



Stadt Sömmerda



Begründung

zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensstand:

Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

März 2022

Präambel

zur Aufstellung

der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda

Verfahrensstand:

**Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB**

Sömmerda, März 2022

Stadt / Gemeinde:	Stadt Sömmerda
Ansprechpartner:	Bau- und Umweltamt Sachgebiet Stadtplanung Marktstraße 1-2 99610 Sömmerda Tel.: 03634 350 311 Fax: 03634 350 305
Auftragnehmer:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Begründung

gemäß § 5 (5) BauGB

zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda

Verfahrensstand: frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 5 (5) BauGB	3
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Sömmerda.....	3
2. Allgemeine Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda.....	3
3. Planungserfordernis für die 3. Änderung / Ergänzung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 (3) BauGB	3
4. Begriffsdefinitionen.....	4
5. Lage und räumliche Abgrenzung des Ergänzungsbereiches „A“ und der Änderungsbereiche „B“ und „C“ im Stadtgebiet.....	4
6. Inhalt der Planunterlagen	5
7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	5
8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	6
9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	6
9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	6
9.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	7
9.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen	10
9.4. Verhältnis zu anderen, verbindlichen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Sömmerda.....	10
9.5. Planungen benachbarter Gemeinden.....	10
10. Inhalt der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda	11
10.1. Lage und räumliche Ausdehnung / Abgrenzung des Ergänzungsbereiches „A“ und der beiden Planänderungsbereiche „B“ und „C“.....	11
10.2. Ergänzungsbereich „A“	11
10.2.1. Allgemeines, Darstellungsgrundsätze	11
10.2.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen im Ergänzungsbereich „A“	12
10.2.3. Kennzeichnungen (§ 5 (3) Nr. 1 bis 3 BauGB) im Ergänzungsbereich „A“.....	16
10.2.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) Satz 1 BauGB) im Ergänzungsbereich „A“	16
10.2.5. Vermerke (§ 5 (4) Satz 2 BauGB) im Ergänzungsbereich „A“	17
10.3. Änderungsbereich „B“	17
10.3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)	17
10.4. Änderungsbereich „C“	17
10.4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)	17
11. Zusammenstellung aller Flächengrößen.....	18
Teil II – Hinweis zum Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	19

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda in der Fassung der geplanten Neubekanntmachung

Teil I – Begründung gemäß § 5 (5) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Sömmerda

Einwohner und Flächengröße

In der Stadt Sömmerda lebten mit Stand vom 31. Dezember 2020 insgesamt 18.886 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Neben der Kernstadt gehören zur Stadt Sömmerda auch die Ortsteile Frohdorf, Leubingen, Orlishausen, Rohrborn, Schallenburg, Schillingstedt, Stödten, Tunzenhausen und Wenigensömmern.

Die Flächenausdehnung beträgt insgesamt ca. 8.757 ha.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Sömmerda ist eine große, kreisangehörige Stadt im gleichnamigen Landkreis Sömmerda. Ihr ist gemäß Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP 2025) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Abschnitt 9.2. in der Begründung).

Lage im Raum

Die Stadt Sömmerda liegt zentral im Landkreis Sömmerda (Mittelthüringen), etwa 20 Kilometer nördlich von Erfurt im Landschaftsraum des Thüringer Beckens an der mittleren Unstrut.

Sömmerda ist aufgrund der Lage an den Bundesstraßen B 4 (Erfurt – Nordhausen), B 85 Weimar – Bad Frankenhausen), B 86 (Sangerhausen– Weißensee) und B 176 (Bad Langensalza – Naumburg) sowie an der Autobahn A 71 (Erfurt – Sangerhausen) mit den Anschlussstellen „Sömmerda-Süd“ und „Sömmerda-Ost“ hervorragend in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Weiterhin besteht eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG durch die Regionalbahnstrecken zwischen Erfurt und Sangerhausen bzw. Straußfurt und Großheringen. Darüber hinaus bestehen zahlreiche Busverbindungen in die benachbarten Orte, für die Sömmerda die Versorgungsfunktion erfüllt.

2. Allgemeine Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda

Nach Wirksamkeit der 3. Änderung und Ergänzung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda beabsichtigt die Stadt Sömmerda den gesamten Flächennutzungsplan neu bekannt zu machen.

Aus diesem Grund befindet sich dieser Gesamtplan bereits in der Anlage 1 der Begründung der 3. Änderung und Ergänzung.

3. Planungserfordernis für die 3. Änderung / Ergänzung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 (3) BauGB

Die Stadt Sömmerda besitzt seit 2006 einen wirksamen Flächennutzungsplan, der grundsätzlich die Voraussetzung für die Aufstellung daraus zu entwickelnder Bebauungspläne (planungsrechtlicher Regelfall gemäß § 8 (2) BauGB) darstellt. Das Planverfahren wurde damals am 13.06.2002 mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen und mit der Bekanntgabe der Genehmigung am 19.07.2006 abgeschlossen.

Im September 2014 und im Mai 2016 erfolgte dann jeweils die 1. und die 2. Berichtigung (Wohngebiet „Grüne Mitte“ und Wohngebiet „Klingersiedlung“).

Im Zusammenhang mit der Standortentwicklung der Sondergebietsfläche Handel (SO_H) an der Erfurter Straße im Süden des Stadtgebietes erfolgte die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, um die im südlichen Standortbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda noch dargestellte Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbergung / Kultur- und Freizeitzentrum (SO_F) auch als Sondergebietsfläche Handel (SO_H) darzustellen.

Dieses Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 11.09.2014 begonnen. Nach erfolgtem Feststellungsbeschluss (26.10.2017) und Einreichung der Verfahrensakten zur Genehmigung beim Thüringer Landesverwaltungsamt (Januar 2018) wurde die 1. Änderung des FNP am 20.06.2018 genehmigt und nach Bekanntmachung derselben rechtswirksam.

Das Planverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda wurde mit dem Stadtratsbeschluss vom 23.06.2016 eingeleitet. Inhalt waren Änderungen in 7 mehr oder weniger großen Teilbereichen innerhalb des im Übrigen weiter fortgeltenden Flächennutzungsplan. Nach erfolgtem Feststellungsbeschluss (07.11.2019) und Einreichung der Verfahrensakten zur Genehmigung beim Thüringer Landesverwaltungsamt wurde die 2. Änderung des FNP am 18.05.2020 genehmigt und nach Bekanntmachung derselben rechtswirksam.

Die nun in Rede stehende 3. Änderung und Ergänzung des wirksamen, im Übrigen fortgeltenden Flächennutzungsplanes wurde mit dem Stadtratsbeschluss vom 19.11.2020 eingeleitet.

Die **Ergänzung „A“** betrifft die erstmalige Überplanung aller Flächen der Gemarkung Schillingstedt nach der erfolgten Eingemeindung der ehemaligen Gemeinde Schillingstedt am 6. Juli 2018 mit 227 Einwohnern und einer ca. 649 ha großen Fläche. Grundlage war hierbei der Flächennutzungsplanentwurf der Verwaltungsgemeinschaft Kölleda für die Stadt Kölleda und für die Gemeinden Beichlingen, Großmonra, Großneuhausen, Kleinneuhausen, Ostramondra und Schillingstedt (Stand: Dezember 1999).

Die beiden **Änderungsbereiche „B“ und „C“** betreffen Flächen in der Ortslage von Leubingen und in der Gemarkung von Schallenberg.

Beim **Änderungsbereich „B“ (Ortslage Leubingen)** handelt es sich um die Änderung der Darstellung einer Fläche für die **Landwirtschaft** in eine **Wohnbaufläche**. Diese Fläche wird derzeit bereits durch wohnungsnahen Hausgärten mit entsprechenden Gebäuden und baulichen Anlagen genutzt.

Beim **Änderungsbereich „C“ (Gemarkung Schallenberg)** handelt es sich um die Änderung der Darstellung eines Teils **einer Grünfläche** auf **einer Altlastenverdachtsfläche** in ein **Sondergebiet für Photovoltaik**.

Der Stadtrat der Stadt Sömmerda hatte nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung beurteilt, den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingeleitet.

4. Begriffsdefinitionen

Die 3. Änderung und Ergänzung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda wird im Folgenden auch nur als **„3. Flächennutzungsplanänderung“** bezeichnet und ist bis zum Feststellungsbeschluss durch die Stadt Sömmerda als **„Entwurf“** zu verstehen.

Die 3. Änderung und Ergänzung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda umfasst einen Ergänzungsbereich „A“ sowie die 2 Teilbereiche „B“ und „C“ des im Übrigen fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda; – diese werden nachfolgend auch jeweils als **Ergänzungsbereich** bzw. als **Änderungsbereich** bezeichnet.

5. Lage und räumliche Abgrenzung des Ergänzungsbereiches „A“ und der Änderungsbereiche „B“ und „C“ im Stadtgebiet

Der **Ergänzungsbereich „A“** befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Sömmerda und umfasst die gesamten Gemarkungsflächen des Ortsteiles Schillingstedt.

Der **Änderungsbereich „B“** befindet sich im Süden in der Ortslage Leubingen. Die Flächen werden derzeit durch wohnungsnahen Hausgärten mit entsprechenden Gebäuden und baulichen Anlagen genutzt. Im Norden und Osten grenzen bereits Wohnbauflächen an den Änderungsbereich an. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftliche genutzte Flächen an.

Der **Änderungsbereich „C“** befindet sich in der Gemarkung Schallenberg (südlich der Ortslage), direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde Großrudestedt. Die Altlastenverdachtsfläche ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen der in Rede stehenden 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - **den Zeichnerischen Darstellungen im Ergänzungsbereich „A“ sowie den Änderungsbereichen „B“ und „C“** (und den jeweils nebenstehenden Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan)
 - **dem Übersichtsplan zur Lage der Ergänzungs- und Änderungsbereiche**
 - **der Planzeichenerklärung**
 - **den Verfahrensvermerken** (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der **Begründung** gemäß § 5 (5) BauGB **mit integriertem Umweltbericht** nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
- der **Anlage 1: Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda** (Gesamtplan), in der Fassung der geplanten Neubekanntmachung

Als Planunterlage wurde jeweils ein schwarz/weiß Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda auf der topografischen Karte (Maßstäbe 1:10.000 und 1:20.000) verwendet.

Die Maßstabebene 1:10.000 wird dabei für den Bereich der Siedlungsflächen der Ortslagen verwendet, um eine für den Flächennutzungsplan erforderliche Darstellungsschärfe zu erreichen. Für die restlichen Flächen zwischen den Siedlungsflächen sind aus Sicht der Stadt Sömmerda die Darstellungen in der Maßstabebene 1:20.000 im Flächennutzungsplan ausreichend.

Die Maßstabebenen der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes weichen damit von der bisherigen Maßstabebene 1: 15.000 ab, was aber bereits im Hinblick auf die anschließende Neubekanntmachung des gesamten Flächennutzungsplanes (siehe Anlage 1 der Begründung) steht.

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz zur Neuordnung des naturschutzrechts (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Raumordnung:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP Thüringen 2025)
- Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene:

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda, zuletzt geändert durch die 2. Änderung, bekannt gemacht am 10.06.2020,
- Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sömmerda (ISEK 2002);
- Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2008);
- Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2014)

8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Sömmerda führt das Planverfahren der in Rede stehenden 3. Änderung und Ergänzung des im Übrigen fortgeltenden Flächennutzungsplanes als so genanntes Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) durch.

Nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB kann der Stadtrat der Stadt Sömmerda am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Feststellungsbeschluss fassen.

Die 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist anschließend beim Thüringer Landesverwaltungsamt zur Genehmigung einzureichen.

Nach Wirksamkeit der 3. Änderung und Ergänzung des im Übrigen weiter fortgeltenden wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda beabsichtigt die Stadt Sömmerda den gesamten Flächennutzungsplan neu bekannt zu machen.

Aus diesem Grund befindet sich dieser Gesamtplan bereits in der Anlage 1 der Begründung zur 3. Änderung und Ergänzung.

9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen**9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan enthält zwar grundlegende, richtungweisende "Darstellungen", jedoch keine rechtsverbindlichen Regelungen in Form von "Festsetzungen" wie z. B. Bebauungspläne auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die in der Regel (§ 8 (2) BauGB) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einer Stadt / Gemeinde zu entwickeln sind.

Am 6. Juli 2018 erfolgte die Eingemeindung der ehemals selbständigen Gemeinde Schillingstedt (**Ergänzungsbereich „A“**), die selbst keinen wirksamen Flächennutzungsplan besaß. Da in einem Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet den Grundzügen darzustellen ist, werden diese Darstellungen für die Flächen des neuen Ortsteils von Sömmerda im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda nun entsprechend ergänzt.

Für die in Rede stehenden **Änderungsbereiche „B“ sowie „C“** gibt es noch keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Auf Grund dessen sind planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben in diesen Änderungsbereichen nach den sogenannten „Planersatzparagraf“ § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

9.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist es erforderlich, sich mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

im Klaren zu sein.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, 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).

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

Im Zusammenhang mit der in Rede stehenden 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes in Sömmerda (**Ergänzungsbereich „A“ sowie Änderungsbereiche „B“ und „C“**) sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) und zum anderen die des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) relevant.

Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025):

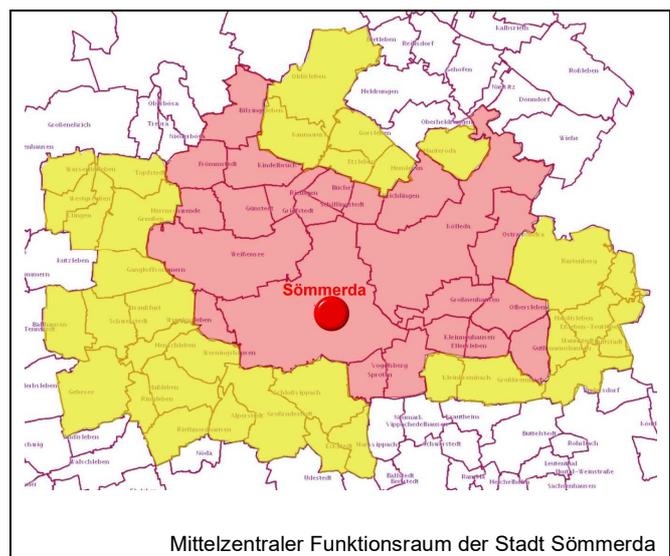
In der raumordnerischen Zielvorgabe (**Z 2.2.9**) des LEP Thüringen 2025 wurde der Stadt Sömmerda die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Weiter heißt es dazu im Grundsatz (**G 2.2.10**) des LEP 2025:

„In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt neben der Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion, der überregionale Verkehrsknotenfunktion insbesondere auch die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion.“

Der Einzugsbereich des mittelzentralen Funktionsraums der Stadt Sömmerda umfasst nach dem LEP 2025 Thüringen 56.308 Einwohner (Basis Zensus, Stand 31.12.2012).

Die räumliche Abgrenzung erfolgte primär nicht nach administrativen Gemeindegrenzen, sondern nach ausgewählten Kriterien, wie z.B. Verflechtungs- und Kooperationsbeziehungen, Minimum an Zeitaufwand zur angemessenen Erreichbarkeit und Pendlerausrichtungen.

Die daraus abzuleitende räumliche Ausrichtung des mittelzentralen Funktionsraums von Sömmerda kann der Karte 4 im LEP 2025, wie in der nebenstehenden Karte grafisch dargestellt, entnommen werden.



Im obigen Übersichtsplan sind dabei die Städte und Gemeinden, die dem mittelzentralen Funktionsraum von Sömmerda eindeutig zugeordnet werden können, rot dargestellt; die Städte und Gemeinden mit bilateraler Ausrichtung zu anderen Mittelzentren sind gelb dargestellt.

Neben der Stadt Sömmerda und den Gemeinden ihres grundzentralen Versorgungsbereiches selbst können folgende Städte und Gemeinden eindeutig zugeordnet werden:

- die Stadt Kölleda mit den Gemeinden in ihrem grundzentralen Versorgungsbereich (Beichlingen, Großmonra, Großneuhausen, Kleinneuhausen und Ostramondra,
- die Gemeinden Ellersleben, Guthmannshausen und Olbersleben,
- die Stadt Weißensee mit den Gemeinden in ihrem grundzentralen Versorgungsbereich (Stadt Kindelbrück, Bilzingsleben, Büchel, Frömmstedt, Griefstedt, Günstedt, Herrnschwende und Riethgen).

Ebenfalls zum mittelzentralen Funktionsraum von Sömmerda, jedoch mit bilateraler Ausrichtung zu anderen Mittelzentren zählen:

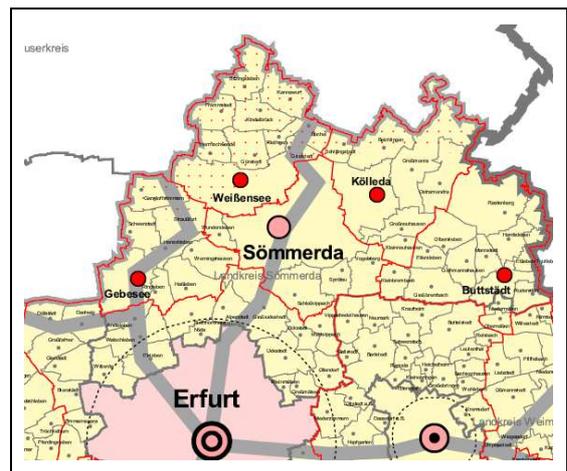
- die Stadt Gebesee mit den Gemeinden in ihrem grundzentralen Versorgungsbereich (Gangloffsömmern, Haßleben, Henschleben, Ringleben, Schwerstedt, Straußfurt und Werningshausen),
- die Stadt Buttstädt mit den Gemeinden in ihrem grundzentralen Versorgungsbereich (Stadt Rastenberga, Eßleben-Teutleben, Großbrennbach, Hardisleben, Kleinbrennbach und Mannstedt),
- die Stadt Greußen mit den Gemeinden in ihrem grundzentralen Versorgungsbereich (Stadt Clingen, Topfstedt, Wasserthaleben und Westgreußen),
- die Gemeinden Alperstedt, Eckstedt, Großrudstedt, Markvippach und Riethnordhausen,
- die Gemeinden Etzleben, Gorsleben, Hauteroda, Hemleben und Oldisleben,
- die Gemeinde Kannawurf

Die Stadt Sömmerda geht davon aus, dass der Inhalt der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes an die raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) i.S. des § 1 (4) BauGB angepasst ist.

Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Die Stadt Sömmerda liegt nördlich von Erfurt im so genannten ländlichen Raum. Ihr ist – in Anpassung an die Ziele des LEP 2025 – im Regionalplan Mittelthüringen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden (G 1-15). Sömmerda ist damit der Entwicklungsschwerpunkt nördlich von Erfurt mit direkter Lage an der landesbedeutsamen Entwicklungsachse entlang des Trassenverlaufes der Bundesautobahn A 71.

Auszug Regionalplan Mittelthüringen, Karte Raumstruktur

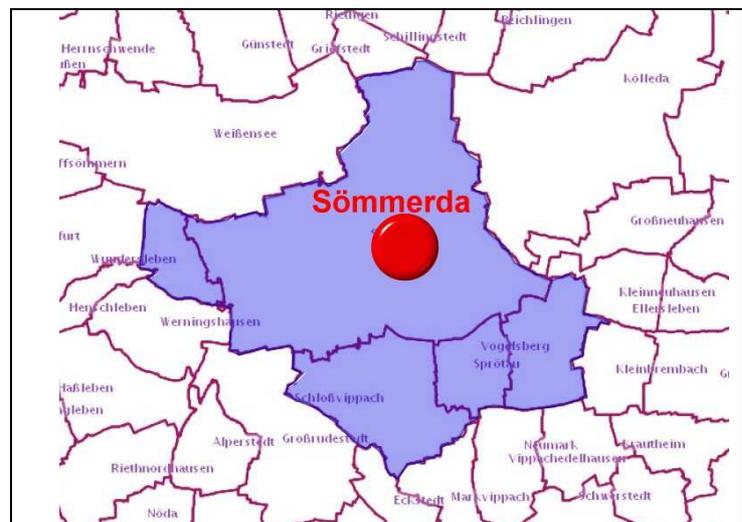


Jedes Mittelzentrum besitzt aber zugleich auch einen eigenen grundzentralen Versorgungsbereich.

Dieser ist als raumordnerische Zielvorgabe (Z 1-2 des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) enthalten.

Die Stadt Sömmerda hat in diesem Zusammenhang für folgende umliegenden Gemeinden die raumordnerische Zielvorgabe zur Sicherung der Grundversorgungsfunktionen zu erfüllen:

- Schloßvippach,
- Spröttau,
- Vogelsberg und
- Wundersleben.



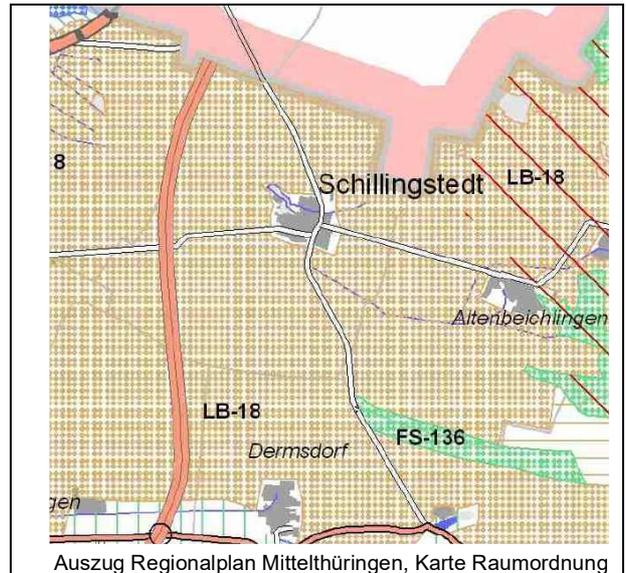
Quelle-Karten: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

Bis auf Wundersleben liegen alle anderen 3 Gemeinden südlich der Kernstadt von Sömmerda.

Ergänzungsbereich „A“

Der Ergänzungsbereich „A“ umfasst die gesamten Gemarkungsflächen des Ortsteiles Schillingstedt. Neben den vorhandenen Siedlungsflächen ist der Ortsteil komplett vom Vorranggebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-18 „Nördlich von Leubingen“ umgeben.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Ergänzungsbereich stehen den raumordnerischen Zielen grundsätzlich nicht entgegen. Kleinere Korrekturen im Ortsrandbereich ergeben sich u.U. im Ergebnis der Auswertung der eingehenden Stellungnahmen im weiteren Planverfahren.



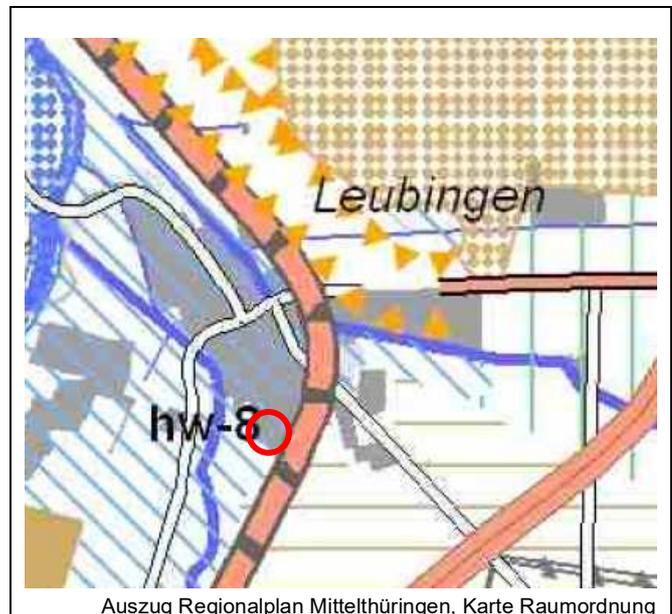
Auszug Regionalplan Mittelthüringen, Karte Raumordnung

Änderungsbereich „B“

Für den Änderungsbereich „B“ selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen keine entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze, da er zwar am Rand, aber immer noch innerhalb der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Fläche liegt.

Im Westen grenzt des Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „hw-8 Lossa“ an. Im Osten verläuft die großräumig bedeutsame Schienenverbindung Erfurt – Sangerhausen-

Raumordnerische Ziele und Grundsätze stehen der Planänderung nicht entgegen.



Auszug Regionalplan Mittelthüringen, Karte Raumordnung



Auszug Regionalplan Mittelthüringen, Karte Raumordnung

Der Änderungsbereich „C“ befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für landwirtschaftliche Bodennutzung.

Der in Rede stehende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche dargestellt und als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen werden nicht berührt.

Zusammenfassung:

Da die Stadt Sömmerda bei der Erarbeitung der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalplanes Mittelthüringen RP-MT 2011 entsprechend beachtet hat, kann sie davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

9.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen

Weitergehende, andere, übergeordnete Rechte, Nutzungsregelungen und Planungsvorgaben innerhalb der Änderungs- und Ergänzungsbereiche sind der Stadt Sömmerda nicht bekannt.

9.4. Verhältnis zu anderen, verbindlichen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Sömmerda

Konflikte mit anderen verbindlichen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Sömmerda sind durch die Änderungs- und Ergänzungsbereiche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

9.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die Stadt Sömmerda grenzt (im Uhrzeigersinn, von Norden beginnend) an folgende Nachbargemeinden: Griefstedt und Büchel (VG Kindelbrück), Etzleben und Hemleben (VG An der Schmücke), Stadt Kölleda, Großneuhausen und Kleinneuhausen (VG Kölleda), Vogelsberg, Sprötau und Schloßvippach (VG An der Marke), Großrudstedt (VG Gramme Aue), Werningshausen und Wundersleben (VG Straußfurt) sowie Weißensee.

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB beteiligt. Zum derzeitigen Zeitpunkt geht die Stadt Sömmerda davon aus, dass deren Belange durch die 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht negativ berührt werden.

10. Inhalt der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda

10.1. Lage und räumliche Ausdehnung / Abgrenzung des Ergänzungsbereiches „A“ und der beiden Planänderungsbereiche „B“ und „C“

Auf der Planzeichnung ist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda als Übersicht zur Lage des Ergänzungsbereiches und der beiden Änderungsbereiche abgebildet. Daraus ergibt sich ihre räumliche Lage des im Stadtraum.

Der **Ergänzungsbereich „A“** (Größe: ca. 649 ha) befindet sich im nördlichen Raum des Stadtgebietes von Sömmerda, überwiegend östlich der Autobahn A 71. Ziel ist die erstmalige Überplanung der Flächen der Gemarkung Schillingstedt nach der erfolgten Eingemeindung der ehemaligen Gemeinde Schillingstedt am 6. Juli 2018.

Für den Bereich der Siedlungsfläche (Ortslage) von Schillingstedt wurde die Maßstabebene 1:10.000 verwendet, um eine für den Flächennutzungsplan erforderliche Darstellungsschärfe zu erreichen. Für die restlichen Flächen außerhalb der Siedlungsflächen sind aus Sicht der Stadt Sömmerda die Darstellungen in der Maßstabebene 1:20.000 im Flächennutzungsplan ausreichend.

Beim **Änderungsbereich „B“** (Größe ca. 1,54 ha) handelt es sich um die Änderung der Darstellung einer Fläche für die **Landwirtschaft** in eine **Wohnbaufläche**. Der Bereich befindet sich im Süden in der Ortslage Leubingen und wird derzeit durch wohnungsnahen Hausgärten mit entsprechenden Gebäuden und baulichen Anlagen genutzt. Im Norden und Osten grenzen bereits Wohnbauflächen an den Änderungsbereich an. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Beim **Änderungsbereich „C“** (Größe ca. 1,93 ha) handelt es sich um die Änderung der Darstellung eines Teils **einer Grünfläche** auf **einer Altlastenverdachtsfläche** in ein **Sondergebiet für Photovoltaik**. Er befindet sich in der Gemarkung Schallenburg (südlich der Ortslage), direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde Großrudstedt. Die Altlastenverdachtsfläche ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Größe des Ergänzungsbereiches basiert auf der räumlichen Abgrenzung der Gemarkungsflächen von Schillingstedt; die Festlegung der Änderungsbereiche liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Stadt Sömmerda) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen; eindeutige Grundsätze dazu gibt es jedoch nicht. Im konkreten Fall erfolgte dieses, um ...

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Pkt. 3. der Begründung) durch entsprechende Darstellungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Darstellungen her- bzw. klarzustellen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Standortentwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB) zu schaffen,
- die Darstellungen im Flächennutzungsplan an verbindliche Nutzungsregelungen bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne entsprechend anzupassen.

10.2. Ergänzungsbereich „A“

10.2.1. Allgemeines, Darstellungsgrundsätze

Städtebauliches Ziel der Stadt Sömmerda ist es, auch die Flächen in der Gemarkung Schillingstedt (seit 6. Juli 2018 neu eingemeindeter Ortsteil) unter Berücksichtigung der Zielvorgaben der Raumordnung städtebaulich zu ordnen und nach den Grundprinzipien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für den Planungshorizont der nächsten 10 bis 15 Jahre, im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung, in den Grundzügen darzustellen und den bereits wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda in diesem Sinne zu ergänzen.

Eine erste Grundlage war der noch vorliegende Flächennutzungsplanentwurf der Verwaltungsgemeinschaft Kölleda für die Stadt Kölleda und für die Gemeinden Beichlingen, Großmonra, Großneuhäusen, Kleinneuhäusen, Ostramondra und Schillingstedt (Stand: Dezember 1999).

Dieser Entwurf wurde im Hinblick auf geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen untersucht und insbesondere die ursprünglich einmal beabsichtigten gewerblichen und sonstigen Sonderbauflächen für die Landwirtschaft im Süden der Ortslage nicht mehr mit dargestellt.

Bei allen vorgenommenen zeichnerischen Eintragungen im Planteil des Ergänzungsbereiches „A“ wurde geprüft, welcher der folgenden Rechtsgrundlagen sie jeweils eindeutig zuzuordnen sind:

- einer Darstellung gemäß § 5 (1) und (2) BauGB
- einer Kennzeichnung gemäß § 5 (3) BauGB
- einer nachrichtlichen Übernahme gemäß § 5 (4) Satz 1 BauGB
- einem Vermerk gemäß § 5 (4) Satz 2 BauGB

Die eigentlichen, seitens der Stadt Sömmerda zu vertretenden Planinhalte, bilden aber nur die Darstellungen gemäß § 5 (1) und (2) BauGB. Bei der Darstellung aller Flächen und sonstigen Nutzungen wurde auf die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda bislang verwendeten Darstellungsarten aufgebaut.

Da die sachlichen Inhalte von Kennzeichnungen gemäß § 5 (3) BauGB, nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 5 (4) Satz 1 BauGB sowie Vermerken gemäß § 5 (4) Satz 2 BauGB jedoch Konsequenzen für eigene Planungsabsichten der Stadt haben können und aus diesem Grund im Rahmen der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen sind, sind sie im Planteil entsprechend eingetragen bzw. in die Begründung erläutert worden.

Aus den genannten Gründen wird in den entsprechenden Abschnitten zur Begründung der vorgenommenen Darstellungen gemäß § 5 (1) und (2) BauGB auf nachrichtliche Übernahmen, Vermerke oder Kennzeichnungen im Planteil hingewiesen, wenn es im Sachzusammenhang sinnvoll und zweckmäßig erscheint.

Wenn im Flächennutzungsplan für eine Nutzung eine rechtsanspruchsauslösende Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB gewählt wurde, bringt die Stadt Sömmerda damit zum Ausdruck, dass diese Nutzung nur im Rahmen der vorgenommenen Darstellung im Flächennutzungsplan vorgesehen sein soll.

In den folgenden Abschnitten werden die Inhalte des erarbeiteten Planes in seinen Grundzügen ausführlich begründet und beschrieben.

10.2.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen im Ergänzungsbereich „A“

Art der baulichen Nutzungen (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

Der überwiegende Teil der bebauten Ortslage von Schillingstedt wird als Dorfgebietsfläche dargestellt. Die Größe beträgt insgesamt ca. 11,4 ha.

Die landwirtschaftlich genutzten Anlagen und Gebäude südlich der Ortslage von Schillingstedt sind privilegiert zulässige Nutzungen im Außenbereich und bedürfen somit keiner Bauflächendarstellung.

Die Entscheidung zur Darstellung der Dorfgebietsflächen erfolgte grundsätzlich aus der Analyse des Bestandes heraus, wobei letztendlich die städtebaulichen Bereiche entsprechend dargestellt wurden, die das Kriterium der mittel- und langfristig gewünschten städtebaulichen gemischten, dörflich geprägten Nutzung erfüllen.

Ergebnis der städtebaulichen Auseinandersetzung und planerischen Abwägung zur letztendlichen Entscheidung der Darstellung von Dorfgebietsflächen oder Wohnbauflächen innerhalb der bebauten Ortslage war das Ziel der Stadt Sömmerda, die dorftypische und ländlich geprägte Bausubstanz zu sichern, zu erhalten und zu revitalisieren und dabei bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die seitens der planenden Gemeinde gewollten, zulässigen Nutzungsmischungen von ländlich geprägtem Wohnen, Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie landwirtschaftlichen Nutzungen hinzuwirken. Eindeutig nur dem Wohnen vorbehaltende Bereiche sind nicht vorhanden und städtebaulich innerhalb der gewachsenen dörflichen Struktur im Übrigen auch nicht beabsichtigt.

Darüber hinaus ist ein wesentliches Kriterium zur Entscheidung der Bauflächendarstellung im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslagen die wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener bzw. bereits geplanter technischer Infrastrukturanlagen.

Weiterhin soll in Teilbereichen der Ortslagen durch die Darstellung der Dorfgebietsflächen die noch vorhandene, ländlich geprägte Bau- und Nutzungsstruktur aufgenommen und zukunftsorientiert im Bestand gesichert werden (Programm der Dorferneuerung in Thüringen).

Bedingt durch den hohen Anteil an Privateigentum an den Wohngrundstücken, den zum Teil vorhandenen großen Grundstückszuschnitten mit einem hohen Anteil an Gehöftstrukturen einschließlich angrenzender Gemüse- und Obstgärten offenbart sich dem Stadtplaner zunächst ein relativ großes Potential an möglichen „Baulücken“ im Dorf, welches jedoch bei weiterer Betrachtung und Untersuchung nicht in jedem Fall für jeden anderen potentiellen Bauwerber (insbesondere auch aus privatrechtlichen Gründen) zur Verfügung steht.

Andererseits ist der historische Kern der Ortslagen zum Teil auch durch eine sehr enge, kleingliedrige Bebauungs- und Grundstücksstruktur geprägt. Nicht selten werden deshalb Grundstücke von Nachbarn nach der Nutzungsaufgabe aufgekauft, um diese Flächen für eigene Maßnahmen für zeitgemäße Nutzungen zu verwenden. Die damit verbundene Auflockerung des dörflichen Ortsbildes ist seitens der Gemeinde ausdrücklich städtebaulich beabsichtigt, um die Wohn- und Lebensqualität im Ortskern nachhaltig zu verbessern.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gibt es auch nicht wenige Grundstücksbereiche, die zwar nach § 34 BauGB planungsrechtlich bebaubar wären (Baulücken), aber gegenwärtig überwiegend als Haus- und Grabegärten genutzt werden; dieses soll auch perspektivisch möglich sein. Da der Flächennutzungsplan die künftige städtebauliche Entwicklung jedoch nur in den Grundzügen darstellt, bleiben grundstücksbezogene Entwicklungen Einzelentscheidungen nach § 34 BauGB bzw. der nächsten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass auf Grund der jeweils umgebenden Nutzungsstruktur außer Wohnbauvorhaben auch andere dorfgemeinschaftsrelevante und gewerbliche Nutzungen im vorhandenen Baulückenpotential möglich sind, so dass auch unter diesem Gesichtspunkt nicht die gesamte Fläche dem theoretisch vorhandenen Wohnbauflächenpotential der Gemeinde zugerechnet werden kann und darf.

Grundsätzlich erfolgten keine städtebaulich relevanten Darstellungen von Dorfgebietsflächen über die bereits vorhandene Bebauung in den Ortslagen hinaus. Im Einzelfall wurden Flächen, die im baulichen Zusammenhang stehen und auch bereits erschlossen sind, in die Bauflächendarstellungen mit einbezogen. Ziel ist es, jungen Familien Perspektiven aufzuzeigen und sie durch die Bereitstellung von zeitgemäß nutzbaren Grundstücken in den Dörfern zu halten. Dabei spielen oft individuelle Ansprüche an Baugrundstücke im ländlichen Raum (neben der ausreichenden Größe auch der mehr oder weniger direkte Bezug zu Natur und Landschaft) bei der Entscheidung junger Menschen eine große Rolle, das Leben auf dem Land, einem Leben in der Stadt vorzuziehen. Auch diesen Ansprüchen möchte die Stadt Sömmerda gerecht werden.

Die städtebaulichen Bereiche, welche zwar derzeit baulich nicht genutzt werden (einschließlich z.Zt. vorhandener Leerstände und Brachflächen), jedoch die Kriterien von Baulücken i.S. des § 34 BauGB grundsätzlich erfüllen, wurden dann als Bauflächen dargestellt, wenn sie insbesondere im Interesse der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener oder bereits geplanter Infrastrukturanlagen durch die Konzentration der weiteren baulichen Entwicklung auf diesen Flächen zur Stabilisierung der bestehenden Siedlungsstruktur der Ortslage beitragen.

Deshalb sollte mindestens auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde ein städtebaulich vertretbarer Handlungsspielraum im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage gegeben werden, um in jedem Fall der intensiven gegenüber der extensiven Siedlungsentwicklung planerisch den Vorrang einzuräumen.

Diese Vorgehensweise entspricht klar den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Bei der weiteren Verdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist – auch im Interesse des Klimaschutzes – auf eine der ländlichen Siedlungsstruktur entsprechenden, ausreichenden Ein- und Durchgrünung der Dorfgebiete zu orientieren. Die Erfüllung dieser Zielsetzung kann und soll der Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda jedoch allein nicht sichern – das sollte in der Regel dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung standortkonkret vorbehalten bleiben, das nach dem Grundsatz der städtebaulichen Erforder-

lichkeit gemäß § 1 (3) BauGB im Bedarfsfall seitens der Gemeinde für einen ganz konkreten, festgesetzten, räumlichen Geltungsbereich einzusetzen ist.

Nicht zuletzt weist die Stadt Sömmerda darauf hin, dass Gemeinbedarfsnutzungen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauGB sowie öffentliche und private Grünflächen gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB nicht nur auf den im Flächennutzungsplan dafür ausgewiesenen Flächen realisierbar sein sollen; vielmehr kann bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen die Entwicklung städtebaulich nur für den Nahbereich wirksamer Gemeinbedarfs- und Grünflächen mit eingeschränkter Flächen- und Nutzungsintensität innerhalb von Bauflächen gemäß § 1 (1) BauNVO in Übereinstimmung mit dem § 8 (2) BauGB erfolgen. Die konkrete Abgrenzung zwischen Bauflächen und den Gemeinbedarfs- und Grünflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und festzusetzen.

Südlich des Ortskerns ist eine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 1 ha ausgewiesen, die bereits gewerblich genutzt wird und im Bedarfsfall in Richtung der Ortslage zur Standortweiterentwicklung / Nachverdichtung verwendet werden soll.

Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 5 (2) Nr. 2 BauGB)

Im vorliegenden Entwurf des Ergänzungsbereichs „A“ zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda wurden insbesondere folgende Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs der Stadt Sömmerda nach ihrer konkreten Zweckbestimmung gemäß Planzeichenverordnung dargestellt:

- Standort der **Ortsfeuerwehr**,
- Standort der **Dorfkirche St. Andreas**,
- der Standort der **Bockwindmühle** Schillingstedt.

Da es sich hierbei um flächenmäßig kleine Bereiche handelt, erfolgte die Kennzeichnung der Lage nur mit dem entsprechenden Symbol, ohne Flächendarstellung.

Mit der Darstellung beabsichtigt die Stadt Sömmerda, die für das Gemeinwesen wichtigen Gemeinbedarfs-einrichtungen, im Sinne der Erhaltung einer notwendigen Grundausstattung der Stadt mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, an den jeweiligen Standorten bedarfsgerecht langfristig zu sichern.

Gemeinbedarfsnutzungen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauGB sollen jedoch nicht nur auf den im Flächennutzungsplan dafür ausgewiesenen Flächen realisierbar sein; vielmehr kann bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen die Entwicklung städtebaulich nur für den Nahbereich wirksamer Gemeinbedarfsflächen mit eingeschränkter Flächen- und Nutzungsintensität innerhalb von Bauflächen gemäß § 1 (1) BauNVO in Übereinstimmung mit dem § 8 (2) BauGB erfolgen. Die konkrete Abgrenzung zwischen der übrigen Bebauung und den Gemeinbedarfsflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und festzusetzen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine städtebaulichen Konflikte der dargestellten Gemeinbedarfsflächen zu angrenzenden städtebaulichen Nutzungen erkennbar, was hauptsächlich auf die Entwicklung im baulichen Bestand in der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur zurückzuführen ist.

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 (2) Nr. 3 und (4) BauGB)

Vom bestehenden überörtlichen Straßennetz wurden die Flächen der die Gemarkungen von Schillingstedt in Nord-Süd-Richtung querenden Autobahn A 71 und der Bundesstraße B 85 nach § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen (siehe dazu auch Pkt. 10.2.4 „Nachrichtliche Übernahmen“ in der Begründung).

Innerhalb der Ortslage von Schillingstedt sind die für die Erschließung wesentlichen und wichtigen Hauptnetzstraßen dargestellt. Diese Darstellung des örtlichen Hauptverkehrsnetzes erfolgte insgesamt derart, dass alle Siedlungsbereiche, die einen planungsrelevanten Quell- und Zielverkehr erzeugen, im notwendigen Maße miteinander verbunden sowie an die überörtliche Hauptverkehrsstraße angeschlossen sind.

Darüber hinaus wurden die regional bedeutsamen Radwegetrassen dargestellt.

Grünflächen mit ihrer besonderen Zweckbestimmung (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB)

Grundsätzlich erfolgte die Darstellung jener Grünflächen, die sich nach ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild, ihrer Flächeninanspruchnahme sowie Nutzungsintensität gegenüber den gestalteten oder ungestalteten Freiräumen der sie umgebenen bzw. angrenzenden Nutzungen nicht nur unwesentlich unterscheiden.

Kleinere Grünflächen gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB wie z.B. Spielplätze sollen jedoch nicht nur auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen realisierbar sein; vielmehr kann bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen die Entwicklung städtebaulich nur für den Nahbereich wirksamer Grünflächen mit eingeschränkter Flächen- und Nutzungsintensität innerhalb von Bauflächen gemäß § 1 (1) BauNVO in Übereinstimmung mit dem § 8 (2) BauGB erfolgen. Die konkrete Abgrenzung zwischen der übrigen Bebauung und diesen Grünflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und festzusetzen.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda vorgenommenen Grünflächendarstellungen (insgesamt ca. 9,3 ha Größe) erfolgten nur im Rahmen des erforderlichen örtlichen Eigenbedarfes:

- **Sportplatz** im Nordwesten der Ortslage,
- **Parkanlage** nordöstlich und zentral in der Ortslage,
- **Friedhof** im Norden der Ortslage und
- **sonstige Gärten** nördlich und östlich der Ortslage.

Nutzungskonflikte der Grünflächendarstellungen mit der umgebenen baulichen Struktur werden seitens der Stadt Sömmerda nicht gesehen.

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 (2) Nr. 9 BauGB)

Als Waldfläche wurde nur eine Fläche, die größer als 0,5 ha ist, westlich der Ortslage von Schillingstedt mit einer Größe von ca. 3,7 ha dargestellt.

Die forstaufsichtliche Verantwortung liegt dabei in der Zuständigkeit des Thüringer Forstamtes Sondershausen.

Die im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) definierten raumrelevanten Zielaufgaben zum Schutz und zur Pflege der Waldflächen aus ökologischen und sozialen sowie aus wirtschaftlichen Gründen sind auch für die dargestellten Waldflächen uneingeschränkt zu übertragen.

Bei der Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft (Größe insgesamt ca. 613 ha) wurde seitens der Stadt Sömmerda im Wesentlichen die bestehende Nutzung zugrunde gelegt; dabei eingeschlossen sind auch Flächen mit gärtnerischen Nutzungen (jedoch keine Kleingartenanlagen gemäß Bundeskleingartengesetz). Die natur-, wasserschutzrechtlichen und sonstigen Nutzungsregelungen sind im Flächennutzungsplan überlagernd dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen worden. Die grundsätzliche Zulässigkeit landwirtschaftlicher Nutzungen bleibt davon jedoch unberührt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB)

Die an der nördlichen Gemarkungsgrenze von Schillingstedt dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) wurde aus dem letzten Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Kölleda für die Stadt Kölleda und für die Gemeinden Beichlingen, Großmonra, Großneuhausen, Kleinneuhausen, Ostramondra und Schillingstedt (Stand: Dezember 1999) entnommen.

Im Ergebnis des weiteren Planverfahrens wird über den Verbleib dieser Fläche und / oder Alternativ-Flächen zu entscheiden sein.

10.2.3. Kennzeichnungen (§ 5 (3) Nr. 1 bis 3 BauGB) im Ergänzungsbereich „A“

Auf der Planzeichnung wurden alle derzeit bekannten Standorte und Flächen, bei denen ein Verdacht auf Altlasten bzw. eine Altablagerung besteht gekennzeichnet, um bereits auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes auf die Thematik Altlastenverdacht / Altablagerung hinzuweisen und so in Vorbereitung der Entscheidung zur Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen bzw. Genehmigungen nach § 35 BauGB im Rahmen der Gefährdungsabschätzung und Abarbeitung der o.g. Thematik aufmerksam zu machen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zuständige Bodenschutzbehörde (hier: Landratsamt Kyffhäuserkreis) bei allen Aktivitäten wie Untersuchungen, Rekultivierungen, Erschließungs-, Abbruch-, Baumaßnahmen usw. auf den als altlastverdächtige Flächen erfassten Flächen vor Beginn der Ausführung einzubeziehen ist.

Sollten sich bei weiteren Planungen oder Maßnahmen, bisher nicht bekannte Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/ Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. dem Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

10.2.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) Satz 1 BauGB) im Ergänzungsbereich „A“

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 (4) Satz 1 BauGB sind Planungen und Nutzungsregelungen, welche nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, auf welche die Gemeinde im Rahmen ihrer eigenen Planungshoheit keinen unmittelbaren Einfluss hat.

Auf Planungen und Nutzungsregelungen, die in den vorliegenden Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden sind, wurde z.T. bereits in den vorherigen Abschnitten im jeweilig zugehörigen sachlichen Unterabschnitt hingewiesen. Sie sollen nachfolgend lediglich noch einmal zusammengestellt werden:

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Vom bestehenden Bundesstraßennetz wurden die Trassen der folgenden Straßen als Fläche für den überörtlichen Verkehr nachrichtlich übernommen:

- A 71: aus Richtung Schweinfurt in Richtung Sangerhausen,
- B 85: aus Richtung Berga in Richtung Weimar.

Wasserflächen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen, sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind

Ausgewiesene Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete sind im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda nicht vorhanden.

Flächen für Natur- und Landschaftsschutz

Ein „gesetzlich geschütztes Biotop“ gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG wurde in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (Hinweis: die Grenze ist nicht eingemessen, wurde aber mit ausreichender Genauigkeit den Kartierungsblättern entnommen).

Weitere Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes sind innerhalb der Gemarkungsflächen von Schillingstedt nicht vorhanden.

Das nachrichtlich übernommene Biotop steht der beabsichtigten städtebaulichen Zielausrichtung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und dokumentiert den bis zur Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan ermittelten Bestand und die Abgrenzung von Biotopen nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Für die Entwicklung verbindlicher Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan muss im jeweilig geplanten räumlichen Geltungsbereich der verbindlichen Bauleitpläne die Existenz, der Fortfall oder die Entstehung weiterer Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG Ermittlungsgegenstand der Planung sein.

10.2.5. Vermerke (§ 5 (4) Satz 2 BauGB) im Ergänzungsbereich „A“

Vermerke gemäß § 5 (4) Satz 2 BauGB sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften in Aussicht genommen sind, auf welche die Gemeinde jedoch im Rahmen ihrer eigenen Planungshoheit keinen unmittelbaren Einfluss hat.

Der Stadt Sömmerda sind keine Planungen und sonstige Nutzungsregelungen innerhalb der Gemarkungsflächen von Schillingstedt bekannt, die nach § 5 (4) Satz 2 BauGB vermerkt werden müssten.

10.3. Änderungsbereich „B“

10.3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)

Beim **Änderungsbereich „B“** handelt sich um die Änderung der **Darstellung einer ca. 1,5 ha großen Fläche für die Landwirtschaft** in eine **Wohnbaufläche (W)**.

Die Flächen werden derzeit bereits durch wohnungsnahen Hausgärten mit entsprechenden Gebäuden und baulichen Anlagen genutzt. Ziel der Änderung ist die Abrundung der Ortslage von Leubingen in diesem Bereich, da der Falkenweg im Norden und der Fasanenweg im Süden bereits bebaut und somit auch erschlossen ist. Mit der Schaffung der Zulässigkeit einer Bebauung jeweils auf der gegenüberliegenden Straßenseite würde man diese vorhandene Erschließung wirtschaftlicher nutzen können.

10.4. Änderungsbereich „C“

10.4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)

Auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sukzessionsfläche mit Altlastenverdacht beabsichtigt ein Vorhabenträger eine Photovoltaik zu errichten. Aus diesem Grunde beabsichtigt die Stadt Sömmerda im Änderungsbereich „C“ des im Übrigen fortgeltenden Flächennutzungsplan eine **ca. 1,9 ha** große sonstige Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik (SO_{PV}) darzustellen, um solchen Vorhaben im Zeitalter des Klimawandels den notwendigen Gestaltungsspielraum zu geben, zumal diese Nutzung in diesem Bereich des Stadtgebietes mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Sömmerda in Übereinstimmung steht.

Zur planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der Errichtung dieser Solaranlage in Konkordanz mit den gesetzlichen Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Da Bebauungspläne aber aus dem Flächennutzungsplan einer Gemeinde entwickelt werden müssen (§ 8 (2) BauGB), nimmt die Stadt Sömmerda die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan vor.

11. Zusammenstellung aller Flächengrößen

- **Ergänzungsbereich „A“**: Einbeziehung der gesamten Gemarkungsflächen der Ortslage Schillingstedt in den im Übrigen weiter geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda (Größe ca. 649 ha)
- **Planänderungsbereich „B“**: Änderung der Darstellung einer **Fläche für die Landwirtschaft** in eine **Wohnbaufläche (W)** innerhalb des im Übrigen weiter geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda (Größe ca. 1,5 ha),
- **Planänderungsbereich „C“**: Änderung der Darstellung einer **Grünfläche mit Altlastenverdacht** in eine **Sonstige Sondergebietsfläche (SO_{PV})** innerhalb des im Übrigen weiter geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda (Größe ca. 1,9 ha),

Sömmerda, März 2022

Teil II – Hinweis zum Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Auf Grund der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich, eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zu §§ 2 (4) und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum jeweiligen Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts aber auch zu beachten, dass die konkrete Konfliktbewältigung auch der nächsten Planungsebene und in einigen Fällen auch der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleiben muss (Konflikttransfer in das spätere Plan- bzw. Genehmigungsverfahren).

Der Vorentwurf zur 3. Änderung und Ergänzung des im Übrigen fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda dient dazu, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzufordern.

Nach Auswertung dieser Stellungnahmen werden die Ergebnisse im Umweltbericht gemäß Anlage 1 zu §§ 2 (4) und § 2a BauGB beschrieben und bewertet und sind Bestandteil der Planunterlagen zur formellen Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB zum gegebenen Zeitpunkt.