

Entwurf

# 13. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Teistungen OT Neuendorf

im Bereich des BP Nr. 34 "Feldstraße"

## Begründung



Stand: März 2024

.....  
Herr Edgar Klingebiel  
Geschäftsführer  
Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

.....  
Herr Christoph Krukenberg  
Bürgermeister Teistungen

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderung & Verfahren.....	3
2. Erläuterung und Begründung.....	4
3. Immission .....	5
4. Grünordnung .....	5
5. Fließgewässer.....	5
6. Kennzeichnung von Flächen .....	5
7. Nachrichtliche Übernahme .....	5
8. Regionalplan .....	6
9. Alternativprüfung .....	7
10. Rechtsgrundlagen .....	8

## 1. Änderung & Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat am 09.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Feldstraße“ in Neuendorf beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Innenentwicklung beschlossen. Da es sich hierbei jedoch eindeutig um die Planung eines unbebauten Außenbereiches (im Innenbereich) nach § 35 BauGB, handelt, dient der Bebauungsplan nicht einer Verdichtung eines vorhandenen Siedlungsbereiches bzw. der Einbeziehung eines Innenbereiches. Ein Wechsel zum Regelverfahren ist somit erforderlich, bei dem auch ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt werden muss. Die Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB können im weiteren Verfahren als frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verwendet werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde OT Neuendorf wird der WA-Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Feldstraße“ als Grünfläche dargestellt und muss demzufolge geändert werden. Diese Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Ein Planzeichen als Streuobstwiese oder Biotop ist nicht erkennbar auf der Planzeichnung. Eine Befreiung der Streuobstwiese nach § 30 Abs. 4 BNatSchG wurde aber bereits beantragt mit entsprechendem Ausgleich für die 11 Bäume



Ausschnitt aus dem rechtgültigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Bereiches der 13. Änderung

Es handelt sich hierbei **nicht** um einen rechtlich selbstständigen Plan. Diese 13. Änderung des F-Planes gilt nur in Verbindung mit dem Ursprungsplan.



### Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 13. Änderung:

Der grün markierte Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, jedoch im Grünbereich des Flächennutzungsplanes. Die Grundstücke bis zum Weg werden durch die westlich gelagerten Wohngrundstücke als Freifläche oder Garten genutzt, ohne dass sie im Eigentum dieser Anlieger sind. Die Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde Neuendorf und wurden nun seitens der Gemeinde zum Kauf angeboten. Dieser Vorgang gestaltet sich aber mehr als problematisch und wird sich noch um 2-3 Jahre hinziehen. Deshalb bleibt dieser Bereich unbeplant und wird in der 13. Änderung FP als Grünfläche bleiben.

Die 13. Änderung des F-Planes beschränkt sich ausschließlich auf den WA-Bereich des BP. Für die restliche Grünfläche wird eine spätere Änderung des FP erwartet. Für diese Änderung ist eine Klärung der Eigentumsverhältnisse erforderlich, welche einen größeren Zeitraum, auf Grund der vielfältigen Eigentümer und Nutzungen, in Anspruch nehmen wird. (siehe Abb. 1)

Im beiliegenden Änderungsplan ist die neu geplante Ausweisung (Wohnbaufläche) dargestellt sowie ein Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung des Bereiches des 13. Änderung.

## 2. Erläuterung und Begründung

Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche ist derzeit noch als Grünfläche ausgewiesen und soll zukünftig als W – Wohnbaufläche dienen.

Bei der Ausweisung von Flächen für Wohnbauflächen ist die Standortwahl von großer Bedeutung. Dementsprechend wurden für dieses Vorhaben eine Vielzahl von Einflussfaktoren und Bestimmungen geprüft und abgewogen.

Erschließung, Umgebung, Eigentum, Dringlichkeit und Verfügbarkeit wurden dabei durch den Gemeinderat abgewogen.

Die Erschließung liegt in der beiläufigen Feldstraße vor. Die Umgebung ist dreiseitig durch eine Wohnbebauung geprägt. Die gesamte Grünfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Teistungen. Die

Dringlichkeit wird durch zwei wartende Bauwerber aus dem Ortsteil Neuendorf seit zwei Jahren begründet und die Verfügbarkeit ist als einzige mögliche Baufläche derzeit in Neuendorf vorhanden.

### **3. Immission**

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage von Neuendorf im Einwirkungsbereich von kommunalen Verkehrswegen sowie gewerblichen Anlagen.

Nach erster Einschätzung können, die dadurch auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geruchs- und Geräuschimmissionen nur selten zu zeitweiligen Belästigungen der künftigen Grundstücksnutzer führen. Aufgrund der eingeschätzten Verkehrsbelegung der Feldstraße ist eine Belastung nicht zu erwarten. Die umliegende Bebauung bietet aber ausreichend Schutz für die geplante Bebauung.

### **4. Grünordnung**

Der Geltungsbereich des BP umschließt eine öffentliche Grünfläche (im Süden), welche erhalten bleibt, sowie eine Streuobstwiese nach § 15 ThürNatSchG, für welche eine Befreiung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG beantragt wurde.

Im Bebauungsplan Nr. 34 "Feldstraße" werden entsprechende Ausgleichmaßnahmen festgesetzt und es wird ein Umweltbericht erarbeitet, dieser liegt dem Verfahren der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage bei.

### **5. Fließgewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer.

### **6. Kennzeichnung von Flächen**

Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### **7. Nachrichtliche Übernahme**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.



Auszug TWSZ Karte, der Geltungsbereich befindet sich NICHT in einem Wasserschutzgebiet.

## 8. Regionalplan

Entsprechend § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen. Geeignete Brach- und Konversionsflächen kann die Gemeinde Neuendorf nicht bieten, hier sind Platzverhältnisse, Erschließung oder Eigentum ein entscheidender Faktor.



**Abbildung: Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordthüringen**

Auszug EDV und Kartographie: Thüringer Verwaltungsamt Abt. III, Bauwesen und Raumordnung; Referat 340, Planungsgrundlag Raumbewertung März 2012

Die Gemeinde Neuendorf ist laut des Regionalplanes Nordthüringen eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionen.





Der Standort liegt gemäß Raumnutzungskarte innerhalb der Siedlungsfläche, entgegenstehende Raumnutzungen liegen nicht vor.

## 9. Alternativprüfung

Der Standort für eine mögliche Wohnbebauung wurde in den letzten Jahren durch die Gemeinderäte der Gemeinde Neuendorf oder Teistungen (seit 1. April 1999 Eingemeindung) mehrfach untersucht und erörtert.



### Alternativstandorte und Baulücken

-  Der BP Nr. „Am Windmühlenberg“ ist bis auf ein Grundstück (aber verkauft) bereits vollständig bebaut.
-  4 Baulücken sind im Privateigentum und die Eigentümer sind trotz 20-jähriger Bemühungen der Gemeinde, NICHT zum Verkauf bereit.
-  5 Baulücken werden durch landwirtschaftlichen Betrieb, als zwingenden Freiraum genutzt.
-  Alternativstandorte wurden seitens der Gemeinde seit mehr als 20 Jahren geprüft und angefragt, -ohne Erfolg-, das Eigentum liegt bei landwirtschaftlichen Betrieben (Bauern und Wiedereinrichter) und wird dringend im Eigenbedarf benötigt.

Leider wurden mehrere Varianten und Möglichkeiten durch anderweitige Nutzungen (Landwirtschaft & Freiraum zur Wohnanlage), Verweigerung von Grundstückskauf oder auch die westliche Gewerbeanlage als Immissionsproblem, vereitelt.

So konnte für eine kurzfristige und dringliche Lösung, gemeinsam mit dem LK Eichsfeld, nur dieser Standort zur Auswahl kommen.

## 10. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
5. ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
7. Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009, (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
10. BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
11. Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
12. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBL. I S. 905), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
13. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
14. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
15. Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
16. Altlastenerlass des Thüringer Innenministeriums „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, Thüringer Staatsanzeiger Nr. 5/2002 vom 04.02.2002
17. DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben
18. DIN 19731:2023-10 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut
19. LABO 2023: Arbeitshilfe Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie