden. Die Ortschaft wird durch die Ausweisung also nicht nach außen hin erweitert, sondern eine Lücke der Ortslage durch Wohnbauflächen gefüllt.

5 Übergeordnete Ziele und Planungen

a) Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) / Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)

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

- ➔ **Grundsätze** der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder aufgrund von § 2 ROG als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Nr. 3 ROG).
- ➔ **Ziele** der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

*„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.“*

*„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.“*

Im Regionalplan Nordthüringen ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Siedlungsfläche/Weißfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung

Folgender Grundsatz des RP-NT (2012) betrifft das Planvorhaben:

Begründung zu G 2-1: *„Fläche ist ein knappes Gut, um das die verschiedensten Nutzungen konkurrieren. Zu sichern ist die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sowie ausreichend Flächen für gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen. [...]“*

Der Gemeinde Schönstedt wurden im Regionalplan keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde ist dem Grundversorgungsbereich Großengottern (Grundzentrum) zugehörig.

Für den Planstandort ist gemäß RP-NT (2012) keine entgegenstehende Raumnutzung vorgesehen (Abb. 1). Das Plangebiet ist als Siedlungsraum und Weißfläche ausgewiesen. Es werden keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete durch das Planvorhaben berührt. Das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung ist durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nicht betroffen. Die Planung soll der angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Dabei orientiert sich die Ausweisung der Siedlungserweiterungsfläche am Wohnbauflächenbedarf bis 2035 (Anhang II).

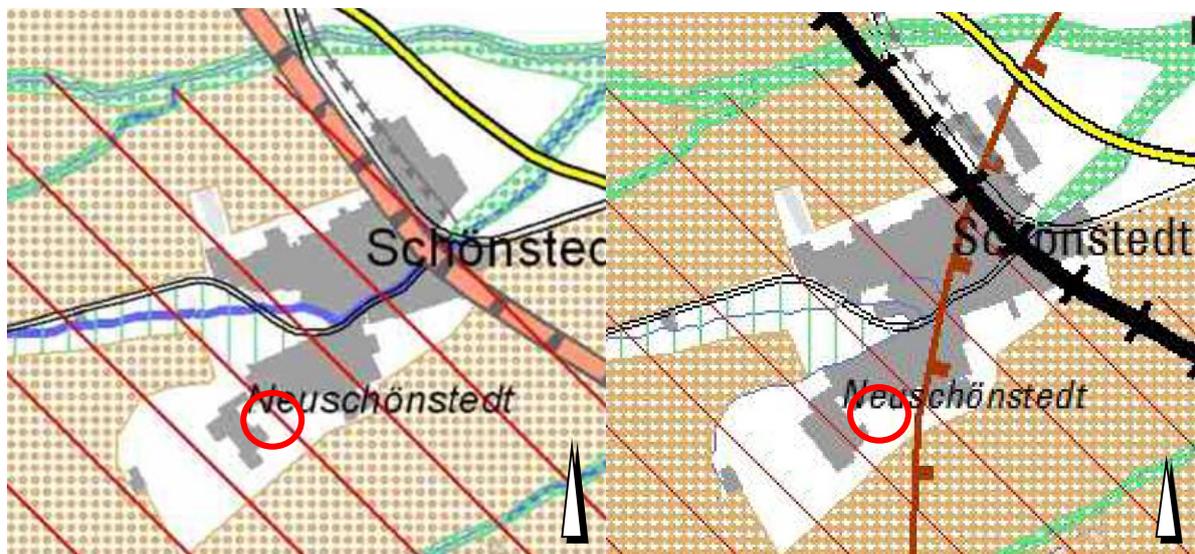


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012 – links) und dem Entwurf zum Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2018 – rechts)

Im Entwurf des Regionalplans Nordthüringen von 2018 ist das Plangebiet als Weißfläche dargestellt. Umgrenzt wird der Bereich von Siedlungsflächen. Die gesamte Ortschaft Schönstedt befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung.

b) Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden, insbesondere die angrenzende Stadt Bad Langensalza, wird gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Planverfahren beteiligt.

Nach bisheriger Kenntnis werden Belange benachbarter Gemeinden durch die Planung nicht berührt.

6 Alternativstandorte

Für das Gesamtgebiet der Landgemeinde Unstrut-Hainich wurde ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEK – Anhang I) und einer darauf aufbauende Wohnbauflächenbedarfsanalyse mit Wohnbauflächenpotentialanalyse (Anhang II) erstellt. Hierbei wurden sowohl alle im rechtskräftigen FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen als auch alle Baulücken und Leerstände analysiert.

In Auswertung der im rechtskräftigen FNP dargestellten Wohnbauflächen, von Baulücken sowie im GEK vorgeschlagenen Siedlungserweiterungsflächen wurde durch die Landgemeinde eine Flächenpriorisierung der Wohnbauflächenentwicklung bis 2035 vorgenommen. Hierfür wurden nachfolgende Kriterien durch die Gemeinde festgelegt:

- 1. Priorität: Nutzung des Baulückenpotentials innerhalb der Ortslagen
- 2. Priorisierung der Ortschaften Großengottern, Schönstedt, Altengottern, Mülverstedt, Weberstedt (Ortschaften mit über 500 Einwohnern) bei der Siedlungserweiterung
- 3. Priorisierung von Flächen mit hohem Realisierungspotential: Berücksichtigung von Flächenzugriffen und Verfügbarkeiten (Realisierungspotential der Flächen)

Folgende Hauptkriterien wurden bei der Prüfung der ausgearbeiteten Flächen zur Siedlungserweiterung berücksichtigt:

- Konflikte mit anderen Freiraumnutzungen
- Städtebauliche Konflikte / Zersiedlung
- Naturschutzfachliche Konflikte – Schutzgebiete, geschützte Biotope etc.

In Auswertung der im GEK potentiell für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen, will sich die Landgemeinde zunächst auf eine Entwicklung der größeren Ortschaften konzentrieren. Dafür werden Flächen der Siedlungserweiterung in den Ortschaften Großengottern, Schönstedt priorisiert. Hier sollen zunächst im Bereich von vorhandenen Flächenpotentialen im direkten Siedlungszusammenhang Bebauungspläne aufgestellt werden. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen ergibt sich aus dem Fehlen von ausreichendem Entwicklungspotential von Baulücken und Leerstand. Der Realsierungserfolg ist bei vielen der Flächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse stark eingeschränkt. Die Gemeinde hält an dieser Nachverdichtung als übergeordnete Zielsetzung weiterhin fest, kann aber im Zeithorizont bis 2035 nicht auf die Ausweisung weiterer Flächen verzichten, um den nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarf zu decken. In allen Ortschaften sollen bei der Entwicklung die kleineren Flächen der Nachverdichtungspotentiale für die weitere Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen der Landgemeinde herangezogen werden.

Ergebnis Änderungsbereich Schönstedt:

1. Die Fläche des Änderungsbereichs Schönstedt wurde im GEK als Siedlungserweiterungspotential ausgewiesen. Die Entwicklung führt zu einem Lückenschluss der Ortslage und nicht zu einer weiteren Zersiedlung. Die Grünlandflächen sind zwar naturschutzfachlich hochwertig, können aber extern ausgeglichen werden. Das vorhandene gesetzlich geschützte Biotop bzw. der naturschutzfachlich besonders wertvolle Bereich, kann ausgespart werden. Nutzungskonflikte zu benachbarten Flächennutzungen (Hundeschule und PV-Freiflächenanlage) sind regelbar (Lärmschutz und Blendschutz). Es ist ein Investor mit Flächenzugriff vorhanden, der die Erschließung des Plangebiets übernehmen kann (hohes Realisierungspotential). Es besteht Anschluss an die bereits vorhandenen Wohnbauflächen der „Siedlung“.

Aus den oben angeführten Gründen wird aus Sicht der Landgemeinde Unstrut-Hainich die Nutzung der Flächen in Neuschönstedt als Wohnbauflächen angestrebt. Für eine Ausweisung als Wohnbauflächen ist die 7. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich.

Da der Wohnbauflächenbedarf bis 2035 nicht ausschließlich über Baulücken und Leerstand gedeckt werden kann (insbesondere unter Berücksichtigung des Realisierungspotentials), wird durch die Landgemeinde die weitere Entwicklung von Siedlungserweiterungsflächen (siehe Kartendarstellung in Anhang III) in Großengottern (als Ort mit zentralörtlicher Funktion) sowie in den Ortschaften Altengottern, Mülverstedt und Weberstedt angestrebt. Hierbei wird die Nachnutzung von bereits beanspruchten Flächen (Kleingarten, ehemalige Agrarnutzung) priorisiert.

7 Umweltprüfung

a) Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Darin enthalten ist auch die Betrachtung des (europäischen) Artenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutzbeitrag). Eine detaillierte Betrachtung aller Umweltbelange erfolgt im parallel zur 7. Änderung des FNP in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan. Nachfolgend werden die auf Ebene der Änderung des FNP für das gesamte Gemeindegebiet relevanten Umweltbelange, die aus der Änderung resultieren gesondert betrachtet.

b) Immissionsschutz

Es ist aufgrund der vorgesehenen vorwiegenden Nutzung des Plangebiets durch lockere Wohnbebauung unwahrscheinlich, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entstehen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebiets wird sich auf den Anwohnerverkehr des neu entstehenden Wohngebietes beschränken.

Benachbart zu den geplanten Wohnbauflächen befindet sich östlich ein Sonstiges Sondergebiet PV. Von dieser können Blendwirkungen ausgehen, die auf das Wohngebiet wirken. Aus diesem Grund wurde ein Blendschutzgutachten erstellt. Eine Blendung kann unter Berücksichtigung geeigneter schadensbegrenzender Maßnahmen ausgeschlossen werden (Abschirmung, Abstand, Bauhöhe). Nördlich des Plangebietes befinden sich gemischt genutzte Flächen, teilweise mit Wohnbebauung, gewerblicher Nutzung und der Hundesportverein „Tor zum Hainich e.V.“. Es ist eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. Unter Berücksichtigung geeigneter Lärminderungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen auszuschließen.

c) Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

d) Altlasten / Bodenschutz / Abfall

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche. Durch das Planvorhaben werden keine städtebaulichen Missstände, Gefahren oder erhebliche Belastungen im Sinne von schädlichen Bodenveränderungen nach dem BBodSchG hervorgerufen.

e) Landwirtschaft

Die Flächen unterliegen im Bestand in Teilbereichen einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland). Dies entspricht der Bestandsdarstellung des FNP.

f) Sonstige Belange

Angrenzend an den Änderungsbereich wurde im rechtskräftigen FNP ein Biotop zum Erhalt und zur Pflege ausgewiesen. Es handelt sich um einen Bereich mit temporären Kleingewässern (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG), der mit alten Weiden bestanden ist

und von einem Zaun umgeben. In diesen Bereich wird durch die Planänderung nicht eingegriffen. Durch die Ausweisung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Wohnbaufläche entsteht zusätzlicher Kompensationsbedarf im Gebiet der Landgemeinde Unstrut-Hainich. Der Investor führt ein eigenes Ökokonto und ist bereit diese Wertpunkte im Planverfahren der Gemeinde einzubringen. Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.