12. Änderung Flächennutzungsplan

für den Bereich
Bebauungsplan Nr. 28
Wohngebiet „An der Reese“

Teistungen

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

Stand: 09/2026

Bearbeiter:
C. Vogler
AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/47218
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Planungsträger
Gemeinde Teistungen
Hauptstraße 17
37339 Teistungen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung 2
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich 3
3. Verfahren 3
4. Übergeordnete Planung 4
4.1. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 4
4.2. Regionalplanung 4
5. Standortalternativen, Gründe für die Standortwahl 9
6. Flächennutzungsplan 10
7. Umweltbericht 13
7.1. Einleitung und rechtliche Grundlage der Umweltprüfung 13
7.1.1. Rechtsgrundlage und Abschichtungsprinzip 13
7.1.2. Untersuchungsraum und Detaillierungsgrad 14
7.2. Kurzdarstellung Inhalt und Ziele der 12. FNP-Änderung 14
7.3. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen sowie deren Berücksichtigung 15
7.3.1. Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 15
7.3.2. Flächennutzungsplan (bisherige Darstellung) 15
7.3.3. Wasser / Gewässerschutz 16
7.3.4. Naturschutz und Landschaftspflege / Eingriffsregelung 16
7.3.5. Bodenschutz / Altlasten 17
7.3.6. Erneuerbare Energien / Energieeffizienz 17
7.3.7. Kultur- und Sachgüter 17
7.3.8. Schutzgebiete (BNatSchG, FFH, Waldrecht) 18
7.3.9. Immissionsschutz / Schallimmissionen 18
7.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Schutzgüter) 19
7.4.1. Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt 19
7.4.2. Fläche 20
7.4.3. Boden 20
7.4.4. Wasser 20
7.4.5. Klima / Luft 21
7.4.6. Landschaft / Ortsbild 21
7.4.7. Mensch / Gesundheit 21
7.4.8. Kultur- und Sachgüter 22
7.5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 22
7.6. Prognose bei Durchführung der Planung 23
7.7. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 24
7.8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen 24
7.9. Monitoring (Umweltüberwachung gem. § 4c BauGB) 25
7.10. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung 25
7.11. Nichttechnische Zusammenfassung 26

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Teistungen beabsichtigt, in Fortführung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 "An der Bergstraße" ein neues Wohnbaugebiet auf einer Fläche von ca. 3,08 ha (30.872 m²) westlich angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung zu entwickeln. Hierzu stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 28 – Wohngebiet "An der Reese" auf, durch den ca. 28 Grundstücke für eine Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden sollen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Teistungen (Stand: 03.03.2006) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 derzeit als "eingeschränkte Gewerbefläche" sowie als "Fläche für die Landwirtschaft" aus. Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO kann somit nicht unmittelbar aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es besteht daher die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan im Geltungsbereich entsprechend zu ändern und die Darstellung von "eingeschränkter Gewerbefläche" bzw. "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche (W)" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB umzuwidmen.

Hintergrund der Planung ist die Notwendigkeit der Bereitstellung von Wohnbauland für junge Familien: Vor dem Hintergrund der politischen Zielstellung in Thüringen, den ländlichen Raum zu stärken und der Landflucht aktiv entgegenzuwirken, sieht die Gemeinde die Bereitstellung von Wohnbauland als grundlegendes städtebauliches Ziel an. Der Gemeinde Teistungen ist zudem die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet; diese Funktion erfordert ein Vorhalten von Baulandflächen für den Eigenbedarf und in geringem Maße darüber hinaus (Grundversorgungsbereich). Für die Fläche liegt der Gemeinde ein konkretes Umsetzungsinteresse eines Erschließungsträgers (Flächenverfügbarkeit, Erschließung, Vermarktung) vor; zugleich besteht eine hohe Anzahl an Baulandanfragen aus der Bevölkerung.

Ziel der Planung ist die maßvolle Schaffung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung der vorhandenen Nachfrage, verbunden mit der Entwicklung einer homogenen Siedlung mit hohen energetischen Standards unter Nutzung erneuerbarer Energien. Die Flächennutzungsplanänderung ist das erforderliche vorbereitende Instrument, um die im Bebauungsplan Nr. 28 vorgesehenen Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich abzusichern und das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu wahren (§ 1 Abs. 3 BauGB).

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 – Wohngebiet "An der Reese" und umfasst eine Fläche von rund 3,08 ha (30.872 m²) im östlichen Teil des Ortsteils Teistungen. Das Plangebiet liegt westlich angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung und rundet die bestehende Wohnbaufläche in südöstlicher Richtung ab. Es wird nördlich durch die Bundesstraße B 247 begrenzt und östlich durch das Gewässer II. Ordnung "Reese" natürlich abgegrenzt; in südlicher Richtung befindet sich in geringem Abstand die Hahle.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 28 "An der Reese" (Maßstab 1:750, Stand 09/2026), auf die zur Konkretisierung der Flächenabgrenzung Bezug genommen wird. Die Fläche des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplanes deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 – Wohngebiet "An der Reese" erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil dieses Parallelverfahrens.

Das Verfahren umfasst danach die folgenden Schritte:

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf,
- Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Überarbeitung der Planunterlagen,
- Billigung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung durch die Gemeindevertretung,
- öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
- Prüfung und Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen,
- Beschluss der Flächennutzungsplanänderung durch die Gemeindevertretung Teistungen nach § 6 BauGB und Billigung der Begründung,
- Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs. 1 BauGB) und ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Die zeitliche und inhaltliche Abstimmung mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28 ist durch die gemeinsame Verfahrensführung sichergestellt; beide Pläne werden nach Abschluss der jeweiligen Verfahren inhaltlich übereinstimmen.

4. Übergeordnete Planung

4.1. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Gemeinde Teistungen ist die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Diese Funktion begründet nach dem zentralörtlichen Gliederungsprinzip des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 ein Vorhalten von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde und in geringem Maße für den Grundversorgungsbereich. Die vorliegende Planung dient der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde Teistungen und begründet sich nicht aus einer überörtlichen Versorgungsfunktion.

Der räumliche Umfang der Änderung überschreitet nicht die Grenzwerte einer raumbedeutsamen Planung; ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich. Wesentliche negative Auswirkungen der Planung auf die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms sind nicht ersichtlich.

Die Ziele der Landesentwicklungsplanung Thüringen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes somit berücksichtigt.

4.2. Regionalplanung

Gemäß § 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 Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten. Der Gemeinde Teistungen wird im Regionalplan Nordthüringen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für den Grundversorgungsbereich Teistungen zugeordnet. Dazu wird folgendes raumordnerische Ziel formuliert:

Z 1-1
„Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.“

Die Funktion als Grundzentrum dient nicht der Absicherung des Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinden im Grundversorgungsbereich. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich in allen Gemeinden am gemeindebezogenen Eigenbedarf orientieren und den Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung" und „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme" folgen (vgl. Grundsätze 2.4.1 und 2.4.2 LEP Thüringen 2025, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014). Die Planung dient der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde Teistungen und begründet sich nicht aus einer überörtlichen Versorgungsfunktion für den Grundversorgungsbereich.

Vor dem Hintergrund, dass der Gemeinde bereits zahlreiche Anfragen für Wohnbaugrundstücke vorliegen und den Wohnbauflächenbedarf auch künftig für die eigene Bevölkerung absichern soll, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass mit der vorliegenden Planung dem raumordnerischen Ziel gefolgt wird. Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht direkt ersichtlich

Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt gemäß Raumnutzungskarte des RP-NT in einer nachrichtlich wiedergegebenen Siedlungsfläche. Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-42 „zwischen Teistungen und Ferna". Gemäß Z 4-3 RP-NT sind andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der betroffenen Teilfläche sowie der durch die Reese gegebenen natürlichen Abgrenzung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist von einer wesentlichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung und damit von einem Zielverstoß nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht auszugehen.

Im Entwurf der Fortschreibung des RP-NT 2012 (Stand Mai 2018) wird die Fläche neben dem alten Sportplatz als Weißfläche dargestellt (Pufferfläche zwischen Siedlungsbereich und Vorranggebiet). Diese Fortschreibung befindet sich noch im Verfahren. Im Ergebnis der Gesamtabwägung geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung den Zielaussagen des RP-NT nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) innerhalb des Vorbehaltsgebiets "Tourismus und Erholung". Für die Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

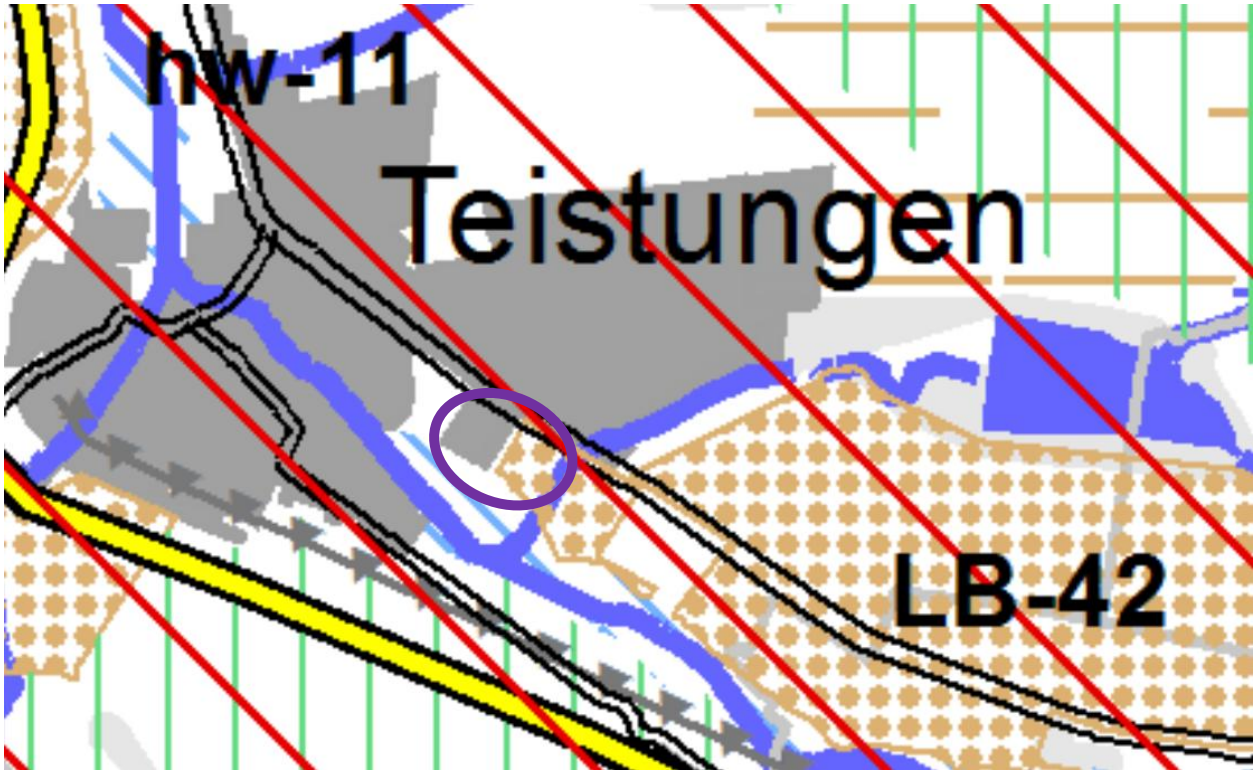
G 4.19
In den zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Vorbehaltsgebieten „Tourismus und Erholung“ soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die vorliegende Planung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Wohnstandortes. Wohnnutzungen dienen zwar nicht direkt dem Tourismus, verursachen aber keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft sowie auf die naturnahe Erholung. Im vorliegenden Fall wird der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Bevölkerung der Gemeinde ein hohes Gewicht beigemessen. Da sich aus der geplanten Nutzung keine Raumbedeutsamkeit sowie kein Konfliktpotenzial hinsichtlich touristischer Angebote ableiten lässt, kann die Gemeinde Teistungen davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht an die Vorgaben der Regionalplanung nachgekommen ist.

Der Geltungsbereich ist im Bereich des Alten Sportplatzes bereits als Siedlungsbereich ausgewiesen. Der restliche Bereich befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-42 „zwischen Teistungen und Ferna“.

Dazu heißt es im RP – NT: „

Z 4-3 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.“



Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012)

Aus Sicht der Gemeinde werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes nicht berührt, das sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der äußersten westlichen Grenze des Vorranggebietes befindet. Zudem wird der Geltungsbereich in östlicher Richtung durch das Gewässer „Reese“ natürlich abgegrenzt.

Anscheinend wurde diese Sichtweise auch im Entwurf der Fortschreibung des RP-NT 2012 (Stand Mai 2018) mit übernommen. Hier wird die Fläche neben dem alten Sportplatz nun als Weißfläche dargestellt, um augenscheinlich eine Pufferfläche zwischen dem Siedlungsbereich und dem Vorranggebiet zu bilden. Diese Fortschreibung des RP-NT 2012 ist noch im Verfahren. Eine erneute Offenlage der Planunterlagen befindet sich derzeit in Vorbereitung.

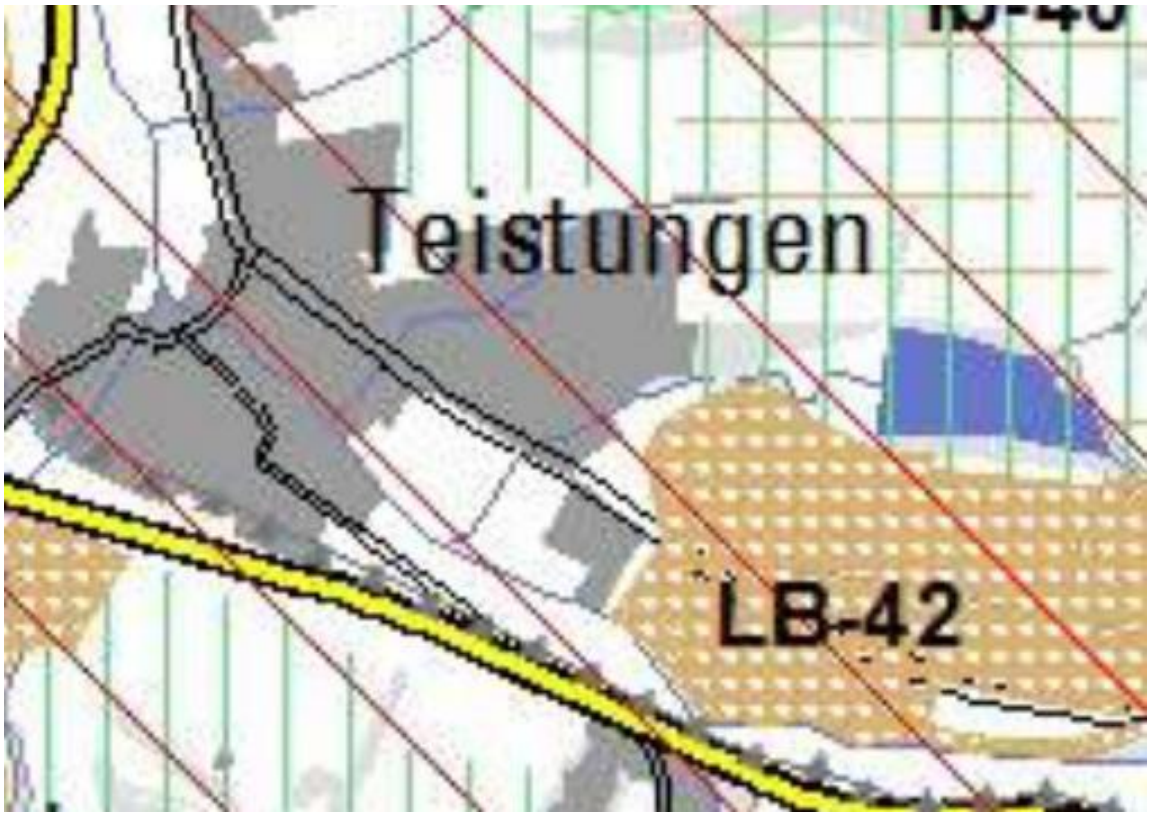


Abb. 1: Entwurf Regionalplan Nordthüringen (05/2018)

In südlicher Richtung in Angrenzung zum Wohngebiet endet das Vorranggebiet ebenfalls und der Bereich wird hier als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz weitergeführt. Auch hier gab es Änderungen im Entwurf Regionalplanes. Das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz wurde in diesem Bereich entfernt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines förmlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes nach § 76 WHG. Die Ziele und Grundsätze des LROP-HWS sind bei der Siedlungsflächenentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Ergebnis der Prüfung werden durch die vorliegende Planung die Belange des Hochwasserschutzes nicht erheblich beeinträchtigt; die hochwasserschutzbezogenen Maßnahmen – insbesondere die Geländeauffüllung auf ein einheitliches Höhenniveau – werden unter Abschnitt 3.7 und 7.7 vertieft behandelt.

Daher steht der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen der für das jetzt noch dargestellte Vorranggebiet für Landwirtschaft regionalplanerisch intendierten Zielvorstellung für das Gebiet nicht entgegen. Die Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus Gründen der Geringfügigkeit und in Hinblick auf die beabsichtigten Änderungen des Raumordnungsplanes von der Gemeinde Teistungen auf den Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren gem. § 6

Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 24 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) an die obere Landesplanungsbehörde verzichtet.

Die Entwicklung am Standort Teistungen hat gezeigt, dass ein Bedarf in diesem Standortraum für Wohnbebauungen besteht. Es sind derzeitig keine Flächen innerhalb der Ortslage zur Ansiedlung verfügbar bzw. erschließbar. Das liegt an der beengten Struktur innerhalb der Ortslage und den zum größten nicht zum Verkauf stehenden Freiflächen.

Das Defizit an Baugrundstücken wird seitens der bauwilligen jungen Bevölkerung seit Jahren beklagt. Mit einer Abwanderung ist zu rechnen und eine Schwächung der Gemeinde Teistungen ist zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund ist die Erweiterung der Ortslage an diesem Standort zwingend erforderlich.

Die Gemeinde Teistungen geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

5. Standortalternativen, Gründe für die Standortwahl

Mit dem Baugebiet "An der Reese" wird für eine Vielzahl vorhandener interessierter Bauherren aus der Gemeinde Teistungen die Möglichkeit eröffnet, den Bau eines Eigenheims zu realisieren. Eine realistisch zugrunde zu legende Standortalternative besteht innerhalb der Ortslage von Teistungen derzeit nicht, da geeignete Baulandflächen im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen.

Die unbebaute Fläche "An der Reese" bietet sich erschließungstechnisch und städtebaulich als Ergänzung an: Sie liegt in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Bebauung, die Eigentumsverhältnisse sind eindeutig geklärt, und es besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse eines Erschließungsträgers (Flächenverfügbarkeit, Erschließung, Vermarktung). Die Fläche rundet die vorhandene Wohnbaufläche in südöstlicher Richtung sinnvoll ab.

Der Verzicht auf die Planung ("Nullvariante") hätte zur Folge, dass bauwillige Interessenten sich möglicherweise gezwungen sähen, Alternativen in anderen Gemeinden zu suchen. Dies liegt nicht im Interesse der Gemeinde Teistungen, die um jeden potenziellen Einwohner bemüht ist. Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin als Grün- und Ackerland bewirtschaftet werden.

6. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Teistungen (Stand: 03.03.2006) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 "An der Reese" als "eingeschränkte Gewerbefläche" sowie als "Fläche für die Landwirtschaft" aus. Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO können daher nicht unmittelbar aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden; die Darstellung steht den beabsichtigten Planungsabsichten entgegen.

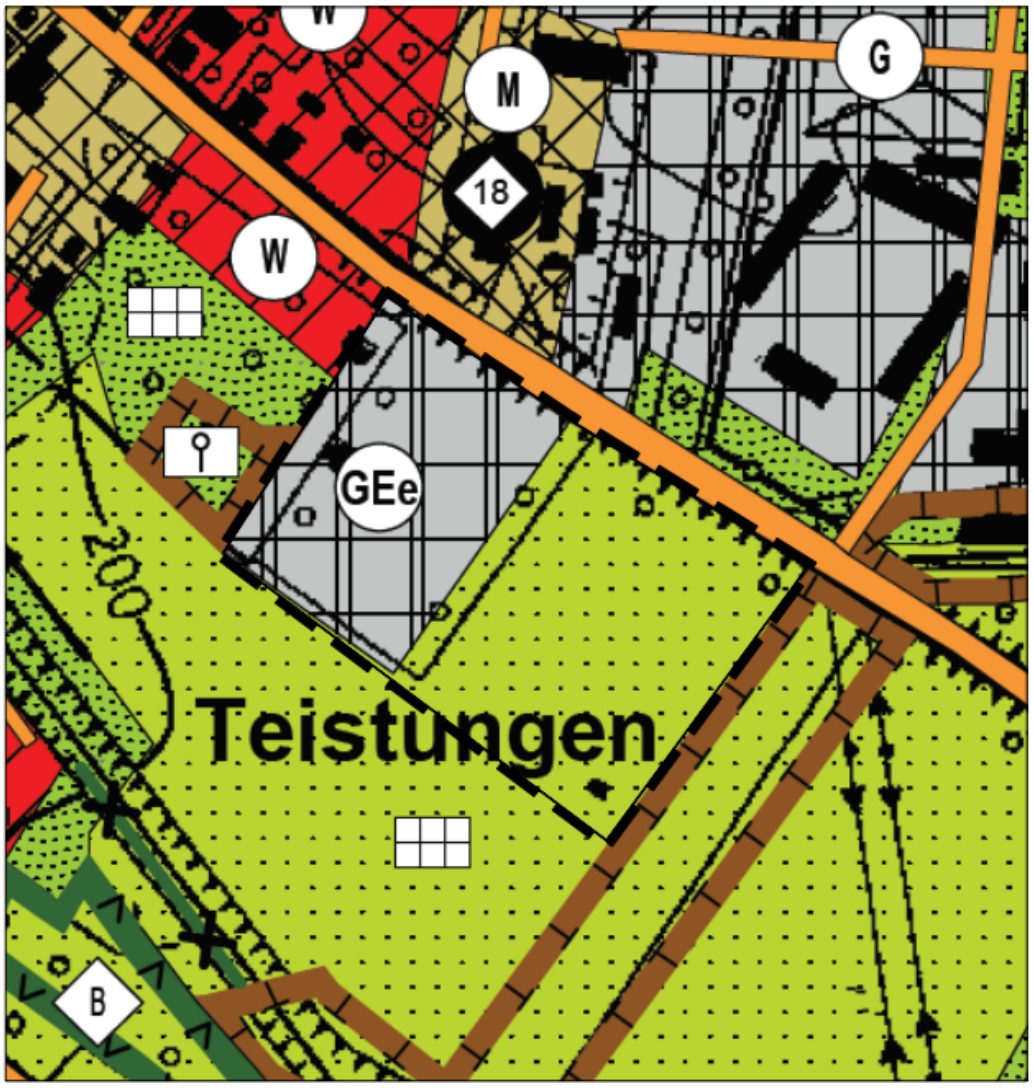


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan vor der 12. Änderung

Mit der vorliegenden Änderung beabsichtigt die Gemeinde Teistungen, den Geltungsbereich von der bisherigen Darstellung "eingeschränkte Gewerbefläche" sowie "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche (W)" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO umzuwidmen. Die konkretisierende Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplanes.

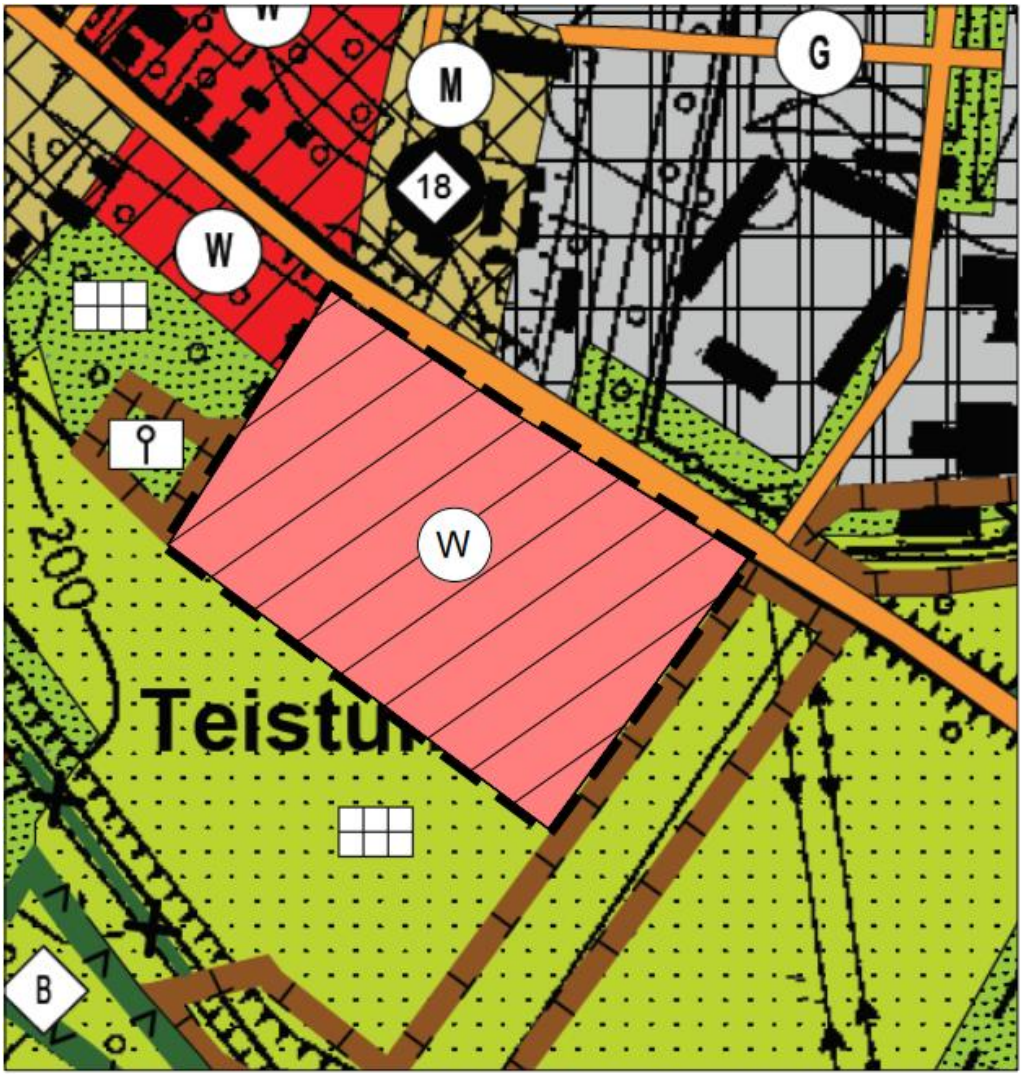


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan nach der 12. Änderung

§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB lässt die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes zu, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Im vorliegenden Fall wird das Parallelverfahren auf die erste Tatbestandsvariante gestützt: Dringende Gründe erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Abschluss des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Ergänzend ist sicherzustellen, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (§ 8 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB). Beide Voraussetzungen sind, wie nachfolgend dargelegt, erfüllt.

Der Begriff der "dringenden Gründe" ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der einer vollständigen gerichtlichen Überprüfung unterliegt. Die Dringlichkeit der Wohnbauflächenbereitstellung ergibt sich im vorliegenden Fall aus dem Zusammenwirken folgender Umstände:

- ein nachgewiesener Wohnraumbedarf innerhalb der Gemeinde Teistungen, belegt durch eine hohe Anzahl vorliegender Baulandanfragen aus der Bevölkerung,
- eine unmittelbare Abwanderungsgefahr, die dem landesplanerischen Ziel der Stärkung des ländlichen Raumes und der aktiven Gegenwirkung gegen die Landflucht entgegensteht,
- eine konkrete und zeitlich begrenzte Realisierungschance durch die Verfügbarkeit eines privaten Erschließungsträgers, der Flächenverfügbarkeit, Erschließung und Vermarktung sicherstellt,
- das Fehlen realer Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Ortslage Teistungen,
- die bevölkerungspolitische Zielsetzung der Gemeinde, junge Familien zu halten und neue Einwohner zu gewinnen, sowie die der Gemeinde zugeordnete zentralörtliche Funktion als Grundzentrum mit entsprechendem Bauland-Vorhaltebedarf.

Das Zusammenwirken dieser Umstände begründet die Dringlichkeit im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im zeitgleichen Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB betrieben. Inhalt und Umfang der Flächennutzungsplanänderung (Umwidmung in Wohnbaufläche W) sind auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 abgestimmt. Nach Abschluss beider Verfahren entsprechen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan einander inhaltlich, sodass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Ergebnis vollständig gewahrt wird.

Die Wohnbauflächenausweisung fügt sich als sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes in die bestehende Siedlungsstruktur ein und widerspricht den unter Abschnitt 4 dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in vollem Umfang erfüllt. Die Dringlichkeit der Wohnbauflächenbereitstellung ergibt sich aus dem Zusammenwirken von nachgewiesenem akutem Wohnraumbedarf, unmittelbarer Abwanderungsgefahr, konkreter und zeitlich begrenzter Realisierungschance durch die Verfügbarkeit eines privaten Erschließungsträgers, fehlenden realen Innenentwicklungspotenzialen sowie bevölkerungspolitischer und zentralörtlicher Erwägungen. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht entgegengestanden, da die parallele Flächennutzungsplanänderung eine inhaltliche Übereinstimmung beider Pläne nach Abschluss der Verfahren sicherstellt.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung und rechtliche Grundlage der Umweltprüfung

7.1.1. Rechtsgrundlage und Abschichtungsprinzip

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten; die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden.

Der vorliegende Umweltbericht stellt einen eigenständigen und gesonderten Bestandteil der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes dar (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB). Ein bloßer Verweis auf den Umweltbericht des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 28 „An der Reese“ ist rechtlich nicht ausreichend, da es sich um zwei eigenständige Bauleitplanverfahren mit unterschiedlichen Beurteilungsmaßstäben handelt. Der FNP-Umweltbericht muss auch dann eigenständig in sich nachvollziehbar sein, wenn der Bebauungsplan kein Baurecht erlangt.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt. In diesem Zusammenhang ist eine Abschichtung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB zulässig: Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung im anderen Verfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Ziel der Abschichtung ist ausschließlich die Vermeidung von Mehrfachprüfungen; sie befreit nicht von der Pflicht zur eigenständigen Umweltprüfung auf FNP-Ebene.

Die Abschichtung wird wie folgt angewendet:

- Belange, die im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 28 (Teil 2 der Begründung) bereits vertieft geprüft wurden, werden auf FNP-Ebene auf das notwendige Maß beschränkt und unter Verweis auf die B-Plan-Ebene behandelt.
- Beurteilungsmaßstab auf FNP-Ebene ist stets die angestrebte Darstellung des Flächennutzungsplanes: die Änderung von "eingeschränkter Gewerbefläche" und "Fläche für die Landwirtschaft" zu "Wohnbaufläche (W)" auf einer Fläche von rund 3,08 ha (30.872 m²).
- Spezifische Aussagen zur konkreten Bebauung, zu Biotoptypen-Codes, zu Einzelmaßnahmen der Grünordnung und zu artenschutzrechtlichen Detailaspekten sind der B-Plan-Ebene vorbehalten.

Rechtsgrundlagen:
- § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB
- § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB
- § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren)
- § 4c BauGB (Monitoring)

7.1.2. Untersuchungsraum und Detaillierungsgrad

Die Grenzen des für den Umweltbericht notwendigen Untersuchungsraumes werden grundsätzlich auf den räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beschränkt. Soweit Auswirkungen von außerhalb des Änderungsbereiches auf die beabsichtigte Wohnbaufläche einwirken, werden diese entsprechend ihrer Bedeutung in die Umweltprüfung einbezogen. Dies betrifft insbesondere die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen. Als Ausgangslage ist festzustellen:

- Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von 30.872 m² (ca. 3,08 ha).
- Die Fläche ist durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sowie eine frühere Sportplatznutzung bereits anthropogen überformt.
- Schutzgebiete nach §§ 23 bis 30 und § 32 BNatSchG sowie Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Das Plangebiet wird über die Bundesstraße B 247 verkehrlich erschlossen.
- Aufgrund der Lage im Einwirkungsbereich der B 247/B 247n und der Bergstraße sowie der benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete besteht eine schalltechnische Vorbelastung, die bei der Darstellung einer Wohnbaufläche zu berücksichtigen ist.

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationsgrundlagen stehen insbesondere der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012), der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28 sowie die Schallimmissionsprognose LG 5/2023 des Ingenieurbüros Frank & Schellenberger GbR vom 25.09.2026 zur Verfügung.

Die Schallimmissionsprognose untersucht die auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen. Für die geplante Nutzung wurde die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Die detaillierte schalltechnische Beurteilung und die Ableitung konkreter Schallschutzmaßnahmen erfolgen auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 28. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist insbesondere zu prüfen, ob die vorgesehene Darstellung einer Wohnbaufläche grundsätzlich mit der vorhandenen Immissionssituation vereinbar ist und ob eine Konfliktbewältigung auf der nachfolgenden Planungsebene möglich ist.

7.2. Kurzdarstellung Inhalt und Ziele der 12. FNP-Änderung

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde Teistungen, den Geltungsbereich von der bisherigen Darstellung "eingeschränkte Gewerbefläche" und "Fläche für die Landwirtschaft" in eine "Wohnbaufläche" (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO) umzuwidmen.

Planungsanlass ist die Absicht der Gemeinde Teistungen, in Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 12 "An der Bergstraße" ein neues Wohnbaugebiet zu entwickeln. Die geplante Nachnutzung umfasst im Einzelnen:

- die Ausweisung von ca. 28 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten (Teilbereiche WA 2 und WA 4) sowie ausschließlich Einzelhäuser in den siedlungsrandnahen Teilbereichen (WA 3 und WA 6),
- die Herstellung der inneren Erschließung (Straßen, Rasenwege, Fußwege) sowie eines Spielplatzes,
- die grünordnerische Randeingrünung des Plangebietes durch Pflanzflächen und private Anpflanzungen sowie Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Entwicklung von Feuchtgrünland) entsprechend dem Thüringer Bilanzierungsmodell,
- eine einheitliche Geländeauffüllung zur Sicherstellung der Freispiegelentwässerung und des Hochwasserschutzes gegenüber der Hahle.

7.3. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen sowie deren Berücksichtigung

7.3.1. Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Berücksichtigung: Die Planung entspricht der der Gemeinde Teistungen zugeordneten zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung sind nicht ersichtlich (vgl. Abschnitt 4).

Bewertung FNP-Ebene: nicht erheblich.

7.3.2. Flächennutzungsplan (bisherige Darstellung)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand: 03.03.2006) weist den Änderungsbereich als "eingeschränkte Gewerbefläche" sowie als "Fläche für die Landwirtschaft" aus. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Wegfall dieser Darstellung ergibt:

- Die Fläche wird bereits durch landwirtschaftliche Nutzung und eine frühere Sportplatznutzung anthropogen überformt und weist keinen hochwertigen ökologischen Zustand auf.

- Eine gesamtstädtische Freihalte- oder Grünverbindungsfunktion ist für die Fläche nicht beabsichtigt oder erforderlich.
- Die Fläche schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an und bietet sich erschließungstechnisch als Arrondierung des Siedlungsrandes an.

Berücksichtigung: Die Flächennutzungsplanänderung schafft die planungsrechtlich notwendige Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Gemeinde.

Bewertung FNP-Ebene: wenig erheblich.

7.3.3. Wasser / Gewässerschutz

Maßgebliche Rechtsgrundlagen: WHG, ThürWG, ThürVersVO.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszonen und außerhalb förmlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG. Das Plangebiet wird östlich vom Gewässer II. Ordnung "Reese" tangiert; die Regelungen des § 38 WHG (Gewässerrandstreifen) sowie des § 29 ThürWG sind zu beachten. In südlicher Richtung befindet sich in geringem Abstand die Hahle; im Regionalplan Nordthüringen ist entlang der Hahle ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz verzeichnet, das jedoch das Plangebiet nicht unmittelbar betrifft.

Berücksichtigung: Auf B-Plan-Ebene wird der Gewässerrandstreifen der Reese durch Festsetzung eingehalten; eine einheitliche Geländeauffüllung sichert einen ausreichenden Höhenschutz gegenüber einem möglichen Hochwasserereignis der Hahle. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt dezentral über die einzelnen Baugrundstücke.

Bewertung FNP-Ebene: wenig erheblich (Verweis Abschichtung: vertiefte Darstellung im Umweltbericht des B-Plans Nr. 28).

7.3.4. Naturschutz und Landschaftspflege / Eingriffsregelung

Maßgebliche Rechtsgrundlagen: BNatSchG, ThürNatG, § 1a BauGB.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB auf Ebene des Bauleitplanverfahrens abzuarbeiten. Dies ist auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 28 durch Anwendung des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU 2005) erfolgt. Der erforderliche Ausgleich wurde in den Unterlagen entsprechend festgesetzt.

Schutzgebiete nach §§ 23–29 BNatSchG sowie Natura-2000-Gebiete, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und besonders geschützte Biotope nach § 15

ThürNatG sind nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Bewertung FNP-Ebene: Auf FNP-Ebene werden die Ergebnisse der Eingriffsregelung aus dem B-Plan-Verfahren übernommen. Eine vollständige Kompensation ist sichergestellt.

7.3.5. Bodenschutz / Altlasten

Im Geltungsbereich sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG erfasst. Die Fläche ist durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sowie eine frühere Sportplatznutzung bereits anthropogen überformt.

Berücksichtigung: Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB wird durch die auf B-Plan-Ebene vorgesehene Beschränkung der Versiegelung auf das städtebaulich erforderliche Maß Rechnung getragen.

Bewertung FNP-Ebene: erheblich, da mit der Umwidmung in Wohnbaufläche eine dauerhafte bauliche Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Böden vorbereitet wird (vertiefte Bewertung und Kompensation auf B-Plan-Ebene).

7.3.6. Erneuerbare Energien / Energieeffizienz

Besondere Zielvorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz werden auf FNP-Ebene nicht erhoben; die Gemeinde beabsichtigt jedoch die Entwicklung einer homogenen Siedlung mit hohen energetischen Standards.

Bewertung FNP-Ebene: nicht erheblich.

7.3.7. Kultur- und Sachgüter

Maßgebliche Rechtsgrundlagen: ThürDSchG.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind nicht betroffen. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt; die Anzeigepflicht bei Zufallsfunden nach § 16 ThürDSchG ist zu beachten.

Bewertung FNP-Ebene: nicht erheblich.

7.3.8. Schutzgebiete (BNatSchG, FFH, Waldrecht)

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, FFH-Gebieten (Natura 2000) und europäischen Vogelschutzgebieten (SPA). Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 ThürNatG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Waldflächen sind nicht vorhanden; Schutzgebiete nach Waldrecht (§ 12 BWaldG i. V. m. § 9 ThürWaldG) sind nicht betroffen.

Bewertung FNP-Ebene: nicht erheblich.

7.3.9. Immissionsschutz / Schallimmissionen

Maßgebliche Beurteilungsgrundlagen sind insbesondere das Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie die im Rahmen der Schallimmissionsprognose herangezogenen technischen Regelwerke und Beurteilungsgrundlagen. Gemäß § 50 BImSchG sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Für die Bauleitplanung sind darüber hinaus die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Auf die zur Wohnbaufläche umzuwidmende Fläche wirken sowohl Verkehrs- als auch Gewerbelärmimmissionen ein. Zur fachlichen Beurteilung dieser Immissionen wurde für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28 „An der Reese“ die Schallimmissionsprognose LG 5/2023 des Ingenieurbüros Frank & Schellenberger GbR mit Datum vom 25.09.2026 erstellt.

Für die vorgesehene Nutzung wurde die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose liegen schalltechnische Orientierungswerte von 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm und 40 dB(A) nachts für Gewerbelärm zugrunde. Ergänzend wurden beim Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts informativ zum Vergleich herangezogen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden insbesondere die B 247/B 247n sowie die Bergstraße berücksichtigt. Die Berechnungen zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärm von 55 dB(A) tags an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten wird. Während der Nachtzeit treten an einzelnen Immissionspunkten Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) zwischen 1 dB und 3 dB auf. Die zum Vergleich herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden die Bebauungsplangebiete „Teistungen-Lindenberg“ und „Alte Ziegelei“ berücksichtigt. Bei Zugrundelegung der in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Emissionskontingente werden die

Orientierungswerte am Tag in allen Baufeldern eingehalten. In der Nacht ergeben sich rechnerisch Überschreitungen des Orientierungswertes von 40 dB(A) um bis zu 6 dB. Nach den Ausführungen der Schallimmissionsprognose werden die höchsten nächtlichen Immissionsanteile insbesondere durch die älteren Festsetzungen der Industriegebiete des Bebauungsplanes „Teistungen-Lindenberg“ verursacht.

Da diese rechnerische Betrachtung auch für bereits vorhandene bzw. planungsrechtlich festgesetzte Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes Überschreitungen ergibt, wurde ergänzend eine alternative Betrachtung der tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen vorgenommen. Hierzu wurden vom Gutachter konservative flächenbezogene Emissionsansätze verwendet. Bei dieser alternativen Betrachtung werden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes sowohl tags als auch nachts an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. Der Gutachter bezeichnet diesen Ansatz als realistischere, weiterhin konservative Betrachtung der tatsächlich zu erwartenden Schallimmissionen.

Die abschließende planerische Bewältigung des Immissionskonfliktes erfolgt auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 28. Die Schallimmissionsprognose ermittelt hierzu für das Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel und leitet Anforderungen an den baulichen Schallschutz ab.

Berücksichtigung: Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen stehen der Darstellung einer Wohnbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht grundsätzlich entgegen. Die detaillierte Konfliktbewältigung erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zum baulichen Schallschutz.

Bewertung FNP-Ebene: wenig erheblich unter Berücksichtigung der auf B-Plan-Ebene vorgesehenen Konfliktbewältigung.

7.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Schutzgüter)

Beurteilungsmaßstab auf FNP-Ebene: Änderung der bisherigen Darstellung „eingeschränkte Gewerbefläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche (W)“ auf einer Fläche von rund 3,08 ha (30.872 m²).

Erheblichkeitsstufen: nicht erheblich (–) / wenig erheblich (●) / erheblich (●●) / sehr erheblich (●●●)

7.4.1. Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung: Die Änderungsfläche stellt sich als intensiv genutzte Grün- und Ackerlandfläche mit geringer bis mittlerer Biotopfunktion dar; die Fauna ist aufgrund der intensiven Nutzung artenarm. Hinweise auf das Vorkommen

europäisch streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder auf Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie liegen nicht vor.

Umweltauswirkung der FNP-Änderung: Mit der Umwidmung in Wohnbaufläche wird der Verlust von Lebensraumfunktionen der überplanten Grün- und Ackerlandflächen vorbereitet. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auf Grundlage der vorherigen ackerbaulichen Nutzung nicht einschlägig; die Detailprüfung und Festlegung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf B-Plan-Ebene (Verweis Abschichtung).

Bewertung FNP-Ebene: erheblich (Wertverlust, der auf B-Plan-Ebene durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird).

7.4.2. Fläche

Bestandsbeschreibung: intensiv genutztes Grün- und Ackerland, mittlere Bedeutung.

Umweltauswirkung: Anlage- und betriebsbedingt erfolgt eine Flächeninanspruchnahme von rund 30.872 m² durch Überplanung und Neuüberbauung.

Bewertung FNP-Ebene: erheblich.

7.4.3. Boden

Bestandsbeschreibung: anthropogen bereits überformte, intensiv genutzte Ackerfläche sowie ehemalige Sportplatzfläche ohne besondere Bedeutung für Arten- und Biotopschutz.

Umweltauswirkung: Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Geländeauffüllung.

Bewertung FNP-Ebene: erheblich; die Beeinträchtigung wird im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ausdrücklich berücksichtigt (vgl. Abschnitt 7.6).

7.4.4. Wasser

Bestandsbeschreibung: geringe Bedeutung für den Oberflächenwasserhaushalt; mittlere Bedeutung des Grundwasserkörpers.

Umweltauswirkung: Erhöhung der Versiegelung, dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken.

Bewertung FNP-Ebene: wenig erheblich.

7.4.5. Klima / Luft

Bestandsbeschreibung: geringe bis mittlere Bedeutung; keine ausgeprägten klimatisch wirksamen Grünstrukturen im Bestand.

Bewertung FNP-Ebene: nicht erheblich.

7.4.6. Landschaft / Ortsbild

Bestandsbeschreibung: Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums Buntsandstein-Hügelländer und ist landwirtschaftlich überformt.

Umweltauswirkung: Das örtliche Ortsbild verändert sich durch die geplante Bebauung und Bepflanzung; das Landschaftsbild im übergemeindlichen Bereich bleibt unverändert.

Bewertung FNP-Ebene: nicht erheblich.

7.4.7. Mensch / Gesundheit

Bestandsbeschreibung: Der Änderungsbereich besitzt für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit eine mittlere Bedeutung. Die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen besitzen keine besondere Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung. Gleichzeitig besteht aufgrund der angrenzenden bzw. im Einwirkungsbereich gelegenen Verkehrswege und Gewerbe- und Industriegebiete eine Geräuschvorbelastung.

Zur Beurteilung der auf die geplante Wohnnutzung einwirkenden Geräuschimmissionen liegt die Schallimmissionsprognose LG 5/2023 vom 25.09.2026 vor. Untersucht wurden sowohl Verkehrsgeräusche als auch Gewerbegeräusche. Für die geplante Nutzung wurde die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes mit den schalltechnischen Orientierungswerten von 55 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm und 40 dB(A) nachts für Gewerbelärm zugrunde gelegt.

Umweltauswirkung: Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Entwicklung einer Wohnbaufläche und damit die Ansiedlung einer gegenüber Lärm schutzbedürftigen Nutzung vorbereitet.

Beim Verkehrslärm wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags nach der Schallimmissionsprognose an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. Während der Nachtzeit treten an einzelnen Immissionspunkten Überschreitungen

des Orientierungswertes von 45 dB(A) zwischen 1 dB und 3 dB auf. Die informativ herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Immissionspunkten eingehalten.

Beim Gewerbelärm werden die Orientierungswerte in der Tageszeit sowohl bei der Betrachtung der planungsrechtlichen Emissionskontingente als auch bei der alternativen Betrachtung der bestehenden Nutzungen eingehalten. Bei vollständiger Ausschöpfung der Kontingente ergeben sich nachts rechnerische Überschreitungen um bis zu 6 dB. Bei der ergänzend vorgenommenen, vom Gutachter als realitätsnäher und weiterhin konservativ bewerteten Betrachtung der vorhandenen Gewerbenutzungen werden dagegen auch nachts die Orientierungswerte an sämtlichen untersuchten Immissionspunkten eingehalten.

Die Schallimmissionsprognose weist darüber hinaus nach, dass die vorhandene Geräuschsituation durch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes berücksichtigt werden kann. Die konkrete Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28.

Für Außenwohnbereiche wird der maßgebende Tagesorientierungswert von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten. Nach der Schallimmissionsprognose ergeben sich daraus keine Einschränkungen für Außenwohnbereiche.

Bewertung FNP-Ebene: wenig erheblich. Die vorhandene Immissionsbelastung ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes erkennbar und wird in die Umweltprüfung eingestellt. Die detaillierte Konfliktbewältigung erfolgt entsprechend dem Abschichtungsprinzip auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 28.

7.4.8. Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung: Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Umweltauswirkung: Im Boden möglicherweise vorhandene archäologische Funde können bei Erdarbeiten beschädigt werden; die Anzeigepflicht nach § 16 ThürDSchG ist zu beachten.

Bewertung FNP-Ebene: nicht erheblich.

7.5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wäre kein Baurecht für die vorgesehene Wohnbebauung möglich; die Fläche würde weiterhin als Grün- und Ackerland landwirtschaftlich bewirtschaftet. Erhebliche Änderungen des Ist-Zustandes der Umwelt wären insoweit nicht zu erwarten. Der Verzicht auf die Planung würde jedoch dazu führen, dass bauwillige Interessenten aus Teistungen sich gegebenenfalls Alternativen in anderen Gemeinden suchen müssten, was den

bevölkerungspolitischen Zielen der Gemeinde entgegenstünde.Prognose bei Durchführung der Planung

7.6. Prognose bei Durchführung der Planung

Die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 „An der Reese“. Baubedingt sind vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baubetrieb, insbesondere Bodenumlagerungen, temporäre Flächeninanspruchnahmen, Baustellenverkehr und zeitweilige Geräuschemissionen, zu erwarten. Anlagebedingt erfolgt eine Flächeninanspruchnahme von rund 30.872 m² durch Überplanung und Neuüberbauung sowie eine einheitliche Geländeauffüllung aus entwässerungstechnischen und hochwasserschutzbezogenen Gründen.

Betriebsbedingt verursacht die geplante Wohnnutzung selbst im Wesentlichen die für ein Wohngebiet typischen Auswirkungen. Unabhängig davon wirkt auf die geplante Wohnbaufläche eine bereits vorhandene bzw. prognostizierte Geräuschvorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm ein. Diese wurde im Rahmen der Schallimmissionsprognose LG 5/2023 vom 25.09.2026 untersucht.

Beim Verkehrslärm werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet während der Tageszeit eingehalten. Während der Nachtzeit treten örtlich begrenzte Überschreitungen des Orientierungswertes zwischen 1 dB und 3 dB auf. Die informativ herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an sämtlichen untersuchten Immissionspunkten eingehalten.

Für den Gewerbelärm ergibt die Berechnung bei vollständiger Ausschöpfung der planungsrechtlich festgesetzten Emissionskontingente der benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete während der Nachtzeit rechnerische Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 6 dB. Die ergänzend durchgeführte alternative Betrachtung der tatsächlich vorhandenen Gewerbenutzungen ergibt dagegen sowohl tags als auch nachts eine Einhaltung der Orientierungswerte an allen untersuchten Immissionspunkten. Nach Einschätzung des Gutachters stellt diese alternative Berechnung eine realistischere, weiterhin konservative Betrachtung der tatsächlich auftretenden Schallimmissionen dar.

Die Schallimmissionsprognose zeigt zugleich Möglichkeiten zur Bewältigung der Geräuschvorbelastung durch bauliche Schallschutzmaßnahmen auf. Die erforderlichen Maßnahmen werden auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes konkretisiert und festgesetzt. Die vorhandenen Immissionen stellen daher keinen auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht bewältigbaren Konflikt dar.

Die durch die Planung vorbereitete Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche wird auf B-Plan-Ebene durch ein Kompensationskonzept nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) ausgeglichen, unter anderem durch die Anlage bzw. Entwicklung von Gehölz- und Grünlandstrukturen sowie private Anpflanzungen auf den Baugrundstücken. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ist im Ergebnis nicht von erheblichen, nicht ausgleichbaren Umweltbeeinträchtigungen auszugehen.

Die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB in die Gesamtschau der öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Auf der Seite der öffentlichen Belange stehen insbesondere der nachgewiesene Wohnraumbedarf, die Abwanderungsgefahr und das Fehlen verfügbarer Innenentwicklungspotenziale. Diese Belange werden von der Gemeinde im Rahmen der Gesamtabwägung berücksichtigt.

7.7. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen: Die Versiegelung von Boden vermindert dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt und führt zum Verlust von Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere; temporärer Baulärm kann die Fauna in den angrenzenden Bereichen stören. Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung sind von den Wechselwirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Eine vertiefte Darstellung der Wechselwirkungen ist im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 28 enthalten (Verweis Abschichtung).

7.8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich die Darstellung "eingeschränkte Gewerbefläche" und "Fläche für die Landwirtschaft" vor, die der beabsichtigten Wohnnutzung entgegensteht. Für die Gemeinde Teistungen bestehen innerhalb der Ortslage keine echten vergleichbaren Standortalternativen für die Deckung des Wohnbaulandbedarfs:

- Geeignete Baulandflächen im Innenbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung.
- Die überplante Fläche schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an und ist erschließungstechnisch günstig gelegen.
- Für die Fläche liegt ein konkretes Umsetzungsinteresse eines privaten Erschließungsträgers vor.
- Eine Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung) würde die Fläche weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, ohne nennenswerten ökologischen Gewinn, und die Gemeinde zwänge bauwillige Interessenten,

auf andere Gemeinden auszuweichen – dies widerspräche dem bevölkerungspolitischen Ziel der Gemeinde Teistungen.

7.9. Monitoring (Umweltüberwachung gem. § 4c BauGB)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Folgende Monitoring-Maßnahmen sind vorgesehen, in Abstimmung mit dem Monitoring auf B-Plan-Ebene:

- Überprüfung der Durchführung der auf B-Plan-Ebene festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Pflanzflächen, Feldgehölze) nach Abschluss der Erschließungsarbeiten,
- jährliche Ortsbegehungen zum Entwicklungsstand der Pflanzflächen während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege,
- Benachrichtigung der Unteren Naturschutzbehörde bei Auffälligkeiten und ggf. Einleitung von Abhilfemaßnahmen.

Im Übrigen wird auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

7.10. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung

Die Bewertung von Flora und Fauna sowie der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an das Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) und die „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“. Die Bewertung der Böden orientiert sich am Leitfaden „Bodenschutz in der Bauleitplanung“. Die Beurteilung der sonstigen Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ anhand der Wertstufen gering, mittel und hoch.

Zur Beurteilung der auf die vorgesehene Wohnbaufläche einwirkenden Geräuschimmissionen wurde die Schallimmissionsprognose LG 5/2023 des Ingenieurbüros Frank & Schellenberger GbR vom 25.09.2026 herangezogen. Gegenstand der Untersuchung sind Verkehrs- und Gewerbelärm. Die Verkehrslärmberechnungen wurden nach RLS-19 durchgeführt; für den Gewerbelärm wurden unter anderem die bestehenden Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne und ergänzend die tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen betrachtet.

Die Ausbreitungsrechnungen wurden nach Angaben des Gutachtens mit dem Programmpaket SoundPLAN durchgeführt. Für Gewerbe- und Verkehrslärm wurden dabei zweifache Reflexionen berücksichtigt; die Berechnungen erfolgten unter Mitwindbedingungen nach DIN ISO 9613-2 bzw. hinsichtlich des Straßenverkehrslärms nach RLS-19. Das Gelände und die Gebäude wurden auf

Grundlage eines digitalen Geländemodells berücksichtigt. Die Prognoseungenauigkeit wird im Gutachten mit +/- 3 dB(A) angegeben.

Eine Besonderheit besteht bei der Bewertung des Gewerbelärms. Neben einer Berechnung anhand der planungsrechtlichen Festsetzungen der benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete enthält die Schallimmissionsprognose eine alternative Betrachtung anhand der tatsächlich vorhandenen Nutzungen. Beide Betrachtungsansätze wurden in die Umweltprüfung eingestellt. Die sich daraus ergebenden unterschiedlichen Ergebnisse werden auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes vertieft betrachtet und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt.

Relevante Schwierigkeiten bei der Datenerhebung, die darüber hinaus eine abweichende Einschätzung der Umweltauswirkungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlich machen würden, sind nicht bekannt.

7.11. Nichttechnische Zusammenfassung

Die Gemeinde Teistungen beabsichtigt, den Flächennutzungsplan für eine rund 3,08 ha große Fläche im östlichen Teil des Ortsteils Teistungen, westlich angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung, von der Darstellung „eingeschränkte Gewerbefläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 28 „An der Reese“.

Planungsziel ist die Schaffung von rund 28 Wohnbaugrundstücken zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung. Die Fläche ist bereits durch landwirtschaftliche Nutzung und eine frühere Sportplatznutzung anthropogen überformt. Geschützte Biotope, Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete sind nach den vorliegenden Planunterlagen nicht betroffen. Erhebliche Umweltauswirkungen bestehen insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fläche durch die vorbereitete bauliche Inanspruchnahme und Versiegelung. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes.

Für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit ist insbesondere die vorhandene Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen. Hierzu liegt die Schallimmissionsprognose LG 5/2023 vom 25.09.2026 vor. Untersucht wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen.

Beim Verkehrslärm werden die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet während der Tageszeit an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. Während der Nachtzeit ergeben sich an einzelnen Immissionspunkten Überschreitungen des Orientierungswertes zwischen 1 dB und 3 dB. Die zum Vergleich herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten.

Beim Gewerbelärm werden die Orientierungswerte während der Tageszeit eingehalten. Bei einer Berechnung unter vollständiger Ausschöpfung der planungsrechtlich festgesetzten Emissionskontingente der benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich während der Nachtzeit rechnerische Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 6 dB. Eine ergänzende Untersuchung unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen führt dagegen sowohl tags als auch nachts zur Einhaltung der Orientierungswerte an allen untersuchten Immissionspunkten. Diese alternative Betrachtung wird vom Gutachter als realitätsnäher und weiterhin konservativ bewertet.

Die Schallimmissionsprognose zeigt, dass die bestehende Geräuschvorbelastung durch entsprechende Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt werden kann. Für Außenwohnbereiche wird der Tagesorientierungswert von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten; nach der Schallimmissionsprognose ergeben sich insoweit keine Einschränkungen.

Die schalltechnische Untersuchung steht der grundsätzlichen Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan damit nicht entgegen. Die konkrete Konfliktbewältigung, insbesondere hinsichtlich des erforderlichen baulichen Schallschutzes, erfolgt auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 28.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind insbesondere die Auswirkungen auf Boden und Fläche sowie die vorhandene Immissionsvorbelastung in die planerische Abwägung einzustellen. Unter Berücksichtigung der auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs-, Kompensations- und Schallschutzmaßnahmen bestehen nach derzeitigem Planungsstand keine auf Ebene der Flächennutzungsplanung erkennbaren Konflikte, die der vorgesehenen Darstellung als Wohnbaufläche grundsätzlich entgegenstehen.

aufgestellt: Uder 09/2026



C. Vogler
AI GmbH KVU