



Verbandsgemeinde „Goldene Aue“

Begründung mit Umweltbericht

**der 1. Änderung
des Flächennutzungsplanes für den
Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ im OT
Hohlstedt, Gemeinde Wallhausen**

Verfahrensstand:

Feststellungsbeschluss

Nordhausen / Kelbra November 2022

Präambel

zur Aufstellung der

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ für den Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ OT Hohlstedt, Gemeinde Wallhausen

**Verfahrensstand:
Feststellungsbeschluss**

Auftraggeber: Verbandsgemeinde „Goldene Aue“
Lange Straße 8
06537 Kelbra (Kyffhäuser)

Ansprechpartnerin: Frau Albrecht
Bauamt
Tel.: 034651 383330
E-Mail: albrecht@vwg-goldene-aue.de

Auftragnehmer: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: 03631 990919
E-mail: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartnerin: Dipl.-Ing. Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Nordhausen /Kelbra 11. November 2022

Begründung mit Umweltbericht
gemäß § 5 (5) BauGB
der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Verbandsgemeinde „Goldene Aue“
für den Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ OT Hohlstedt, Gemeinde Wallhausen
Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 5 (5) BauGB	3
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Verbandsgemeinde „Goldene Aue“	3
2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele	3
3. Einordnung der Flächennutzungsplanänderung in das gesamtgemeindliche Planungskonzept	4
3.1. Bestandsanalyse zur Einwohnerentwicklung/Wohnbauflächenpotenzial in Wallhausen	5
3.2. Bestandsanalyse zur Einwohnerentwicklung/Wohnbauflächenpotenzial im Ortsteil Hohlstedt	6
3.3. Fazit	7
4. Begriffsdefinitionen	8
5. Lage und räumliche Abgrenzung der Plangebiete	8
6. Inhalt der Planunterlagen	9
7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	9
8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB	10
9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	10
9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	10
9.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	11
9.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen	13
9.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Verbandsgemeinde „Goldene Aue“	14
9.5. Planungen benachbarter Gemeinden	14
10. Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ OT Hohlstedt, Gemeinde Wallhausen	14
10.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange	14
10.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen	17
10.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	17
10.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	17
10.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) Satz 1 und (4a) Satz 1 BauGB)	18
11. Erschließung	18
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB	19
12. Vorbemerkungen zum Umweltbericht	19
13. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	20
13.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele	20
13.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen	20
13.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	20
13.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	21
13.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) Satz 1 und (4a) Satz 1 BauGB)	21
14. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	22
14.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	22
14.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	23
15. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	23
15.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	23
15.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	24
15.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung	25
15.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung	25
15.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung	25
15.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
15.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
16. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	27
17. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und der Umweltprüfung	28
18. Planverfasser	28

Teil I – Begründung gemäß § 5 (5) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Verbandsgemeinde „Goldene Aue“

Die Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ mit den Mitgliedsgemeinden Berga, Brücken-Hackpfüffel, Edersleben, Kelbra (Kyffhäuser) und Wallhausen liegt zwischen Harz und Kyffhäuser in der Goldenen Aue.

Mit einer Gemarkungsgröße von 127,2 km² bilden die fünf Mitgliedsgemeinden mit ihren neun Ortsteilen eine flächenmäßig sehr große Verbandsgemeinde in Sachsen-Anhalt. Die Verbandsgemeinde gehört zum Landkreis Mansfeld-Südharz und liegt im Südwesten des Landes Sachsen-Anhalt. Sie grenzt an das Land Thüringen.

Das Verwaltungsamt der Verbandsgemeinde mit Sitz in der Stadt Kelbra (Kyffhäuser) hat seine Arbeit zum 01.01.2010 aufgenommen, nachdem die fünf Mitgliedsgemeinden im Jahr 2009 im Zuge der Gemeindegebietsreform des Landes Sachsen-Anhalt dafür die vertragliche Grundlage geschaffen hatten und eine rechtskräftige Genehmigung des Regierungspräsidiums vorlag. Seitdem übernimmt das Verwaltungsamt die verwaltungstechnische Umsetzung der per Gesetz übertragenen Aufgaben sowie die Abarbeitung der in den Mitgliedsgemeinden getroffenen politischen Entscheidungen.

Die Entwicklungsschwerpunkte liegen in den Mitgliedsorten zum einen in den Bereichen Tourismus und die damit verbundenen Freizeitangebote und zum anderen in den Bereichen Gewerbe und Wohnen.
(Quelle: www.vwg-goldene-aue.de)

Sie ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden; durch das Gemeindegebiet verlaufen

- die Verkehrsstrasse der A 38 mit den Anschlussstellen Roßla (westlich) und Sangerhausen-West (östlich) des Verbandsgemeindegebietes,
- die Landesstraße L151 (ehemalige Bundesstraße B 80),
- die Bundesstraße B85
- und die Kernnetzstrecke der Deutschen Bahn Halle-Kassel.

2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele

Der Flächennutzungsplan für die ehemals selbstständige Gemeinde Wallhausen mit dem Ortsteil Hohlstedt wurde im Jahre 2005 wirksam. Dieser Flächennutzungsplan wird seit 2010 von der Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ fortgeführt.

Anlass der vorliegenden 1. Flächennutzungsplanänderung ist der Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des „Heide Hofes“ im Ortsteil Hohlstedt. Das Gelände befindet sich östlich angrenzend an die Ortslage, südlich der „Chaussee“ Landstraße L151.

Die hier vorhandenen Gebäude aus einer ehemals landwirtschaftlichen Nutzung (LPG-Anlage) wurden durch die Heide Hof GmbH & Co.KG in den letzten Jahren saniert und nachgenutzt. Neben einer damit verbundenen gestalterischen Aufwertung des Standortes entstanden hier vielfältige attraktive Angebote für Besucher. (z.B. Tiergehege mit verschiedenen Nutztieren, Café).

Ziel des Vorhabenträgers ist es, einen naturnahen Erlebnis- und Bauernhof im Ortsteil Hohlstedt sowie in der strukturschwachen Region langfristig und nachhaltig zu betreiben. Dazu entwickelte sich auf dem Gelände bereits ein Blumencafé mit Floristik, Hofladen mit regionalen Produkten, Cafébetrieb sowie Ausstellung von Malereien und Drucken eines ortsansässigen Künstlers. Weiterhin werden die Gebäude und Anlagen als Pferdehof zur Pferdehaltung mit Reitstall genutzt.

Langfristig geplant ist, neben den bereits auf dem Gelände stattfindenden Nutzungen wie Pferdehaltung, Pferdesport, Café, künftig die Möglichkeiten für die Fremdenbeherbergung (Ferienwohnungen und Caravan-Stellplätze) zu erweitern und zusätzliche Wohnprojekte, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen auf dem Bauernhof, verwirklichen zu können.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein städtebauliches Grundkonzept festgesetzt werden, welches dann den planungsrechtlichen Rahmen für künftige Vorhaben und Genehmigungen im Geltungsbereich darstellt.

Die Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ verfügt für den Ortsteil Hohlstedt der Gemeinde Wallhausen über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005. Dieser stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dar. Diese Darstellung kann nicht als Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den in Rede stehenden Bebauungsplan mit den beschriebenen vorhabenbezogenen Nutzungen herangezogen werden. Aus diesem Grund hat der Verbandsgemeinderat am 23.06.2020 das Planverfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ im OT Hohlstedt der Gemeinde Wallhausen eingeleitet. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wallhäuser Unterfeld“ OT Hohlstedt der Gemeinde Wallhausen durchgeführt. Ziel ist es, für die Flächen des Plangebietes im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO darzustellen, um damit die Entwicklungsgrundlage für die festgesetzten baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan herzustellen.

3. Einordnung der Flächennutzungsplanänderung in das gesamtgemeindliche Planungskonzept

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Wallhausen (Ortsteil Hohlstedt) ist es, durch die geänderte Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Osten der Ortslage in eine gemischte Baufläche, die planungsrechtlichen Voraussetzung zur geordneten Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Sicherung und Erweiterung der baulichen Entwicklung des „Heide Hofes“ zu schaffen. Es handelt sich dabei um ein raumbedeutsames Vorhaben mit einer Flächengröße von ca. 6,5 ha.

Der Standort selbst stellt bauliche Anlagen aus einer früheren LPG-Nutzung dar. Es war daher schon immer baulich und durch eine landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt.

Eine mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2005 gewünschte gewerbliche Nachnutzung der Fläche war nicht umsetzbar. Im Sinne einer Nachnutzung städtebaulicher Brachflächen hat die Gemeinde Wallhausen die bauliche Entwicklung des Standortes durch die Heide Hof GmbH&Co.KG von Beginn an unterstützt. Inzwischen hat sich das Unternehmen zu einem regionalen Anziehungspunkt für Gäste in der strukturschwachen Region entwickelt. Mit dem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb auf dem Gelände, besteht das Ziel, hier einen naturnahen Erlebnis- und Bauernhof im Ortsteil Hohlstedt sowie in der strukturschwachen Region langfristig und nachhaltig zu betreiben. Dieses Projekt soll insbesondere:

- Regionalität und Nachhaltigkeit fördern,
- kulturelle Angebote und sozialen Treffpunkte schaffen,
- und damit die Angebote der sozialen Infrastruktur für den Ort erweitern,
- gelebten Umweltschutz sichtbar machen
- umweltfreundliche, individuelle Mobilität ermöglichen
- Räume schaffen, an denen im Einklang mit der Natur zu sich selbst gefunden werden kann.

Aus der geplanten Darstellung einer gemischten Baufläche lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung prinzipiell verschiedene Baugebietstypen entwickeln:

- Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO
- Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO,
- Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO,
- Kerngebiete gem. § 7 BauNVO.

Dabei ist festzustellen, dass die Baugebietstypen Urbane Gebiete und Kerngebiete entsprechend Zweckbestimmung für eine städtebauliche Entwicklung im ländlichen Raum nicht geeignet sind.

Die in Rede stehende Änderung des Flächennutzungsplanes soll als Entwicklungsgrundlage für den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wallhäuser Unterfeld“ OT Hohlstedt der Gemeinde Wallhausen dienen. Die konkreten Festsetzungen zur zulässigen baulichen Nutzung im Plangebiet des VBP sollen der Entwicklung eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes, von Wohnungen sowie Ferienwohnungen, Café und Veranstaltungstätten dienen.

Damit wäre das Gebiet in der verbindlichen Bauleitplanung dem Gebietstyp eines Dorfgebietes zuzuordnen.

Im Dorfgebiet ist keine paritätische Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu entwickeln, wie es in einem Mischgebiet anzustreben wäre.

Konkret sollen im Plangebiet insgesamt maximal 10 Wohnungen entstehen. Diese Größenordnung entspricht dem Eigenbedarf der Gemeinde Wallhausen. Dazu erfolgt im Weiteren eine Auseinandersetzung mit dem Wohnbauflächenpotenzial in der Gemeinde im Hinblick auf den Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Raumbedeutsamkeit der Planung.

3.1. Bestandsanalyse zur Einwohnerentwicklung/Wohnbauflächenpotenzial in Wallhausen

In der Gemeinde Wallhausen mit Ihren Ortsteilen leben 2.446 Einwohner (Stand. 31.12. 2020/ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Dabei ist für die Gemeinde ein geringer, aber stetiger Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt):

31.12.2019: 2.466 EW

31.12.2018: 2.505 EW.

Die Ursachen dieser Entwicklung liegen in der Überalterung der Bevölkerung und der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Um Wegzüge zu verhindern, versucht die Gemeinde, insbesondere durch das Bereitstellen von günstigem Bauland, junge Familien im Ort zu halten und Ihnen Wohnangebote nach Bedarf bereitzustellen. Ziel ist es dabei, vorrangig die Potenziale innerhalb der Ortslage und die bauleitplanerisch vorbereiteten Flächen zu nutzen.

Aktuell werden laufend, Nachfragen nach Baugrundstücken an die Gemeinde herangetragen.

Als Wohnbauflächenpotenziale bestehen einzelnen Baulücken innerhalb der Ortslagen, die sich in privatem Eigentum befinden. Diese können im konkreten Einzelfall durch Bauwerber nicht in Anspruch genommen werden, da es sich meistens um Hausgärten handelt und seitens der Eigentümer keine Bereitschaft zum Verkauf besteht.

Leerstand ist in Wallhausen nicht zu verzeichnen.

Zur Entwicklung von Wohnbauflächen und Erweiterung des Wohnbauflächenpotenziales hat die Gemeinde folgende Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen zur Rechtskraft geführt:

Ortsteil Wallhausen:

- Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet "Nördlicher Rasenweg" (1997) mit einer Größe von ca. 3,6 ha. Dieser Bebauungsplan ist inzwischen voll belegt und umgesetzt.
- Ergänzungssatzung Nr. 1 „Am Felsenkeller“ (2017) mit einer Größe von 1,5 ha, davon 0,3 ha für eine Wohnnutzung zu bebauen. Diese Flächen stehen als Potenzialflächen zur Verfügung.

Ortsteil Riethnordhausen:

- Bebauungsplan Nr. 1 Wohn- und Gewerbegebiet (1993) mit einem Anteil für Wohnnutzung in einer Größe von ca. 3,6 ha. Dieser Bebauungsplan ist inzwischen teilweise umgesetzt. Von dem Wohnbauflächenpotenzial stehen ca. 50% noch zur Verfügung.

Ortsteil Hohlstedt:

- Ergänzungssatzung Nr. 1 „Am Flutgraben“ (2012) mit einer Fläche von ca. 0,13 ha. Diese Ergänzungssatzung ist umgesetzt.

Damit stehen in der Gesamtgemeinde Wallhausen aktuell ca. 2 ha Wohnbaupotenzialflächen zur Verfügung. Bei einer Bebauung der Potenzialflächen mit Einfamilienhäusern, der derzeit favorisierten Wohnform im ländlichen Raum, können ca. 20 WE entstehen. Diese Größenordnung entspricht dem Eigenbedarf der Gemeinde mit einer Gesamteinwohnerzahl von 2.446 Personen.

Aufgrund der bestehenden Nachfragen nach Wohnbauflächen sieht sich die Gemeinde darüber hinaus in der Pflicht, weitere Angebote für den bestehenden Bedarf an Wohnbauland zu schaffen. Mit der Stärkung des Dorfes durch stabile Einwohnerzahlen leistet die Gemeinde letztendlich einen wesentlichen Beitrag zur

Stärkung des ländlichen Raumes. Bestehende Infrastrukturen, wie Schule, Kindergärten oder Läden und Gaststätten können nur erhalten werden, wenn die Einwohnerzahlen der Orte auf stabilem Niveau gehalten werden können. Letztendlich stellt die Bereitstellung einer angemessenen Wohnsituation im Dorf auch eine erhebliche kommunale Unterstützung für die ortsansässigen Unternehmen, wie z.B. auch die Heide Hof GmbH, dar. Dieser Betrieb ist auf eine ausreichende Anzahl von Personal angewiesen. Eine angemessene Wohnsituation ist dabei als weicher Standortfaktor für ein Wirtschaftsunternehmen unerlässlich.

Im Dritten Bericht der Bundesregierung zur Entwicklung der Ländlichen Räume (Deutscher Bundestag Drucksache 19/24250 vom 12.11.2020) heißt es dazu (auszugsweise):

- über die Hälfte unserer Bevölkerung lebt in Mittel- und Kleinstädten sowie Dörfern in Ländlichen Regionen,
- Ländliche Kommunen benötigen Freiräume und Unterstützung, um ihre Potentiale zu entwickeln und ihre Möglichkeiten zu nutzen,
- diese Maßnahmen sollen auch dazu beitragen, den Wegzug aus vielen Regionen und die damit verbundene zunehmende Situation, dass mehr Ältere in ländlichen Regionen verbleiben, sowie Anpassungs- und Tragfähigkeitsprobleme bei Infrastrukturen und Einrichtungen zu verringern,
- gleichzeitig soll dabei auch der Druck durch Zuzug in Verdichtungsräume, die sich dadurch spiegelbildlich mit Herausforderungen („Wachstumsschmerzen“) konfrontiert sehen, gedämpft werden,
- es gilt, die ländlichen Regionen in ihrer Entwicklung zu fördern und gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen und dabei sozial, ökonomisch und ökologisch ausgewogen, also insgesamt nachhaltig zu gestalten; das bleibt eine Aufgabe für die kommende Dekade.

Gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland herstellen heißt dabei aber nicht die Gleichheit der Lebensverhältnisse zu schaffen. Aber es liegt in der Verantwortung der Politik und Verwaltung, auch das vorhandene Leben abseits der großen Städte und Ballungsräume bewusst wahrzunehmen und Rahmenbedingungen zu schaffen, es lebenswert zu erhalten.

3.2. Bestandsanalyse zur Einwohnerentwicklung/Wohnbauflächenpotenzial im Ortsteil Hohlstedt

Der Ortsteil Hohlstedt verfügt über stabile Einwohnerzahlen. In den Jahren 2019 und 2020 ist eine Zunahme der Einwohnerzahl von 467 (2019) auf 472 (2020) Einwohner zu verzeichnen (Quelle: Meldeamt VG Golde- ne Aue).

Im Ortsteil besteht aktuell eine erhöhte Nachfrage an Wohnungen bzw. Wohnbauland. Diese resultiert u.a. aus der positiven Entwicklung der Heide Hof GmbH mit steigenden Mitarbeiterzahlen, für die Wohnraum benötigt wird. Derzeit sind hier bereits 25 Mitarbeiter beschäftigt.

Freie Bauplätze in Bebauungsplangebieten sind in Hohlstedt nicht verfügbar. Der Ort verfügt über keinen innerörtlichen Leerstand.

In der Ortslage sind verschiedene Baulücken vorhanden (blau markiert), die theoretisch mit Wohnhäusern bebaut werden könnten.

Diese Flächen befinden sich in privatem Besitz und können im konkreten Einzelfall durch Bauwerber nicht in Anspruch genommen werden, da es sich überwiegend um Hausgärten handelt und seitens der Eigentümer keine Bereitschaft zum Verkauf besteht.



Quelle Liegenschaftskarte:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, © GeoBasis-DE / LVermGeo 2021,
Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>, erstellt am: 01.09.2021

3.3. Fazit

Ziel der Darstellung einer gemischten Baufläche am östlichen Ortsrands des Ortsteiles Hohlstedt ist es, die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wallhäuser Unterfeld“ angestrebte städtebauliche Entwicklung eines konkreten Vorhabens vorzubereiten.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll, neben den zulässigen Nutzungen für den Erlebnisbauernhof, die Zulässigkeit von maximal 10 Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern begründet werden. Die Wohnnutzungen zielen dabei auf 2 Nutzergruppen ab.

Vorrangig ist es erforderlich, für die inzwischen 25 Mitarbeiter des Heide Hofs selbst, Wohnungen vorzuhalten. Aktuell stehen in Hohlstedt keine freien Mietwohnungen zur Verfügung. Zusätzlich dazu sollen Wohnangebote geschaffen werden, die speziell auf die Interessentengruppe „Wohnen auf dem Bauernhof“ abzielt. Es handelt sich hier um Personen mit eigenen Tieren, die auf dem Hof untergestellt werden können oder Familien, die die Wohnnähe zur Hobbytierhaltung, zum Pferdesport sowie zur Erzeugung regionaler Produkte suchen. Da diese Nutzergruppen nach diesem speziellen Wohnangebot suchen, stellt die Errichtung von Wohnangeboten im Bereich Heide Hof keine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Wohnfunktionen der umliegenden Zentren wie Roßla (Grundzentrum) und Sangerhausen (Mittelzentrum) dar. Außerdem werden einige barrierefreien Wohnungen geplant, für die insbesondere durch die ältere Bevölkerung des Ortes ein erhöhter Bedarf besteht. Mit dem geplanten Mehrgenerationenwohnen, verbunden mit der Nähe zur Tierhaltung und zu sportlichen Angeboten, erfolgt das Etablieren von spezifischen Wohnformen, die insbesondere im ländlichen Raum benötigt werden, da sie der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit eröffnen, so lange wie möglich in der gewohnten dörflichen Umgebung leben zu können.

Die Stadt Sangerhausen, als zentraler Ort mit übergeordneter Funktion, hat der Gemeinde Wallhausen bereits im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass die Belange der Stadt durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Die Gemeinde Wallhausen geht davon aus, dass die geplante Zulässigkeit von 10 WE im Plangebiet die Größe der Eigenentwicklung des Ortsteils nicht überschreitet. Außerdem erfolgt durch die Planung keine Neuinanspruchnahme von Landschaftsraum, da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits baulich vorbelasteten ehemaligen LPG-Standort handelt. Die Planung dient der Nachnutzung, Revitalisierung und Nachverdichtung dieser Flächen und entspricht damit dem Grundsatz der Innenentwicklung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um private Flächen des Vorhabenträgers, welche damit sofort verfügbar sind und der geplanten Nutzung zugeführt werden. Der Standort ist bereits komplett erschlossen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in Schutzgebieten oder gesetzlich geschützten Bereichen. Weiterhin befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope in dem Bereich.

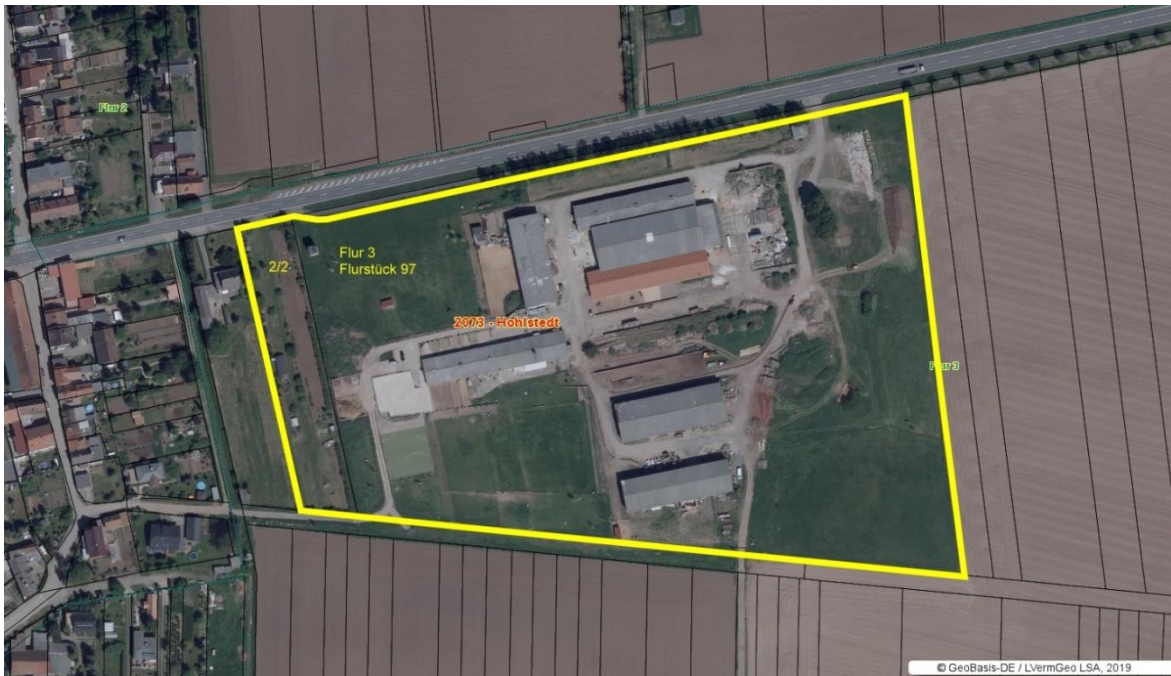
Aus den genannten Gründen wird dem in Rede stehenden Plangebiet, in Abwägung mit anderen möglichen Flächenentwicklungen, der Vorrang gegeben. Die in Rede stehende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Vorbereitung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung für den Standort auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.

4. Begriffsdefinitionen

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ im OT Hohlstedt der Gemeinde Wallhausen wird im Folgenden auch als **„Flächennutzungsplanänderung“** bezeichnet und ist bis zum Feststellungsbeschluss durch die Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ im OT Hohlstedt der Gemeinde Wallhausen wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

5. Lage und räumliche Abgrenzung der Plangebiete



Lage des Plangebietes westlich der Ortslage Hohlstedt,
Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Hohlstedt und umfasst die Flächen der Flurstücke-Nr. 97 und 2/2.

Es besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 6,5 ha und liegt in einer Höhenlage von ca. 140 m üNN.

Der Standort befindet sich westlich angrenzend an die Ortslage Hohlstedt, südlich der Chaussee (L151) und wird über die Anbindung an diese Straße erschlossen. Nördlich der Chaussee sowie östlich und südlich schließen sich an das Plangebiet Ackerflächen an.

Das Plangebiet selbst ist von der ehemals stattfindenden Bebauung als LPG-Standort vorgeprägt und wird seit 2017 durch die Heide Hof GmbH & Co. KG entwickelt. (siehe Pkt. 2)

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen der in Rede stehenden 1. Flächennutzungsplanänderung bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - **Teil 1 – Zeichnerische Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung**
 - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
 - **Teil 3 – Verfahrensvermerke**
- der **Begründung** gemäß § 5 (5) BauGB mit **Umweltbericht**

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hohlstedt auf der topografischen Karte (Maßstab 1: 10.000) verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab orientieren sich am Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes und wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig dargestellt werden kann.

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

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die folgenden gesetzlichen Grundlagen finden jeweils in der zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- BauGB (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)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Landesentwicklungsgesetz LSA (LEP-SA 2010)
- Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwVfG LSA)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatschG LSA)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (Bod-SchAG)
- Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung (Ministerium für Raumordnung und Umwelt LSA 1998)
- Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt

Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-SA 2010)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Halle 2009)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Wallhausen

8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ führt das Planverfahren der in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuch aktuell 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) durch. Nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 und 4 BauGB kann der Verbandsgemeinderat am Ende des Planverfahrens, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, den erforderlichen Feststellungsbeschluss fassen.

9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für das Gebiet der Gemeinde Wallhausen und den Ortsteil Hohlstedt besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005. Die Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes bilden derzeit die Entwicklungsgrundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB).

Folgende Darstellungen wurden im wirksamen Flächennutzungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebietes der 1. Flächennutzungsplanänderung vorgenommen:

(G) - Darstellung einer gewerblichen Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO.

-> Ziel war die planungsrechtliche Sicherung und Nachnutzung der Gebäude und Anlagen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes (LPG-Gelände) zu gewerblichen Zwecken. Die Gebäude standen zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung bereits leer.

Diese bauliche Nachnutzung zu gewerblichen Zwecken konnte in den darauffolgenden Jahren nicht umgesetzt werden.

Die Gemeinde hat daraufhin die Standortentwicklung durch die Heide-Hof GmbH von Beginn an positiv begleitet und unterstützt.

Weiterhin sind durch den parallel im Planverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.9 „Wallhäuser Unterfeld“, der die kompletten Flächen des Betriebsstandortes der Heide Hof GmbH überplant, weitere Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes betroffen. Es handelt sich hier um die Darstellung einer Grünfläche zur Ortsrandeingrünung gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB sowie östlich angrenzende Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB.

Ein grundsätzliches Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB für die Festsetzungen des, parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus einer gewerblichen Baufläche, ist aufgrund der geplanten Nutzungsmischung von Landwirtschaftsbetrieb, Handwerk und Wohnen, nicht gegeben.

Aus diesem Grund führt die Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ das 1. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes, parallel zur Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes, durch. Ziel ist es, durch die Änderung der Darstellung der baulichen Nutzung in eine gemischte Baufläche die Entwicklungsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wallhäuser Unterfeld“ (OT Hohlstedt) der Gemeinde Wallhausen herzustellen.

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

Kommunale Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dabei ist zu beachten:

1. **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).
2. **Grundsätze der Raumordnung** sind *allgemeine Aussagen* zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder auf Grund von § 2 ROG *als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen* (§ 3 Nr. 3 ROG).

Auszüge aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz):

Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REP Harz um den Teilbereich Wippa, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./30.07.11. Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.18 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. Mit Bekanntmachung vom 19.12.15 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. Am 06.07.2021 hat die Regionalversammlung den Entwurf dieses Sachlichen Teilplanes mit Umweltbericht für das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben. Damit haben die im Entwurf des Teilplanes enthaltenden in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung den Charakter von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG.

Zur Lösung der Planungsaufgabe wurden dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz 2009) im Hinblick auf die geplante Standortentwicklung folgende wesentlichen Zielvorgaben entnommen:

Die Gemeinde Wallhausen liegt im mittelfunktionalen Funktionsraum der Kreisstadt Sangerhausen sowie im grundfunktionalen Versorgungsbereich der Gemeinde Roßla. Ihr selbst ist im Regionalen Entwicklungsplan keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden.

Die mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereiteten Nutzungen im Plangebiet dienen einerseits der Deckung des Wohnbedarfes, der aus dem Betriebsstandort des Landwirtschaftsbetriebes Heide Hof entsteht und damit die Größenordnung des Eigenbedarfes der Gemeinde Wallhausen nicht übersteigt. Andererseits trägt das geplante Vorhaben mit seiner thematischen Ausrichtung auf die Vermarktung regionaler Produkte aus biologischen Anbau (auch Eigenanbau), den Freizeitangeboten mit verschiedenen Tieren (Pferdesport, Wandern mit Alpakas) sowie dem vielfältigen Veranstaltungsangebot zur Steigerung der Attraktivität und der touristischen Angebote für die gesamte Region dar.

Die Planung erzeugt keine Beeinträchtigung der mittelfunktionalen und grundfunktionalen Funktionen der benachbarten Gemeinde Roßla bzw. der Stadt Sangerhausen. Das wurde der Gemeinde Wallhausen durch die Stadt Sangerhausen im Planverfahren bereits mitgeteilt.

Das Plangebiet selbst liegt im Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. X „Sangerhausen-Wallhausen-Großleinungen-Lengefeld“ des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz). Da bisher keine Festsetzung einer Trinkwasserschutzzone für die Flächen des Plangebietes vorgenommen wurde und der Standort bereits seit vielen Jahren einer baulichen und landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, geht die Gemeinde Wallhausen davon aus, dass die vorliegende Planung den Zielvorgaben dieses Vorranggebietes nicht entgegensteht. Die Untere sowie die obere Wasserbehörde wurden im Planverfahren beteiligt. Seitens dieser Behörden wurden keine Einwendungen gegen die Planung geltend gemacht.

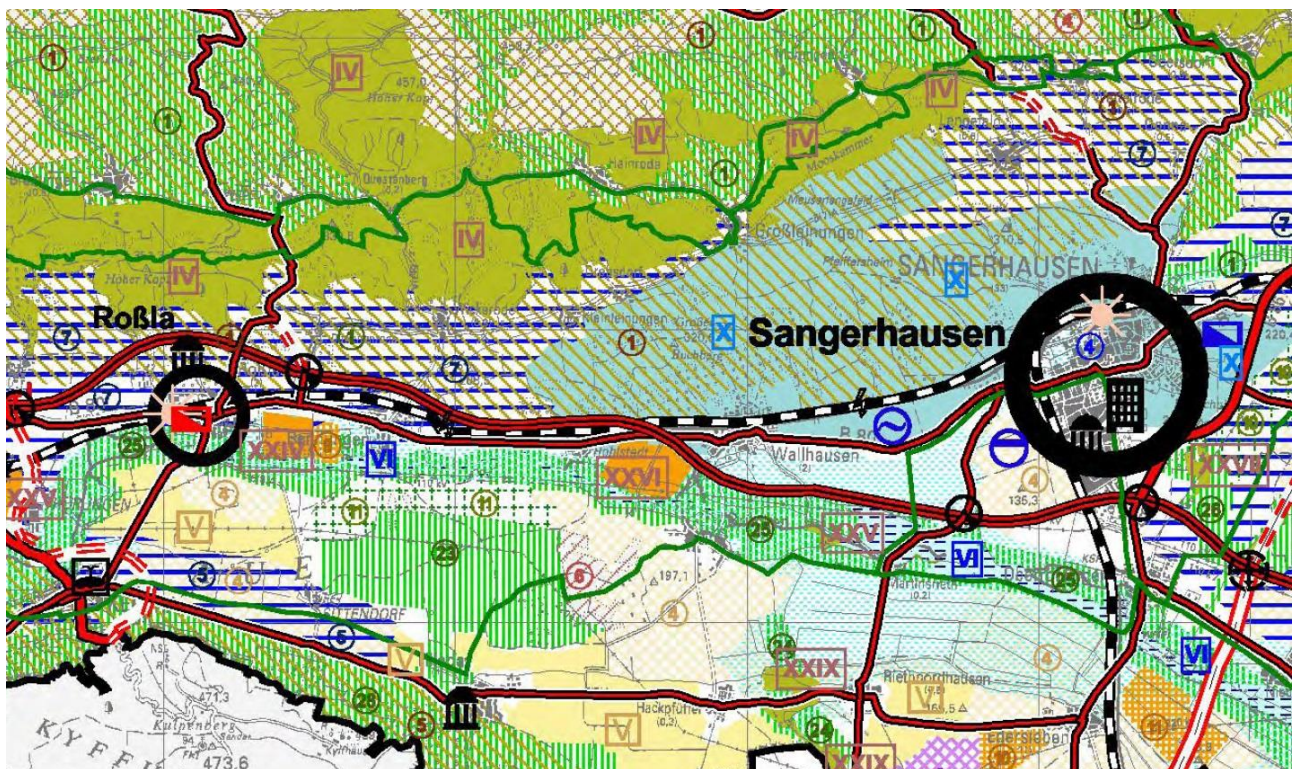
Südlich der Ortslage Hohlstedt befindet sich das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 25 „Helmeniederung“ sowie das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz „Helme“. Diese Vorbehaltsgebiete werden durch die geplante Nachnutzung des bereits baulich vorbelasteten Standortes nicht beeinträchtigt. Von den geplanten Nutzungen (Pferdehaltung, Fremdenverkehr, Wohnen) gehen keine

Beeinträchtigungen aus, die den raumordnerischen Grundsätzen auf Flächen in räumlicher Nähe entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet der Helme.

Das östlich der Ortslage Hohlstedt sowie östlich des Plangebietes ausgewiesene Vorranggebiet Rohstoffgewinnung XXVI „Kiessandlagerstätte Wallhausen“ wird durch den Geltungsbereich des Bauleitplanes nicht berührt.

Ein sehr kleiner südöstlicher Teilbereich des Plangebietes liegt im Bewilligungsfeld Wallhausen-West (Kiese und Kiessande). Der Eigentümer der Bergbauberechtigung wird im Planverfahren an der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt. Die Gemeinde Wallhausen geht zum aktuellen Zeitpunkt davon aus, dass durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigung des Vorranggebietes entsteht.

Die Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ geht aus den genannten Gründen davon aus, dass die Sicherung und Nachnutzung der Flächen des Plangebietes als Standort touristischer Angebote verbunden mit einer vertraglichen Tierhaltung, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des REP Harz 2009

9.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen

Im Plangebiet befinden sich keine wasserrechtlichen oder andere Schutzgebiete.

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Wallhausen werden keine angrenzenden oder in räumlicher Nähe befindlichen Schutzgebiete beeinträchtigt.

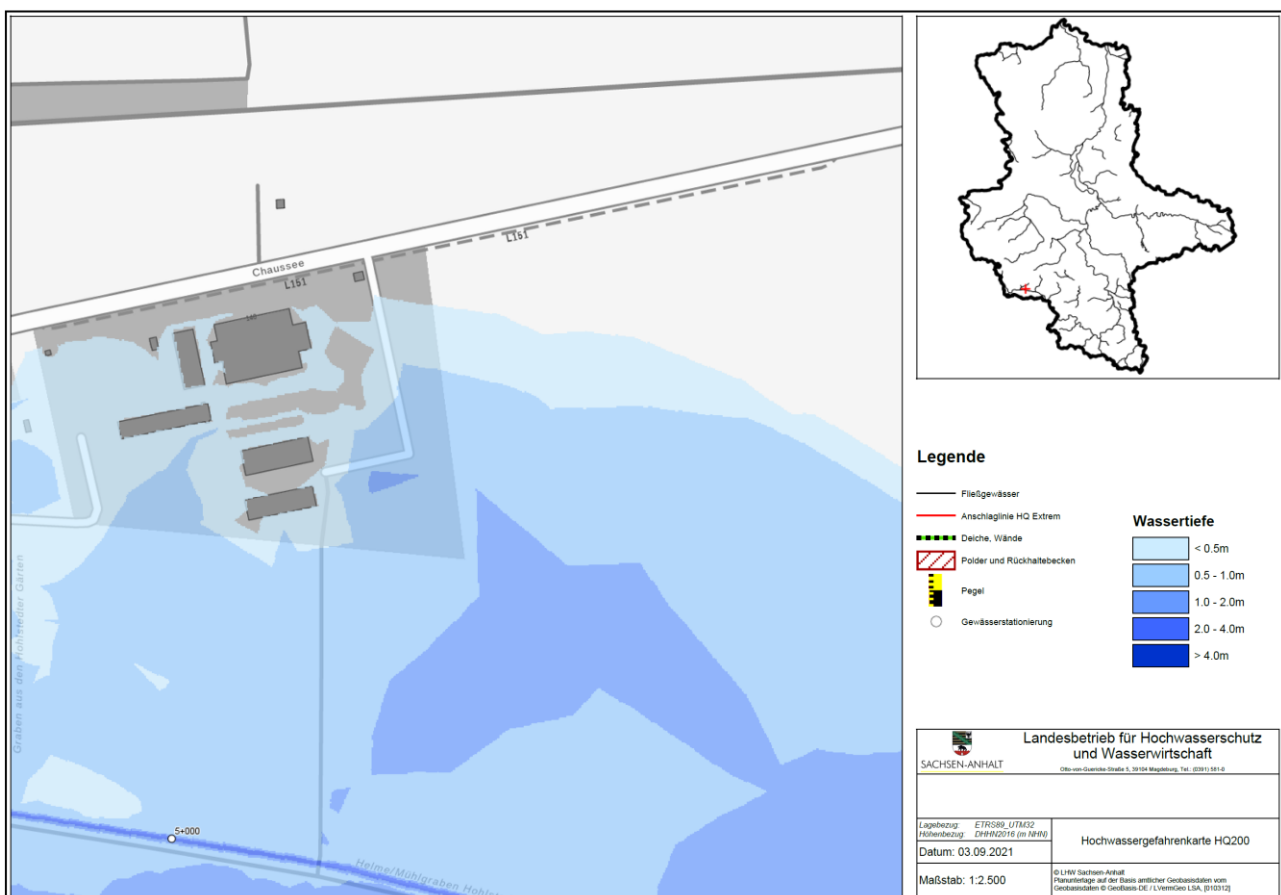
Hochwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In den vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) veröffentlichten Karten für das Hochwasserrisiko mit hoher (HQ 10) und mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) ist abzulesen, dass für das Plangebiet keine Hochwassergefahr mit hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit besteht.

Teile des Plangebietes sind allerdings bei der Risikoabschätzung für ein Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ 200) betroffen. Allerdings handelt es sich hier um sehr geringe Hochwasserstände. Die Lage im Hochwasser-Risikogebiet wurde in die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen.

Da die geplante Neubebauung, insbesondere der Mehrfamilienwohnhäuser bzw. der Ferienwohnungen im nördlichen Teil des Plangebietes angeordnet werden sollen, wird die Gefahr eines Hochwasserschadens als sehr gering eingeschätzt. Der südöstliche Teil des Plangebietes soll auch langfristig als Tierweide genutzt werden.

Seitens der Unteren und der Oberen Wasserbehörde wurde im Planverfahren keine Bedenken gegen die Planung geäußert.



Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit, GeoFachDatenServer Sachsen-Anhalt, Zugriff 03.09.2021

Bergbau

Im Plangebiet und den angrenzenden Flächen wurde in den Jahren 1978-1988 untertägig Kupferschiefer abgebaut. Die Rechtsnachfolge für das Sangerhäuser Revier befindet sich bei der LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH - Sanierungsbereich Mitteldeutschland, Walter-Köhn-Str. 2, 04356 Leipzig. Die LMBV wird im Planverfahren beteiligt. Aussagen zu Bergschadensfragen oder Belangen der LMBV werden im weiteren Planverfahren beachtet.

Begründung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Wallhausen, Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ OT Hohlstedt

Ein sehr kleiner Teil des südöstlichen Plangebietes befindet sich innerhalb des Bewilligungsfeldes „Wallhausen-West“ (Berechtigung-Nr. II-B-f-118/94-4533) zum Abbau von Kiesen und Kiessanden. Eigentümer der Bewilligung ist die SKW/MDB Sangerhäuser Kieswerke mbH. Der Eigentümer der Bergbauberechtigung wird im Planverfahren beteiligt. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Bewilligungsfeldes, gem. § 5 (4) BauGB, in die Planunterlage.

Archäologische Denkmalpflege

Bei Baumaßnahmen im Plangebiet sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

9.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Verbandsgemeinde „Goldene Aue“

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Gemeinde Wallhausen bzw. der Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

9.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ werden durch die konkrete städtebauliche Zielausrichtung und den Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Hohlstedt der Gemeinde Wallhausen die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

10. Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ OT Hohlstedt, Gemeinde Wallhausen

10.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes. Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

*Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Wallhausen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021*

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		Vorbereitung von Angeboten; Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechend erforderliche Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und	X			Schaffung der Voraussetzungen zur Errichtung zusätzli-

Begründung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Wallhausen, Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ OT Hohlstedt

	Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				<i>cher (thematischer) Wohnangebote (Wohnen auf dem Bauernhof, Mehrgenerationenwohnen)</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	X			<i>Vorbereitung neuer Angebote für die Freizeit- und Feriengestaltung sowie für kulturelle Veranstaltungen und Sport</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	X			<i>Fortentwicklung des Ortsteiles Hohlstedt</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		<i>Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes können aufgrund der baulichen Vorprägung der Flächen ausgeschlossen werden, Nachweis erfolgt auf der B-Planebene</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		<i>Belangen werden im Umweltbericht sowie im parallel aufgestellten B-Plan abgearbeitet.</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X		<i>Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		<i>Abwasserentsorgung erfolgt über eine vollbiologische Kläranlage nach dem Stand der Technik, Abfallentsorgung erfolgt durch Einbinden des Standort in Entsorgungskonzept des Landkreises</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		X		<i>Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			<i>Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung eines Tourismus- und Landwirtschaftsbetriebes</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	X			<i>Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung eines Tourismus- und Landwirtschaftsbetriebes</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			<i>Schaffung der Voraussetzungen für zusätzliche Arbeitsplätze in einem Tourismus- und Landwirtschaftsbetrieb</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		X		<i>Darstellungen des FNP bilden die Voraussetzung für die Aufstellung des B-Planes im Parallelverfahren</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.		X		<i>Konkrete Festsetzungen zum Anteil der bebaubaren Flächen im Geltungsbereich werden erst in der nachgeordneten Planungsebene getroffen, Standort bereits baulich vorbelastet</i>

Schutzgebiete des Naturschutz-, Immissionsschutz- und Wasserrechts werden durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Wallhausen, Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ OT Hohlstedt

gung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Die städtebauliche Zielausrichtung der Flächennutzungsplanänderung steht den inhaltlichen Kriterien des § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wallhausen grundsätzlich nicht entgegen.

Da das Planverfahren keine nicht lösbaren boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht, kann Verbandsgemeinde gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die in Rede stehende Flächennutzungsplanänderung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

10.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen

10.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Als Planunterlage für die in Rede stehende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Wallhausen auf der topografischen Karte (Maßstab 1:10.000) verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab orientieren sich am Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes und wurden so gewählt, dass der Planinhalt rechtseindeutig dargestellt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Hohlstedt und umfasst die Flächen der Flurstücke-Nr. 97 und 2/2. Er besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 6,5 ha und liegt in einer Höhenlage von ca. 140 mÜNN.

Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend an die Ortslage Hohlstedt, südlich der Chaussee (L151) und wird über die Anbindung an diese Straße erschlossen. Nördlich der Chaussee sowie östlich und südlich schließen sich an das Plangebiet Ackerflächen an.

Die Flächen sind von der ehemals stattfindenden Bebauung als LPG-Standort vorgeprägt. Der Standort wird seit 2017 durch die Heide Hof GmbH & Co. KG entwickelt. (siehe Pkt. 2)

Die an den Geltungsbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes angrenzenden Darstellungen wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan informell übernommen – bleiben jedoch selbst von der 1. Änderung unberührt.

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

Um das angestrebte Planungsziel der Nachnutzung der Flächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Standortes durch die Heide Hof GmbH & Co. KG vorzubereiten, wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Art der baulichen Nutzung eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Im Kontext zu den Bauflächendarstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan wurde auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine Darstellung gem. § 1 (1) BauNVO vorgenommen und auf die konkretere Darstellung eines Baugebietes gem. § 1 (2) BauNVO verzichtet. Mit der Darstellung der gemischten Baufläche soll die planungsrechtliche Vorbereitung für den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wallhäuser Unterfeld“ (OT Hohlstedt) der Gemeinde Wallhausen erfolgen. Eine Entwicklung gem. § 8 (2) BauGB der, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplanten konkreten Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet, sind aus der getroffenen Darstellung einer gemischten Baufläche sichergestellt. Die geplante Art der baulichen Nutzung der verbindlichen Bauleitplanung trägt den Charakter eines Dorfgebietes (MD).

Die Bauflächendarstellung wird aus Gründen der Klarheit und Maßstäblichkeit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (M 1:10.000) auch über den, im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandbegrünung“ dargestellten Bereich gelegt. Die Festsetzung einer Eingrünung des

Standortes an der östlichen Grenze erfolgt im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret in Form der Erhaltungsfestsetzung für die bereits gepflanzte mehrreihige Baum-Strauchhecke. Auf eine künftige Eingrünung des Standortes in südliche Richtung soll verzichtet werden, um dem Betrieb eine möglichst effektive Ausnutzung der Betriebsflächen zu ermöglichen. Mit der verdichteten Nutzung des bereits vorgeprägten Standortes wird einer weiteren Flächeninanspruchnahme des Landschaftsraumes vorgebeugt.

Weiterhin erfolgt eine geringe Neuinanspruchnahme von bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen östlich der, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche. Diese Flächen waren auch in der Vergangenheit schon dem ehemaligen Betriebsstandort zuzurechnen und werden für das Vorhaben benötigt. Eine ausufernde bauliche Entwicklung an dieser Stelle in den Landschaftsraum hinein wird durch die getroffene Bauflächendarstellung nicht vorbereitet.

10.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) Satz 1 und (4a) Satz 1 BauGB)

Ein sehr kleiner Teil des südöstlichen Plangebietes befindet sich innerhalb des Bewilligungsfeldes „Wallhausen-West“ (Berechtigung-Nr. II-B-f-118/94-4533) zum Abbau von Kiesen und Kiessanden. Eigentümer der Bewilligung ist die SKW/MDB Sangerhäuser Kieswerke mbH. Der Eigentümer der Bergbauberechtigung wird im Planverfahren beteiligt. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Bewilligungsfeldes, gem. § 5 (4) BauGB, in die Planunterlage.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In den vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen Anhalt (LHW) veröffentlichten Karten für das Hochwasserrisiko mit hoher (HQ 10) und mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) ist abzulesen, dass für das Plangebiet keine Hochwassergefahr mit hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit besteht.

Teile des Plangebietes sind allerdings bei der Risikoabschätzung für ein Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ 200) betroffen. Allerdings handelt es sich hier um sehr geringe Hochwasserstände. Die Lage im Hochwasser-Risikogebiet wurde in die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen.

Nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind derzeit nicht bekannt.

11. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Plangebiets erfolgt über die im Westen und Osten des Plangebietes vorhandenen Zufahrten auf die Chaussee (L151).

Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet unterzubringen. Der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt auf vorhandenen und neu auszubauende privaten Straßen bzw. Wegeführungen.

Das Plangebiet ist an das zentrale Netz des Wasserverbandes Südharz angeschlossen. Über diesen Anschluss wird die Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserverbandes Südharz. Zusätzlich dazu befindet sich ein Löschwasserbehälter auf dem Grundstück.

Die Elektroenergieversorgung wird über das Versorgungsnetz der Mitteldeutschen Netzstromgesellschaft mbH sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine bereits vorhandene, grundstückseigene vollbiologische Kläranlage.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird auf den Grundstücksflächen großflächig versickert.

Das Plangebiet ist bereits in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises integriert.

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

12. Vorbemerkungen zum Umweltbericht

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zu §§ 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung auch der nächsten Planungsebene und in einigen Fällen auch der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das spätere Plan- bzw. Genehmigungsverfahren).

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten der Gemeinde.

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

1. umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
2. das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a–i BauGB,
4. die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
5. umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
6. umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Natur-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
7. die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
8. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
9. der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Anmerkung: Bei allen vorzunehmenden Betrachtungen und Prüfungen ist nicht nur von dem konkret geplanten Planvorhaben auszugehen, sondern es ist die gesamte planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu beachten.

Im konkreten Fall ist aber auch zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan ein verwaltungsinternes Planungsinstrument der planenden Gemeinde ist und keine unmittelbare Rechtswirkung "nach außen" entwickelt, d.h., aus seinen Darstellungen sind direkt keine Rechtsansprüche auf bestimmte Grundstücksnutzungen herzuleiten. Er stellt allerdings bei der Beurteilung von sonstigen Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB einen zu beachtenden öffentlichen Belang dar, erzeugt die so genannte „Selbstbindung“ der Gemeinde in Bezug auf die aus ihm zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne sowie die Anpassungspflicht öffentlicher Planungsträger, sofern sie dem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

13. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

13.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele

Der Flächennutzungsplan für die ehemals selbstständige Gemeinde Wallhausen mit dem Ortsteil Hohlstedt wurde im Jahre 2005 wirksam. Dieser Flächennutzungsplan wird seit 2010 von der Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ fortgeführt.

Anlass der vorliegenden 1. Flächennutzungsplanänderung ist der Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des „Heide Hofes“ im Ortsteil Hohlstedt. Das Gelände befindet sich östlich angrenzend an die Ortslage, südlich der „Chaussee“ Landstraße L151.

Die hier vorhandenen Gebäude aus einer ehemals landwirtschaftlichen Nutzung (LPG-Anlage) wurden durch die Heide Hof GmbH & Co. KG in den letzten Jahren saniert und nachgenutzt. Neben einer damit verbundenen gestalterischen Aufwertung des Standortes entstanden hier vielfältige attraktive Angebote für Besucher. (z.B. Tiergehege mit verschiedenen Nutztieren, Café).

Ziel des Vorhabenträgers ist es, einen naturnahen Erlebnis- und Bauernhof im Ortsteil Hohlstedt sowie in der strukturschwachen Region langfristig und nachhaltig zu betreiben. Dazu entwickelte sich auf dem Gelände bereits ein Blumencafé mit Floristik, Hofladen mit regionalen Produkten, Cafébetrieb sowie Ausstellung von Malereien und Drucken eines ortsansässigen Künstlers. Weiterhin werden die Gebäude und Anlagen als Pferdehof zur Pferdehaltung mit Reitstall genutzt.

Ziel der Planung ist es, neben den bereits auf dem Gelände stattfindenden Nutzungen wie Pferdehaltung, Pferdesport, Café, künftig die Möglichkeiten für die Fremdenbeherbergung (Ferienwohnungen und Caravan-Stellplätze) zu erweitern und zusätzliche Wohnprojekte, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen auf dem Bauernhof, verwirklichen zu können. Weiterhin ist es geplant, Veranstaltungsorte auf dem Gelände zu schaffen und langfristig zu erhalten.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein städtebauliches Grundkonzept festgesetzt werden, welches dann den planungsrechtlichen Rahmen für künftige Vorhaben und Genehmigungen im Geltungsbereich darstellt.

Die Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ verfügt für den Ortsteil Hohlstedt der Gemeinde Wallhausen über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005. Dieser stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dar. Diese Darstellung kann nicht als Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den in Rede stehenden Bebauungsplan mit den beschriebenen vorhabenbezogenen Nutzungen herangezogen werden. Aus diesem Grund hat der Verbandsgemeinderat am 23.06.2020 das Planverfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ im OT Hohlstedt der Gemeinde Wallhausen eingeleitet. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Wallhäuser Unterfeld“ OT Hohlstedt der Gemeinde Wallhausen durchgeführt. Ziel ist es, für die Flächen des Plangebietes im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO darzustellen, um damit die Entwicklungsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan herzustellen.

13.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen

13.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Als Planunterlage für die in Rede stehende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Wallhausen auf der topografischen Karte (Maßstab 1:10.000) verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab orientieren sich am Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes und wurden so gewählt, dass der Planinhalt rechtseindeutig dargestellt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

Begründung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Wallhausen, Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ OT Hohlstedt

Der Geltungsbereich befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Hohlstedt und umfasst die Flächen der Flurstücke-Nr. 97 und 2/2. Er besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 6,5 ha und liegt in einer Höhenlage von ca. 140 mÜNN.

Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend an die Ortslage Hohlstedt, südlich der Chaussee (L151) und wird über die Anbindung an diese Straße erschlossen. Nördlich der Chaussee sowie östlich und südlich schließen sich an das Plangebiet Ackerflächen an.

Die Flächen sind von der ehemals stattfindenden Bebauung als LPG-Standort vorgeprägt. Der Standort wird seit 2017 durch die Heide Hof GmbH & Co. KG entwickelt. (siehe Pkt. 2)

Die an den Geltungsbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes angrenzenden Darstellungen wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan informell übernommen – bleiben jedoch selbst von der 1. Änderung unberührt.

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

Um das angestrebte Planungsziel der Nachnutzung der Flächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Standortes durch die Heide Hof GmbH & Co. KG vorzubereiten, wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Art der baulichen Nutzung eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Im Kontext zu den Bauflächendarstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan wurde auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine Darstellung gem. § 1 (1) BauNVO vorgenommen und auf die konkretere Darstellung eines Baugebietes gem. § 1 (2) BauNVO verzichtet. Mit der Darstellung der gemischten Baufläche soll die planungsrechtliche Vorbereitung für den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wallhäuser Unterfeld“ (OT Hohlstedt) der Gemeinde Wallhausen erfolgen. Eine Entwicklung gem. § 8 (2) BauGB der, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplanten konkreten Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet, sind aus der getroffenen Darstellung einer gemischten Baufläche sichergestellt. Die geplante Art der baulichen Nutzung der verbindlichen Bauleitplanung trägt den Charakter eines Dorfgebietes (MD).

Die Bauflächendarstellung wird aus Gründen der Klarheit und Maßstäblichkeit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (M 1:10.000) auch über den, im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandbegrünung“ dargestellten Bereich gelegt. Die Festsetzung einer Eingrünung des Standortes an der östlichen Grenze erfolgt im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret in Form der Erhaltungsfestsetzung für die bereits gepflanzte mehrreihige Baum-Strauchhecke.

Auf eine künftige Eingrünung des Standortes in südliche Richtung soll verzichtet werden, um dem Betrieb eine möglichst effektive Ausnutzung der Betriebsflächen zu ermöglichen. Mit der verdichteten Nutzung des bereits vorgeprägten Standortes wird einer weiteren Flächeninanspruchnahme des Landschaftsraumes vorgebeugt.

Weiterhin erfolgt eine geringe Neuinanspruchnahme von bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen östlich der, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche. Diese Flächen waren auch in der Vergangenheit schon dem ehemaligen Betriebsstandort zuzurechnen und werden für das Vorhaben benötigt. Eine ausufernde bauliche Entwicklung an dieser Stelle in den Landschaftsraum hinein wird durch die getroffene Bauflächendarstellung nicht vorbereitet.

13.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) Satz 1 und (4a) Satz 1 BauGB)

Ein sehr kleiner Teil des südöstlichen Plangebietes befindet sich innerhalb des Bewilligungsfeldes „Wallhausen-West“ (Berechtigung-Nr. II-B-f-118/94-4533) zum Abbau von Kiesen und Kiessanden. Eigentümer der Bewilligung ist die SKW/MDB Sangerhäuser Kieswerke mbH. Der Eigentümer der Bergbauberechtigung wird im Planverfahren beteiligt. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Bewilligungsfeldes, gem. § 5 (4) BauGB, in die Planunterlage.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In den vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen Anhalt (LHW) veröffentlichten Karten für das

Hochwasserrisiko mit hoher (HQ 10) und mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) ist abzulesen, dass für das Plangebiet keine Hochwassergefahr mit hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit besteht.

Teile des Plangebietes sind allerdings bei der Risikoabschätzung für ein Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ 200) betroffen. Allerdings handelt es sich hier um sehr geringe Hochwasserstände. Die Lage im Hochwasser-Risikogebiet wurde in die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen.

Nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind derzeit nicht bekannt.

14. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

14.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Erarbeitung des in Rede stehenden Bauleitplans werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, des Naturschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die im Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Fachliteraturgrundlagen waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen der Verbandsgemeinde „Goldene Aue“.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die, in Pkt. 12.1 genannten planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und gesichert werden. Dabei sind die *wesentlichen* Primärzielen und allgemeinen Belange des Umweltschutzes die von Bedeutung sind, zu berücksichtigen. Das sind im Einzelnen:

- der natürliche Wasserhaushalt und -kreislauf im Plangebiet,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet,
- die Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- die Vermeidung bzw. Minimierung von Nutzungskonflikten.

Die inhaltlichen Zielvorgaben für die o.a. formulierten Belange des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, wurden folgenden aufgeführten, rechtlichen Planungsgrundlagen (Fachgesetze, Verordnungen, Pläne und sonstige Fachliteratur) entnommen und in der Begründung dargelegt:

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- BauGB (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)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Landesentwicklungsgesetz LSA (LEP-SA 2010)
- Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwVfG LSA)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatschG LSA)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (Bod-SchAG)
- Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung (Ministerium für Raumordnung und Umwelt LSA 1998)
- Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt

Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-SA 2010)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Halle 2009)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Wallhausen

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Um die relevanten Ziele des Umweltschutzes zu beachten und eine optimale Abwägung im Sinne des geltenden Rechts zu gewährleisten, wurde eine Umweltprüfung i.V.m. einem Umweltbericht erstellt, in dem die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargelegt und berücksichtigt werden.

14.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es ist seitens der Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Flächennutzungen letztendlich über die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten und zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen. Voraussetzung zur Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen ist jedoch, dass sie aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen.

Aus diesem Grunde erfolgte die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Wallhausen für den Teilbereich „Wallhäuser Unterfeld“ im Ortsteil Hohlstedt. Dies wurde in der Begründung bereits ausführlich erläutert.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare und erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen.

Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung gemäß § 1 (7), § 1 a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen und
 - der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB
- unter Beachtung der seitens der Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich darzustellen bzw. seitens der Gemeinde Wallhausen parallel dazu im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Planverfahren werden die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

15. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

15.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für die in Rede stehende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- wirksamer Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wallhausen,

- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auf Grund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse legt die Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der umweltbezogenen Informationen und der Belange für die Abwägung dahingehend fest, dass außer den o.a. Unterlagen keine weiteren Ermittlungen oder Ausführungen vorgesehen werden.

Bei der Erarbeitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

Im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten.

15.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Checkliste der bei der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Wallhausen der Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<u>Schutzgüter</u>		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
<u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u>		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
<u>Sonstige</u>		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

Bemerkungen zur Checkliste

Es kann also davon ausgegangen werden, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität – betroffen sind.

15.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der so genannten „0 – Variante“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass das Planvorhaben nicht realisiert wird).

Im Falle der Nichtdurchführung der in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung bleibt die im wirksamen Flächennutzungsplan vorgenommene Darstellung der Flächen als gewerbliche Baufläche bestehen. Eine langfristige Sicherung und Erweiterung der baulichen Nutzungen der Heide – Hof GmbH & Co.KG sowie die Umsetzung des touristischen Konzeptes sowie des Gesamtkonzeptes der Heide – Hof GmbH & Co.KG kann nicht erfolgen, da diese planungsrechtlich nicht entwickelt werden kann.

Die Chance einer Brachflächennutzung durch ein regional bedeutendes Projekt bleibt ungenutzt. Die bereits vorhandenen Gebäude im Plangebiet können als landwirtschaftlicher Betriebsstandort weiterhin genutzt werden. Dabei wird eine Nutzung, die dann ohne aktive planerische Nutzungsvorgaben durch eine kommunale Satzung erfolgt, keine erhebliche Veränderung oder gar Verbesserung des Umweltzustandes des Gebietes herbeiführen.

Prinzipiell bleibt die Möglichkeit einer gewerblichen Nachnutzung des Standortes bestehen. Diese müsste allerdings ebenfalls durch einen Bebauungsplan, welcher dann aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, vorbereitet werden.

15.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Durch Darstellungen in Flächennutzungsplänen allein wird noch kein Baurecht für Grundstücke erlangt, bzw. mögliche Eingriffe oder Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgelöst. Sie können auch nicht hinreichend konkret ermittelt bzw. berechnet werden. Aus diesem Grund wird die konkrete Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung auf die parallel durchgeführte Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Wallhäuser Unterfeld“ (OT Hohlstedt der Gemeinde Wallhausen) verlagert.

15.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung

Nahezu jede Bau- und sonstige Maßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Art und Umfang der Maßnahmen und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen und Schutzgüter verbunden.

Im konkreten Fall ist jedoch – wie bereits ausgeführt – zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan ein verwaltungsinternes Planungsinstrument der planenden Gemeinde ist und keine unmittelbare Rechtswirkung "nach außen" entwickelt, d.h., aus seinen Darstellungen sind direkt keine Rechtsansprüche auf bestimmte Grundstücksnutzungen herzuleiten. Er stellt allerdings bei der Beurteilung von sonstigen Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB einen zu beachtenden öffentlichen Belang dar, erzeugt die so genannte „Selbstbindung“ der Gemeinde in Bezug auf die aus ihm zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne sowie die Anpassungspflicht öffentlicher Planungsträger, sofern sie dem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Unabhängig davon, ob ein Flächennutzungsplan sich noch nicht oder schon im Aufstellungsverfahren befindet bzw. wirksam ist, beurteilen sich Bauvorhaben (gemäß § 29 BauGB) planungsrechtlich weiterhin nach den so genannten "Planersatzparagraphen" § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich).

Somit sind lediglich nur die Planinhalte (Darstellungen gemäß § 5 BauGB) des Flächennutzungsplanes einer umweltauswirkenden Prüfung zu unterziehen, welche für Flächen, entgegen ihrer derzeitigen Nutzung, im

Zusammenhang mit weitergehenden Planungen die planungsrechtliche Grundlage für wesentliche Nutzungsänderungen und damit verbundene Änderungen von Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB darstellen können.

Im vorliegenden Fall wird die Ermittlung der Erheblichkeit der konkreten Umweltauswirkungen auf der Grundlage der detaillierten Festsetzungen im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. (Prüfung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase)

Dessen ungeachtet können folgende allgemeine Aussagen zu umweltrelevanten Auswirkungen der im Rahmen der in Rede stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes gemacht werden:

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins:

Um das angestrebte Planungsziel der Nachnutzung der Flächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Standortes durch die Heide Hof GmbH & Co.KG vorzubereiten, wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Art der baulichen Nutzung eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Mit der Nachnutzung des, durch bauliche Vornutzung geprägten Bereiches, erfolgt keine Neuinanspruchnahme von derzeit genutzten landwirtschaftlichen Flächen in der Landschaft (Acker- oder Grünlandflächen) oder Flächen des bisher unberührten Landschaftsraums.

Mit der Darstellung der gemischten Baufläche soll die planungsrechtliche Vorbereitung für den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wallhäuser Unterfeld“ (OT Hohlstedt) der Gemeinde Wallhausen erfolgen.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen:

Bei der Umsetzung der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme derzeit im Teilen versickerungsoffener Bodenflächen durch Gebäude und Erschließungsanlagen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 6,5 ha. Die betroffenen Flächen weisen keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich einer baulichen Inanspruchnahme auf. Es handelt sich nicht um Flächen:

- die innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes liegen,
- innerhalb von naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten liegen,
- für die Altlastenverdacht besteht,
- auf denen besonders geschützte Biotop gem. § 18 ThürNatG oder besonders schützenswerte Tier- oder Pflanzengesellschaften vorkommen,
- die aufgrund der Flächengröße einen erheblichen Einfluss auf das Stadtklima (Kaltluftschneise) besitzen.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:

Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche werden im Plangebiet keine Nutzungen zulässig und zu erwarten, die erhebliche Emissionen auf die Umgebung verursachen.

Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,:

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche werden im Plangebiet keine Nutzungen zulässig und zu erwarten, die erhebliche Emissionen auf die Umgebung verursachen.

Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

15.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die konkreten Auswirkungen bei der Fortführung und späteren Umsetzung der Planung können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert ermittelt und bewertet werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass von den entstehenden Eingriffen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung keine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale eintreten werden.

15.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde ist erforderlich, um die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Wallhäuser Unterfeld“ (OT Hohlstedt) verfolgten städtebaulichen Ziele der Gemeinde Wallhausen planungsrechtlich vorzubereiten.

Ziel des Vorhabenträgers ist es, einen naturnahen Erlebnis- und Bauernhof im Ortsteil Hohlstedt sowie in der strukturschwachen Region langfristig und nachhaltig zu betreiben. Dazu entwickelte sich auf dem Gelände bereits ein Blumencafé mit Floristik, Hofladen mit regionalen Produkten, Cafébetrieb sowie Ausstellung von Malereien und Drucken eines ortsansässigen Künstlers. Weiterhin werden die Gebäude und Anlagen als Pferdehof zur Pferdehaltung mit Reitstall genutzt.

Die hier vorhandenen Gebäude aus einer ehemals landwirtschaftlichen Nutzung (LPG-Anlage) wurden durch die Heide Hof GmbH & Co.KG in den letzten Jahren saniert und nachgenutzt. Neben einer damit verbundenen gestalterischen Aufwertung des Standortes entstanden hier vielfältige attraktive Angebote für Besucher. (z.B. Tiergehege mit verschiedenen Nutztieren, Café).

Aufgrund dieser bereits am Standort stattfindenden Nutzung durch den Vorhabenträger, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (und die erforderliche Flächennutzungsplanänderung) lediglich gesichert und verdichtet werden soll sowie des Umstandes, dass das Vorhaben der Nachnutzung eines bereits baulich vorbelasteten Standortes dient, wird seitens der Gemeinde Wallhausen sowie der Verbandsgemeinde keine andersweitige Planungsmöglichkeit gesehen.

16. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt durch eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung der Ergebnisse im Bauleitplanverfahren.

Die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß der Bestimmungen des BauGB im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt, die Aussagen in das Bauleitplanverfahren eingestellt und im Rahmen der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB entsprechend berücksichtigt.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes haben gemäß § 4 (3) BauGB die Behörden die Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Planvorhabens erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Diese besitzen ggf. Relevanz für das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren. Seitens der Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass **keine Maßnahmen erforderlich** sein werden.

17. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und der Umweltprüfung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das Planvorhaben zwar Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Es werden jedoch unter der Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen und dem Ablauf einer gewissen Wachstumszeit bei den Pflanzmaßnahmen keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“ durch die Planvorhaben eintreten werden.

Aus vorgenannten Gründen wird die Planung trotz einer gewissen Beeinträchtigung der Schutzgüter durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Verbandsgemeinde andere Gesichtspunkte / Belange – wie in der Begründung ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

18. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Käthe-Kollwitz-Straße 9, in Nordhausen erarbeitet.

Kelbra/Nordhausen, 11. November 2022