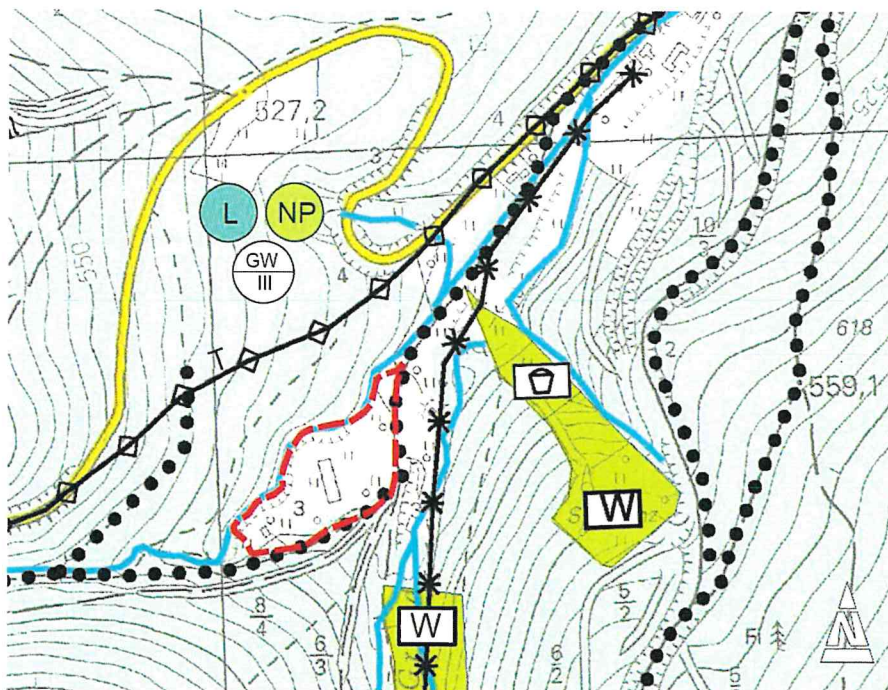


Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

zur

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
im Bereich
„Pfadfinderranch Grünes Tal“

Stadt Friedrichroda



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda mit markiertem Geltungsbereich der 2. Änderung

INHALTSÜBERSICHT:

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Anlass / Ziel der Planung | 2 |
| 2. Verfahrensablauf | 2 |
| 3. Berücksichtigung der Umweltbelange | 3 |
| 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 4 |

1. Anlass / Ziel der Planänderung

Die Stadt Friedrichroda verfügt über einen im Jahr 2011 mit Aktenzeichen AZ 310-4621.10-5056/2010 – 16067019 - Friedrichroda genehmigten Flächennutzungsplan.

Im Jahr 2013 wurde ein 1. Änderungsverfahren durchgeführt. Inhalt des Verfahrens war die Übernahme der Inhalte (Gebietscharakter) des Bebauungsplanes Sondergebiet Einzelhandel in den Flächennutzungsplan (Darstellung als Sondergebiet Einzelhandel – Lebensmittelmarkt im FNP).

Die 1. Änderung wurde mit Datum vom 21.11.2014 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtswirksam.

Mit der nun folgenden 2. Änderung ist die Änderung der Flächendarstellung im Bereich der Pfadfinderranch „Grünes Tal“ von „Flächen für die Landwirtschaft“ in ein „Sondergebiet“ nach § 1 Abs. 2 BauNVO mit der besonderen Art der Nutzung auf Grundlage von § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“ vorgesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfadfinderranch Grünes Tal“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die derzeitigen Angebote im Bereich der Pfadfinderranch „Grünes Tal“ zu sichern. Für die bestehende Bebauung soll Rechtssicherheit erlangt werden. Bisher ungenutzte Gebäude sollen einer Nutzung gemäß Nutzungskonzept zugeführt werden. Die derzeitige Nutzung als Pfadfinderranch soll zukunftsfähig erhalten sowie Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung des Angebots ermöglicht werden.

Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der vorgenannten Bauvorhaben bzw. Flächennutzungen zu schaffen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB). Die Darstellung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfadfinderranch Grünes Tal“ widerspricht derzeit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen „Fläche für die Landwirtschaft“. Aus diesem Grund macht sich eine Änderung des genehmigten Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem Regelverfahren durchgeführt, da die Änderungen die Grundzüge der Planung betreffen.

2. Verfahrensverlauf

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfadfinderranch Grünes Tal“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Durch den Stadtrat wurde mit Beschluss vom 19.05.2022 die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedrichroda beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Planunterlagen (Vorwurf) lagen im Bauamt der Stadt Friedrichroda in der Zeit vom 04.07.2022 bis 03.08.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.06.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Sie wurden außerdem darum gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslage des Entwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung vom 24.04.2023 bis einschließlich 26.05.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.02.2023 angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Abwägungsbeschluss wurde am 07.09.2023 durch den Stadtrat der Stadt Friedrichroda gefasst. Die in die Abwägung eingestellten Belange führten zu keiner Planänderung, die eine erneute Auslage erforderlich machte.

Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Der Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Stadtrat ebenfalls am 30.11.2023 gefasst.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht zur 2. Änderung des FNP wird der Bestand der bisherigen Flächennutzung (Stand FNP-Planung vor der 2. Änderung) mit der geplanten Flächennutzung (Planung 2. Änderung FNP) gegenübergestellt. Im Zuge der 2. Änderung erfolgt eine Umwidmung „landwirtschaftlicher Fläche“ (Außenbereich) in eine Sondergebietsfläche „Freizeit und Tourismus“.

Bei den vorgesehenen Änderungen werden durch kleinräumige Versiegelung und Bebauung teilweise Auswirkungen auf die Umwelt verursacht. Im Wesentlichen wird der Bestand mit vorhandenen Gebäuden und Freizeitflächen gesichert. Das Pfadfinderheim wurde bereits zu DDR-Zeiten als Kinderferienlager genutzt, eine reguläre landwirtschaftliche Nutzung ist ohnehin nicht gegeben. Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

| Änderung | Auswirkung |
|---|---|
| Änderungen des FNP aufgrund der parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Pfadfinderranch Grünes Tal" (Stadt Friedrichroda) | <p>geringe bis mittlere Auswirkung auf Natur und Landschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • neue SO-Fläche (geringfügig erhöhte Versiegelung im Vergleich zum Bestand aufgrund festgesetzter Grundfläche sowie sonstiger Befestigungen) • Entfall landwirtschaftlicher Fläche (Weiternutzung der Grünflächen im Sondergebiet als private Weidefläche für Kleintiere) • insgesamt geringfügig Erhöhung der Versiegelung, Detailbilanz auf Ebene des Bebauungsplans • qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch bau- und betriebsbedingte Stoffeinträge möglich, Vorgabe konkreter Vermeidungsmaßnahmen erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes /LSGs durch zusätzliche und angepasste Baukörper, Detailbetrachtung erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan • potenzielle Funde von Kulturgütern in Bauflächen weiterhin möglich • Berücksichtigung Artenschutz nach § 44 BNatSchG im Bebauungsplan erforderlich |

Zusammenfassend kann für die Flächen insgesamt folgende Aussage getroffen werden:

- Ausweisung einer neuen Sonderbaufläche, aber überwiegend Sicherung des Bestandes (Freizeitnutzung)
- Kleinflächig zusätzliche Versiegelung bzw. Teilversiegelung (mit < 0,15 ha)
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zusätzlich geplante Bauwerke und Befestigungen
- Geringe Betroffenheit des Artenschutzes

Die Auswirkungen der Änderungen sind insgesamt von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Des Weiteren entstehen auch positive Auswirkungen. Die Auswirkungen sind nachfolgend dargestellt.

| Schutzgut | Eingriffserheblichkeit |
|---|------------------------------------|
| Änderungen des FNP aufgrund der parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Pfadfinderranch Grünes Tal" (Stadt Friedrichroda) | |
| Mensch | geringe Erheblichkeit, positiv |
| Klima, Luft | geringe Erheblichkeit |
| Landschaft | mittlere Erheblichkeit |
| Kultur-/Sachgüter | geringe Erheblichkeit |
| Boden | mittlere Erheblichkeit |
| Wasser | Geringe bis mittlere Erheblichkeit |
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | geringe Erheblichkeit |
| Fläche | geringe |

Die Empfindlichkeit des Raumes gegenüber Veränderungen und Eingriffen ist insgesamt als sehr hoch (Landschaftsschutzgebiet Thüringer Wald) einzustufen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden, in Verbindung mit Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung insgesamt nur als gering bis mittel bzw. teilweise positiv eingestuft, da im Wesentlichen der aktuelle Bestand der Nutzung bauplanerisch gesichert werden soll und zusätzliche bauliche Anlagen nur in relativ geringem Umfang zugelassen werden. Zu berücksichtigen sind die bestehenden Vorbelastungen aus der vorhandenen Bebauung (bestehende Hütten, Wege, befestigte Kleinflächen etc.).

Eingriffsrelevante Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, so dass nach Realisierung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. Durch die im jeweiligen

Bebauungsplan festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen soll eine Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erzielt werden.

Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist im Bebauungsplan abzuarbeiten.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslage durchgeführt, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden und in der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Sie wurden außerdem darum gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Es wurden 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 17 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 16 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

In den Entwurf wurden folgende Dinge eingearbeitet:

- Ergänzung der Ziele und Grundsätze des RP-MT und LEP-TH 2025
- Redaktionelle Korrekturen in Planzeichnung, Umweltbericht und Begründung

Nach dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 2. Änderung folgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Es wurden 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 13 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 17 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

In die 2. Änderung wurde folgendes eingearbeitet:


- Klarstellung der Zweckbestimmung in „Sonstiges Sondergebiet Freizeit und Tourismus“ gem. § 11 BauNVO. Die vorgesehene Nutzung auf dem Gebiet wird hierdurch deutlicher von den im § 10 BauNVO genannten Nutzungen abgegrenzt.

Die in die Abwägung eingestellten Belange führten lediglich zu Klarstellungen bzw. Korrekturen, jedoch zu keinen inhaltlichen Änderungen der Flächennutzungsplanänderung. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB ist der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Friedrichroda, den

23.02.2024


Bürgermeister


Klöppel
Bürgermeister