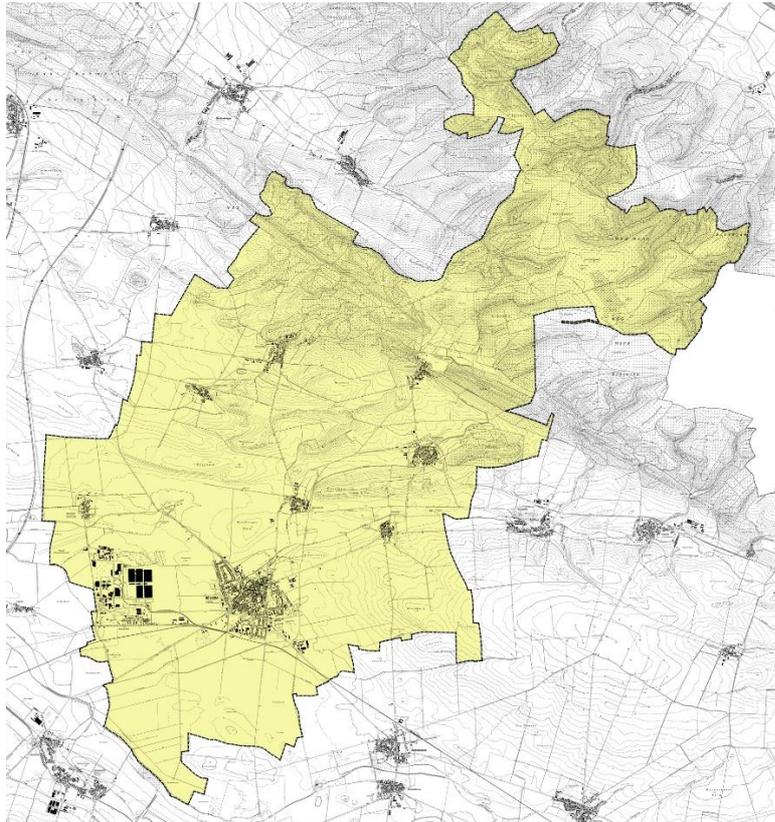


Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda mit den Ortsteilen

Altenbeichlingen
Backleben
Battendorf
Beichlingen

Burgwenden
Dermsdorf
Großmonra
Kiebitzhöhe



Kartengrundlage: Topografische Karte Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Geltungsbereich Flächennutzungsplan

Verfahrensträger: Stadt Kölleda
Markt 1
99625 Kölleda

Begründung

21.05.2024

Planverfasser:



DR. WALTHER + WALTHER
Freie Architekten und Stadtplaner AKT

Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt
Tel. 0361 2111 310 ■ Fax 0361 260 65 86
info@dr-walther-walther.de

INHALTSVERZEICHNIS

I. AUSSAGEN ZUM PLANUNGSGEBIET

1. Einleitung

- 1.1. Aufgabe, Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans
- 1.2. Aufstellungsverfahren
- 1.3. Wirkung und Rechtsverbindlichkeit
- 1.4. Gesetzliche Grundlagen

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

- 2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
 - 2.1.1. Landesplanerische Einordnung
 - 2.1.2. Regionalplanerische Einordnung
- 2.2. Landschaftsplan
 - 2.2.1. Betroffenheit des Planungsgebietes
 - 2.2.2. Planerische Umsetzung des Landschaftsplans im Flächennutzungsplan

3. Allgemeine Aussagen zum Planungsgebiet

- 3.1. Lage und Größe des Planungsgebietes sowie Verkehrsanbindung
- 3.2. Natürliche Grundlagen im Planungsgebiet
 - 3.2.1. Naturräumliche Einordnung
 - 3.2.2. Geologie und Relief
 - 3.2.3. Böden
 - 3.2.4. Gewässer
 - 3.2.5. Klima
 - 3.2.6. Vegetation
 - 3.2.7. Fauna / Schutzgebiete
 - 3.2.8. Biotope nach § 15 ThürNatG
 - 3.2.9. Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale
- 3.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf
- 3.4. Landwirtschaft und Gewerbe / Industrie
- 3.5. Soziale und technische Infrastruktur
- 3.6. Innerörtliche Grünflächen
- 3.7. Tourismus und Fremdenverkehr
- 3.8. Bebauungspläne, Klarstellungssatzungen und Sanierungssatzungen
 - 3.8.1. Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr.1 bis 3 bzw. § 35 Abs. 6 BauGB
 - 3.8.2. Klarstellungssatzungen
 - 3.8.3. Sanierungssatzungen

4. Nutzungseinschränkungen

- 4.1. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet gemäß RP-MT Mittelthüringen
- 4.2. Räume mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- 4.3. Schutzgebiete gemäß Naturschutz- und Wasserrecht
- 4.4. Altlasten, altlastenverdächtige Flächen
- 4.5. Kampfmittelverdachtsflächen
- 4.6. Flurbereinigung

5. Landschaftsplanung

- 5.1. Landschaftspotentiale, Problemschwerpunkte
- 5.2. Flächen für die Landwirtschaft
- 5.3. Flächen für Wald

6. Handlungsbedarf und Entwicklungsperspektiven

- 6.1. Landschaftsentwicklung, Windkraftanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie
- 6.2. Siedlungsentwicklung und Notwendigkeit des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs

II. AUSSAGEN ZUR KERNSTADT UND DEN ORTSTEILEN / PLANUNGSZIELE

1. KÖLLEDA (KERNSTADT)

1.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

1.2. Bevölkerung

1.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

1.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- 1.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 1.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 1.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- 1.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

1.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)

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

- 1.3.3.1. Überörtlicher Verkehr
- 1.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge
- 1.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

1.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- 1.3.4.1. Wasserversorgung
- 1.3.4.2. Abwasserentsorgung
- 1.3.4.3. Elektrizitätsversorgung
- 1.3.4.4. Telekommunikation
- 1.3.4.5. Gasversorgung
- 1.3.4.6. Abfallentsorgung
- 1.3.4.7. Ablagerungen

1.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- 1.3.5.1. Sport- und Spielplätze
- 1.3.5.2. Friedhöfe und öffentliche Grünflächen
- 1.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige private Grünflächen

1.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

1.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

1.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- 1.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft
- 1.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

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

1.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

- 1.3.10.1. Bodenfunde
- 1.3.10.2. Altlasten
- 1.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

1.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- 1.3.11.1. Denkmalschutz

- 1.3.11.2. Wasserschutzgebiete
- 1.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
- 1.3.11.4. Naturdenkmale
- 1.3.11.5. Biotope nach § 15 ThürNatG
- 1.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlage nach BImSchG

2. ORTSTEIL ALTENBEICHLINGEN

- 2.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans**
- 2.2. Bevölkerung**
- 2.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)**
 - 2.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - 2.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - 2.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
 - 2.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2) BauGB**
 - 2.3.3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**
 - 2.3.3.1. Überörtlicher Verkehr
 - 2.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge
 - 2.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende
 - 2.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**
 - 2.3.4.1. Wasserversorgung
 - 2.3.4.2. Abwasserentsorgung
 - 2.3.4.3. Elektrizitätsversorgung
 - 2.3.4.4. Telekommunikation
 - 2.3.4.5. Gasversorgung
 - 2.3.4.6. Abfallentsorgung
 - 2.3.4.7. Ablagerungen
 - 2.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**
 - 2.3.5.1. Sport- und Spielplätze
 - 2.3.5.2. Friedhöfe und öffentliche Grünflächen
 - 2.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige private Grünflächen
 - 2.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)**
 - 2.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)**
 - 2.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)**
 - 2.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft
 - 2.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft
 - 2.3.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**
 - 2.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)**
 - 2.3.10.1. Bodenfunde
 - 2.3.10.2. Altlasten
 - 2.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen
 - 2.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)**
 - 2.3.11.1. Denkmalschutz
 - 2.3.11.2. Wasserschutzgebiete
 - 2.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

- 2.3.11.4. Naturdenkmale
- 2.3.11.5. Biotop nach § 15 ThürNatG
- 2.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlage nach BImSchG

3. ORTSTEIL BACKLEBEN

3.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

3.2. Bevölkerung

3.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

3.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- 3.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 3.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 3.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- 3.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

3.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2) BauGB

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

- 3.3.3.1. Überörtlicher Verkehr
- 3.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge
- 3.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

3.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- 3.3.4.1. Wasserversorgung
- 3.3.4.2. Abwasserentsorgung
- 3.3.4.3. Elektrizitätsversorgung
- 3.3.4.4. Telekommunikation
- 3.3.4.5. Gasversorgung
- 3.3.4.6. Abfallentsorgung
- 3.3.4.7. Ablagerungen

3.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- 3.3.5.1. Sport- und Spielplätze
- 3.3.5.2. Friedhöfe und öffentliche Grünflächen
- 3.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige privaten Grünflächen

3.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

3.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

3.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- 3.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft / Konzentrationszone für die Nutzung von Windenergie
- 3.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

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

3.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

- 3.3.10.1. Bodenfunde
- 3.3.10.2. Altlasten
- 3.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

3.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- 3.3.11.1. Denkmalschutz
- 3.3.11.2. Wasserschutzgebiete
- 3.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
- 3.3.11.4. Naturdenkmale
- 3.3.11.5. Biotop nach § 15 ThürNatG
- 3.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlage nach BImSchG

4. ORTSTEIL BATTGENDORF

4.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

4.2. Bevölkerung

4.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

4.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- 4.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 4.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 4.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- 4.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

4.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2) BauGB

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

- 4.3.3.1. Überörtlicher Verkehr
- 4.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge
- 4.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

4.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- 4.3.4.1. Wasserversorgung
- 4.3.4.2. Abwasserentsorgung
- 4.3.4.3. Elektrizitätsversorgung
- 4.3.4.4. Telekommunikation
- 4.3.4.5. Gasversorgung
- 4.3.4.6. Abfallentsorgung
- 4.3.4.7. Ablagerungen

4.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- 4.3.5.1. Sport- und Spielplätze
- 4.3.5.2. Friedhöfe und öffentliche Grünflächen
- 4.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige privaten Grünflächen

4.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

4.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

4.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- 4.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft
- 4.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

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

4.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

- 4.3.10.1. Bodenfunde
- 4.3.10.2. Altlasten
- 4.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

4.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- 4.3.11.1. Denkmalschutz
- 4.3.11.2. Wasserschutzgebiete
- 4.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
- 4.3.11.4. Naturdenkmale
- 4.3.11.5. Biotope nach § 15 ThürNatG
- 4.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlage nach BlmSchG

5. ORTSTEIL BEICHLINGEN

5.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

5.2. Bevölkerung

5.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

5.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- 5.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 5.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 5.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- 5.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

5.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2) BauGB

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

- 5.3.3.1. Überörtlicher Verkehr
- 5.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge
- 5.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

5.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- 5.3.4.1. Wasserversorgung
- 5.3.4.2. Abwasserentsorgung
- 5.3.4.3. Elektrizitätsversorgung
- 5.3.4.4. Telekommunikation
- 5.3.4.5. Gasversorgung
- 5.3.4.6. Abfallentsorgung
- 5.3.4.7. Ablagerungen

5.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- 5.3.5.1. Sport- und Spielplätze
- 5.3.5.2. Friedhöfe und öffentliche Grünflächen
- 5.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige privaten Grünflächen Kleingärten

5.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

5.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

5.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- 5.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft
- 5.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

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

5.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

- 5.3.10.1. Bodenfunde
- 5.3.10.2. Altlasten
- 5.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

5.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- 5.3.11.1. Denkmalschutz
- 5.3.11.2. Wasserschutzgebiete
- 5.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
- 5.3.11.4. Naturdenkmale
- 5.3.11.5. Biotop nach § 15 ThürNatG
- 5.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlage nach BImSchG

6. ORTSTEIL BURGWENDEN

6.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

6.2. Bevölkerung

6.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

6.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- 6.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 6.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 6.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- 6.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

6.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2) BauGB

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

- 6.3.3.1. Überörtlicher Verkehr
- 6.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge
- 6.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

6.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- 6.3.4.1. Wasserversorgung
- 6.3.4.2. Abwasserentsorgung
- 6.3.4.3. Elektrizitätsversorgung
- 6.3.4.4. Telekommunikation
- 6.3.4.5. Gasversorgung
- 6.3.4.6. Abfallentsorgung
- 6.3.4.7. Ablagerungen

6.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- 6.3.5.1. Sport- und Spielplätze
- 6.3.5.2. Friedhöfe und öffentliche Grünflächen
- 6.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige privaten Grünflächen

6.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

6.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

6.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- 6.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft
- 6.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

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

6.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

- 6.3.10.1. Bodenfunde
- 6.3.10.2. Altlasten
- 6.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

6.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- 6.3.11.1. Denkmalschutz
- 6.3.11.2. Wasserschutzgebiete
- 6.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
- 6.3.11.4. Naturdenkmale
- 6.3.11.5. Biotope nach § 15 ThürNatG
- 6.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlage nach BImSchG

7. ORTSTEIL DERMSDORF

7.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

7.2. Bevölkerung

7.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

7.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- 7.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 7.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 7.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- 7.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

7.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2) BauGB

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

- 7.3.3.1. Überörtlicher Verkehr
- 7.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge
- 7.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

7.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- 7.3.4.1. Wasserversorgung
- 7.3.4.2. Abwasserentsorgung
- 7.3.4.3. Elektrizitätsversorgung
- 7.3.4.4. Telekommunikation
- 7.3.4.5. Gasversorgung
- 7.3.4.6. Abfallentsorgung
- 7.3.4.7. Ablagerungen

7.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- 7.3.5.1. Sport- und Spielplätze
- 7.3.5.2. Friedhöfe und öffentliche Grünflächen
- 7.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige privaten Grünflächen

7.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

7.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

7.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- 7.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft
- 7.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

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

7.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

- 7.3.10.1. Bodenfunde
- 7.3.10.2. Altlasten
- 7.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

7.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- 7.3.11.1. Denkmalschutz
- 7.3.11.2. Wasserschutzgebiete
- 7.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
- 7.3.11.4. Naturdenkmale
- 7.3.11.5. Biotope nach § 15 ThürNatG
- 7.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlage nach BImSchG

8. ORTSTEIL GROßMONRA

8.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

8.2. Bevölkerung

8.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

8.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- 8.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 8.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 8.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- 8.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

8.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2) BauGB

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

- 8.3.3.1. Überörtlicher Verkehr
- 8.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge
- 8.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

8.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- 8.3.4.1. Wasserversorgung
- 8.3.4.2. Abwasserentsorgung
- 8.3.4.3. Elektrizitätsversorgung
- 8.3.4.4. Telekommunikation
- 8.3.4.5. Gasversorgung
- 8.3.4.6. Abfallentsorgung
- 8.3.4.7. Ablagerungen

8.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- 8.3.5.1. Sport- und Spielplätze
- 8.3.5.2. Friedhöfe und öffentliche Grünflächen
- 8.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige privaten Grünflächen

8.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

8.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

8.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- 8.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft
- 8.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

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

8.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

- 8.3.10.1. Bodenfunde
- 8.3.10.2. Altlasten
- 8.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

8.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- 8.3.11.1. Denkmalschutz
- 8.3.11.2. Wasserschutzgebiete
- 8.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
- 8.3.11.4. Naturdenkmale
- 8.3.11.5. Biotop nach § 15 ThürNatG
- 8.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlage nach BImSchG

9. ORTSTEIL KIEBITZHÖHE ALS TEIL DER GEMARKUNG KÖLLEDA

9.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

9.2. Bevölkerung

9.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

9.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- 9.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 9.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 9.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- 9.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

9.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2) BauGB

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

- 9.3.3.1. Überörtlicher Verkehr
- 9.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge
- 9.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

9.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- 9.3.4.1. Wasserversorgung
- 9.3.4.2. Abwasserentsorgung
- 9.3.4.3. Elektrizitätsversorgung
- 9.3.4.4. Telekommunikation
- 9.3.4.5. Gasversorgung
- 9.3.4.6. Abfallentsorgung
- 9.3.4.7. Ablagerungen

9.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- 9.3.5.1. Sport- und Spielplätze
- 9.3.5.2. Friedhöfe und öffentliche Grünflächen
- 9.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige privaten Grünflächen

9.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

9.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

9.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- 9.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft
- 9.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

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

9.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

- 9.3.10.1. Bodenfunde
- 9.3.10.2. Altlasten
- 9.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

9.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- 9.3.11.1. Denkmalschutz
- 9.3.11.2. Wasserschutzgebiete
- 9.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
- 9.3.11.4. Naturdenkmale
- 9.3.11.5. Biotope nach § 15 ThürNatG
- 9.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlage nach BImSchG

III. ANLAGEN

- 1. Umweltbericht zum Flächennutzungsplan / 21.05.2024 / LA-Büro Beckert**
- 2. Übersichtsplan zu naturschutzrechtlichen Schutzkategorien als Anlage zum Umweltbericht / 21.05.2024 / LA-Büro Beckert**
- 3. Übersichtsplan der Verortung von Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans / 21.05.2024 / Dr. Walther+Walther**
- 4. Wohnbauflächenbedarfsanalyse vom 31.01.2023 / Prognose & Planung**
- 5. Ergänzung zur Wohnbauflächenbedarfsanalyse von 07-2023 / Prognose & Planung**
- 6. Baulückenkartierung Kernstadt und alle Ortsteile / 07-2023 / Dr. Walther+Walther**

Erklärungen zu verwendeten Abkürzungen

Im nachfolgenden Text der Begründung werden Abkürzungen verwendet. Die Erklärung zu den verwendeten Abkürzungen ergeht wie folgt:

ROG	Raumordnungsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
ThürLPIG	Thüringer Landesplanungsgesetz
ThürNaG	Thüringer Naturschutzgesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
KSG	Bundesklimaschutzgesetz
ThürKlimaG	Thüringer Klimaschutzgesetz
ThürWG	Thüringer Wassergesetz
EEG	Erneuerbare Energien Gesetz
GAP	Gemeinsame Agrarpolitik der Europäischen Union
RP-MT	Regionalplan Mittelthüringen
LEP	Thüringer Landesentwicklungsprogramm
TöB	Träger öffentlicher Belange
FNp	Flächennutzungsplan
B-Plan / BP	Bebauungsplan
VBP	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP	Vorhaben und Erschließungsplan
G	Genehmigung
GN	Genehmigung mit Nebenbestimmungen
B	Bekanntmachung
V	Versagung
Z	Zurückziehung
Ä	Änderung
LAP	Landschaftsplan
NSG	Naturschutzgebiet
LSG	Landschaftsschutzgebiet
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GLB	Geschützter Landschaftsbestandteil
VSG	Europäische Vogelschutzgebiet
NER	Naturentwicklungsraum
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
TLUBN	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
TLLLR	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlicher Raum
UIB	Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Sömmerda
NABU	Naturschutzbund
DB	Deutsche Bahn
VG	Verwaltungsgemeinschaft
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
BAB	Bundesautobahn
L	Landesstraße
K1	Kreisstraße, z.B. Kreisstraße K1
B4	Bundesstraße, z.B. Bundesstraße B4
DFS	Deutsche Flugsicherung
ThürStAnz	Thüringer Staatsanzeiger

I. Aussagen zum Planungsgebiet

1. Einleitung

1.1. Aufgaben, Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans

Im Baugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland wird unter § 1 folgende Aussage vorgenommen:

„Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ (BauGB § 1 Abs. 3)

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten bzw. zu leiten. Die Bauleitplanung erfolgt dabei nach § 1 Abs. 2 BauGB in zwei Stufen, dem Flächennutzungsplan als „vorbereitenden Bauleitplan“ und dem Bebauungsplan als „verbindlichen Bauleitplan“.

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB). Die gemeindliche Konzeption der Bau- und Freiflächen, ihre Zuordnungen sowie ihre städtebaulich relevante Funktion im Gesamtgefüge müssen sich aus dem Flächennutzungsplan entnehmen lassen. Damit ist der Flächennutzungsplan defacto ein strategisches Planwerk einer Gemeinde, in welchem Ziele und Leitbilder der städtebaulichen Entwicklung zeichnerisch umgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan stellt somit im Spannungsfeld zwischen gemeindlicher Planung und übergeordneten Planungsvorgaben ein wesentliches Instrument dar, welches Strategien im Umgang mit aktuellen Entwicklungen – wie zum Beispiel dem demografischen Wandel – und auch aktuellen Erfordernissen – wie zum Beispiel dem Umgang mit den Erfordernissen des Umwelt- und Klimaschutzes – aufzeigt.

Das Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt für den Flächennutzungsplan eine eindeutige, jedoch begrenzte Rechtsqualität. Der Flächennutzungsplan muss als ein Verwaltungsprogramm mit Leitcharakter für alle nachfolgenden Planungen und Vorhaben, insbesondere für die Erstellung von Bebauungsplänen verstanden werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans haben dementsprechend keine unmittelbare Bindungswirkung gegenüber der Öffentlichkeit. Allerdings entfaltet ein Flächennutzungsplan behördenintern bestimmte Rechtswirkungen. Er bindet die Gemeinde, die grundsätzlich Bebauungspläne nur aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln darf (§ 8 Abs. 2 BauGB). Darüber hinaus begründet §7 Baugesetzbuch (BauGB) eine prinzipielle Anpassungspflicht für öffentliche Planungsträger, wenn diese bei der Aufstellung beteiligt worden sind und nicht widersprochen haben.

Die wichtigsten Grundsätze, die bei der Bauleitplanung zu beachten und die es nachvollziehbar gegeneinander abzuwägen gilt, regelt § 1 Abs. 6 BauGB in den so genannten einfachen Planungsleitsätzen. Einen besonderen Stellenwert innerhalb der Flächennutzungsplanung hat das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Hierbei gilt es zu beachten, dass alle erforderlichen Daten, Sachverhalte und Fakten umfassend analysiert und dann gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan sind in einzelnen Bebauungsplänen mit genaueren Festsetzungen auszufüllen. Der Flächennutzungsplan dient somit der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine abweichende Nutzungsfestsetzung in Bebauungsplänen für kleinere Flächen ist nur dann möglich, wenn der gegebene Entwicklungsspielraum gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht überschritten wird.

Der Flächennutzungsplan ist somit, was Aussageschärfe und Außenwirkung angeht, die obere und grobkörnigere kommunale Planungsebene.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan, der die städtebauliche Entwicklung nur in den Grundzügen darstellen kann und soll. Dafür muss abstrakt und in größeren Zusammenhängen gearbeitet werden. Eine parzellenscharfe Planaussage ist nicht erforderlich und ausdrücklich auch nicht gewollt. Dies schlägt sich entsprechend in der Maßstabsfestlegung nieder. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda mit den 8 Ortsteilen kommt ausgehend von der Funktion des Planwerks und der Gemarkungsgröße nur der Maßstab von 1:10.000 in Betracht.

Der Flächennutzungsplan unterscheidet im Wesentlichen drei verschiedene rechtliche Arten von Festlegungen:

- Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB):

Nutzungsfestlegungen, die die Kommunen in eigener Verantwortung in Ausübung ihrer Planungshoheit treffen können; Beispiel: Wohnbauflächen.

- Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 und Abs. 4a BauGB):

Rechtliche Festlegungen anderer Planungsträger, die nach dem BauGB übernommen werden müssen; Beispiel: Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete
Sind die Festlegungen in Aussicht genommen, so sind sie im Flächennutzungsplan zu vermerken. Es besteht keine Abwägungsmöglichkeit der Kommunen.

- Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB):

Kennzeichnen von potenziell gefährlichen Bereichen im Gemeindegebiet als Warnung für nachfolgende Planungsebenen: Beispiel: Altlasten.
Es gilt eine Kennzeichnungspflicht. Auch hier besteht kein Abwägungsspielraum der Kommunen.

Die inhaltlichen Darstellungsmöglichkeiten in einem Flächennutzungsplan nennt in einer nicht abschließenden Aufzählung § 5 Abs. 2 BauGB. Das sind insbesondere:

- die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen),
- die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen,
- die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- die Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen,
- die innerörtlichen Grünflächen,
- die Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,
- die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen,
- die Flächen für Landwirtschaft und Wald und
- die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergänzen die Darstellungen oben genannter Flächen. Für die Art und Weise der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes sind die Regelinhalte der Planzeichenverordnung maßgeblich. Sie gibt einen Grundrahmen vor, erlaubt aber nach Erfordernis die Verwendung weiterentwickelter Planzeichen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten zeichnerischen Grundzüge der Entwicklung innerhalb der Grenzen des Gemeindegebiets sind zu begründen. Die Begründung hat die Funktion, die wesentlichen Elemente und Aussagen des Flächennutzungsplanes sowie seine Ziele verständlich und nachvollziehbar darzulegen. Zusätzlich enthält die Begründung einen Umweltbericht, der die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beinhaltet.

Die vorliegende Begründung besteht aus zwei Teilen. Der erste Teil umfasst die Begründung im engeren Sinn, bestehend aus den grundlegenden Aussagen zu Inhalten und Zielen, den rechtlichen Rahmenbedingungen und den Fachkapiteln, der zweite Teil umfasst den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Im Ergebnis dieser Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Der Umweltbericht ist als gesonderter Bericht der Begründung beizufügen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen und als Bestandteil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB der Begründung beizufügen.

Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Planverfahren im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ermittelt. Der Umweltbericht zum Entwurf des Flächennutzungsplans berücksichtigt dies. Er liegt der Begründung des Entwurfs als Anlage bei.

Im Rahmen zu erwartender Umweltauswirkungen, die auf Grund der Realisierung von Bauleitpläne eintreten können, sind von den betroffenen Gemeinden nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Das Konzept der Umweltüberwachung ist im Umweltbericht zu erläutern.

1.2. Aufstellungsverfahren

Die Stadt Kölleda hat mit Beschluss des Stadtrates Kölleda vom 28.06.1990 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Kölleda beschlossen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden mehrere Entwürfe erarbeitet. Mit den jeweiligen Planungsständen dieser Entwürfe aus 1998, Dezember 2007 und 28.03.2012 wurde die Beteiligung der betroffenen Träger in 1998, 2008 und 2012 durchgeführt. Die Hinweise und Anregungen aus der Trägerbeteiligung wurden nicht per Beschlussfassung abgewogen. Ein genehmigter und rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Stadt Kölleda liegt demgemäß bisher nicht vor.

Auf Grund der geänderten Gemeindegebietsstruktur der Stadt Kölleda durch Eingemeindung von Großmonra mit den Ortsteilen Backleben und Burgwenden im Jahr 2012 und der Eingemeindung von Beichlingen mit dem Ortsteil Altenbeichlingen im Jahr 2017 wurde mit Beschluss-Nr. 214/27/2022 vom 06.09.2022 das Aufstellungsverfahren „Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda“ mit den Planungen aus dem Zeitraum 1998 bis 2012 aufgehoben.

Mit dem Planungsauftrag der Stadt Kölleda 20.05.2022 an das Büro Dr. Walther+Walther aus Erfurt beabsichtigt die Kommune die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans für die Gesamtgemarkungsflächen der Stadt Kölleda einschließlich aller Ortsteile.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans bekundet den planerischen Willen der Gemeinde zu den Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung in einen mittelfristigen Planungshorizont. Nach der herrschenden Meinung in Auslegung des Baugesetzbuches sind das 10 bis 15 Jahre.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 8.950 ha umfasst folgende Teilbereiche:

- Gemarkung Kölleda (einschließlich des Bereiches Kiebitzhöhe)
- Gemarkung Altenbeichlingen
- Gemarkung Backleben
- Gemarkung Battgendorf
- Gemarkung Beichlingen
- Gemarkung Burgwenden
- Gemarkung Dermsdorf
- Gemarkung Großmonra

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, welches durch die §§ 3, 4 und 4a BauGB gesetzlich vorgegeben ist.

„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1.“ (BauGB § 3 Abs. 1).

1.3. Wirkung und Rechtsverbindlichkeit

Nach den grundlegenden Regelungen über Inhalt und Verfahren der städtebaulichen Planung und sonstiger Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde gemäß Baugesetzbuch (BauGB) wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Den Bürgern wird im Sinne des § 3 BauGB durch frühzeitige Bürgerbeteiligung eine aktive Mitwirkung an der Bauleitplanung ermöglicht.

Folgende Rechtswirkungen entstehen:

Im Gegensatz zum Bebauungsplan kann der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber jedermann begründen. Er wird zwar formell vom Stadtrat Kölleda beschlossen und bedarf einer Genehmigung, begründet aber lediglich eine interne Selbstbindung der Gemeinde zur Umsetzung der Planinhalte in verbindliche Bauleitpläne.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes stellen somit keine Eingriffe dar, die Schadensersatzforderungen gegenüber der Gemeinden auslösen könnten.

Der Flächennutzungsplan ist damit nicht allgemeinverbindlich, sondern lediglich behördenverbindlich. Die Verbindlichkeit richtet sich zunächst auf sämtliche weitere Planungen der Gemeinden selbst. Darüber hinaus ist der Flächennutzungsplan auch für sonstige, mit einer raumbeanspruchenden bzw. raumverändernden Planungskompetenz ausgestatteten öffentlichen Planungsträger verbindlich, wenn der Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangt hat und die entsprechenden öffentlichen Planungsträger im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan formal beteiligt wurden und dem Plan nicht widersprochen haben.

Die öffentlichen Planungsträger haben in diesem Fall ihre Planungen an den Flächennutzungsplan der Gemeinde anzupassen. Ausnahmen sind mit § 7 BauGB geregelt.

1.4. Gesetzliche Grundlagen

Für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden vornehmlich die nachfolgenden Rechtsgrundlagen verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88)
- Verordnung zu § 6 a Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (Raumordnungsverordnung - ROV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Änderung des Raumordnungsgesetzes u.a.V. vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450).
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15.05.2014, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 06/2014 vom 03.07.2014 und am 05.07.2014 in Kraft getreten.
- Regionalplan Mittelthüringen, genehmigt durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr am 09.06.2011, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011. Durch die erneute Bekanntgabe, vom 04.12.2012, trat der Regionalplan rückwirkend zum 01.08.2011 in Kraft. Änderung vom 24.12.2018
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2022 (GVBl. S. 321)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. 1436).
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 20.08.2019 (GVBl. S. 323)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127).
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist (WHG).

- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74).

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

2.1.1. Landesplanerische Einordnung

Die Ziele und Handlungsaufgaben der Landesplanung sind auf der rechtlichen Grundlage des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThLPIG) im Thüringer Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 für die räumliche Struktur des Landes und für Sachbereiche formuliert. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 des Freistaats Thüringen trat am 05.07.2014 in Kraft (GVBl. S. 205-381).

Gemäß der im LEP 2025 formulierten Grundsätze soll dabei die Gestaltung der räumlichen Struktur Thüringens gerichtet werden auf

- das kleinteilige, polyzentrische und dichte Netz aus zahlreichen selbständigen Städten und Gemeinden zu bewahren,
- Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen so zu stärken, dass deren Standortvorteile auf die übrigen Landesteile ausstrahlen,
- Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben so zu unterstützen, dass ihre Nachteile ausgeglichen und ihre vorhandenen Potenziale gezielt genutzt werden können

Zur Zielstellung der weiteren, nachhaltigen Entwicklung in Thüringen gehört:

- Umgang mit eingeschränkten finanziellen Mitteln
- Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse
- Stärkung regionaler Kooperationen
- Umgang mit knappen Ressourcen
- nachhaltige Entwicklung von Wirtschaft und Infrastruktur
- Bewahrung und Entwicklung von Freiraum
- Gestaltung der Thüringer Kulturlandschaft
- Minderung des Klimawandels und nachhaltige Gestaltung der Energieversorgung

Unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten in den einzelnen Landesteilen sowie der wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und kulturellen Erfordernisse soll darauf hingewirkt werden,

- in zentraler Lage Deutschlands und Europas eine ausgewogene räumliche Entwicklung Thüringens anzustreben. Dabei wird sich an den Leitprinzipien und politischen Optionen des Europäischen Raumentwicklungskonzepts (EUREK) orientiert;
- in allen Landesteilen Voraussetzungen für gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen (und Verzahnung mit Thüringens Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2011);
- eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln. Regionale Wachstums- und Innovationspotenziale sollen in den Teilräumen gestärkt werden;
- durch Investitionen in Bildung, Forschung und Entwicklung Grundlagen für die Zukunft zu legen;
- durch Bewahrung, Pflege und Fortentwicklung das reichhaltige und zum Teil einzigartige Natur- und Kulturerbe Thüringens für eine nachhaltige Entwicklung des Landes zu nutzen;
- die Funktionsfähigkeit der Städte und die Lebensqualität der Dörfer für die Identität der Regionen zu sichern bzw. wiederherzustellen; die Regionen und Kommunen zu stärken, ihre Handlungsfähigkeit durch Eigenverantwortung und Kooperation zu erweitern.

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen wird die Stadt Kölleda als Grundzentrum eingestuft. Die zur Stadt gehörenden 8 Ortsteile befinden sich dabei im Grundversorgungsbereich der Stadt Kölleda:

Gemäß Punkt 2.2.12 G 1 des LEP 2025 sollen die Grundzentren folgende Funktionen erfüllen:

"In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden.

Dazu zählt insbesondere

- Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion,
- Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- regionale Verkehrsknotenfunktion,
- primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion.“ (Auszug LEP 2025 vom 05.07.2014)

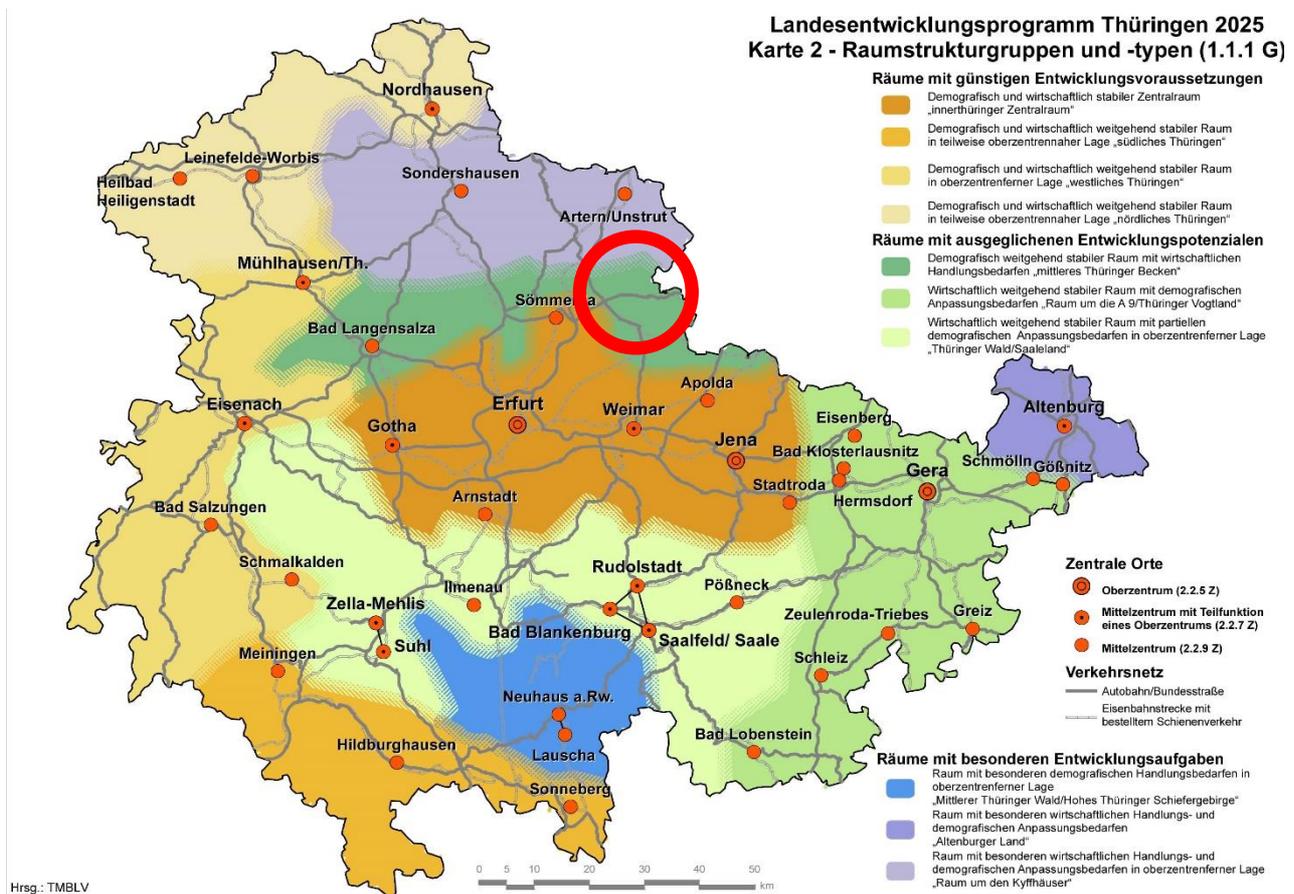
Gemäß der Begründung zu dieser Grundzentrenfunktion wird im LEP 2025 folgende Aussage getroffen:

„Grundzentren nehmen ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten Stabilisierungsfunktionen in der Fläche wahr. Sie übernehmen insbesondere die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Einzelhandel, Kommunalverwaltung u.ä.) sowie Bildung, Gesundheit und Freizeit (Allgemeinärzte, Apotheke, Grundschule, Sportstätten u.ä.).

Grundzentren sind leistungsfähig durch Landesstraßen sowie SPNV und/oder StPNV der Kreise in das Verkehrsnetz eingebunden.“ (Auszug LEP 2025 vom 05.07.2014)

Die Stadt Kölleda mit ihren 8 Ortsteilen befindet sich im mittelzentralen Funktionsraum Sömmerda. Das der Stadt und allen Ortsteilen zugeordnete Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Erfurt.

Gemäß Karte 2 „Raumstrukturgruppen und -typen“ des LEP 2025 liegt die Gesamtmarkierungsfläche der Stadt Kölleda mit ihren Ortsteilen in einem „demografisch weitgehend stabilen Raum mit wirtschaftlichem Handlungsbedarf mittleres Thüringer Becken“.



Karte 2 LEP 2025 mit Markierung Planungsgebiet

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung formuliert das LEP die Leitvorstellungen, die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke mit dem Ziel durch aktives Flächenrecycling auszugleichen sowie bei der Siedlungsentwicklung und -erneuerung das Prinzip der Funktionstrennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung aufzulösen. Das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ soll dabei beachtet werden.

Die gemäß Punkt 4.3.1. des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 dargestellte Industrie- großfläche Sömmerda/Kölleda betrifft im Planungsbereich das Industriegebiet Kiebitzhöhe. Damit wird in Verbindung mit den gemeinsam mit der Stadt Sömmerda vorliegenden Planungen zur weiteren Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen unmittelbar an der Autobahn A 71 letztlich der Flächenvorsorge für die

weitere Industrieansiedlungen mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung in Thüringen verbindlich Rechnung getragen.

Zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Thüringen ist darüber hinaus für den Bereich des Planungsgebietes von Bedeutung, dass in den Leitvorstellungen u.a. eine Stärkung der Leistungskraft kleiner und mittlerer Unternehmen gefordert wird.

Die im Kapitel 5.1 des LEP als Erfordernisse der Raumordnung formulierten Grundsätze zu Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen berühren das gesamte Spektrum der räumlichen Planung und sind zukünftig auch auf der Ebene kommunaler Planung in ganz Thüringen zu beachten.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des „Freiraumbereiches Landwirtschaft“. In diesem Bereich soll der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Mit dem am 22.11.2022 durch die Landesregierung des Freistaates Thüringen beschlossenen Ersten Entwurfs zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen für ausgewählte Abschnitte wird die Zentrenfunktion für Kölleda als Grundzentrum mit seinem zugeordneten Grundversorgungsbereich nicht geändert.

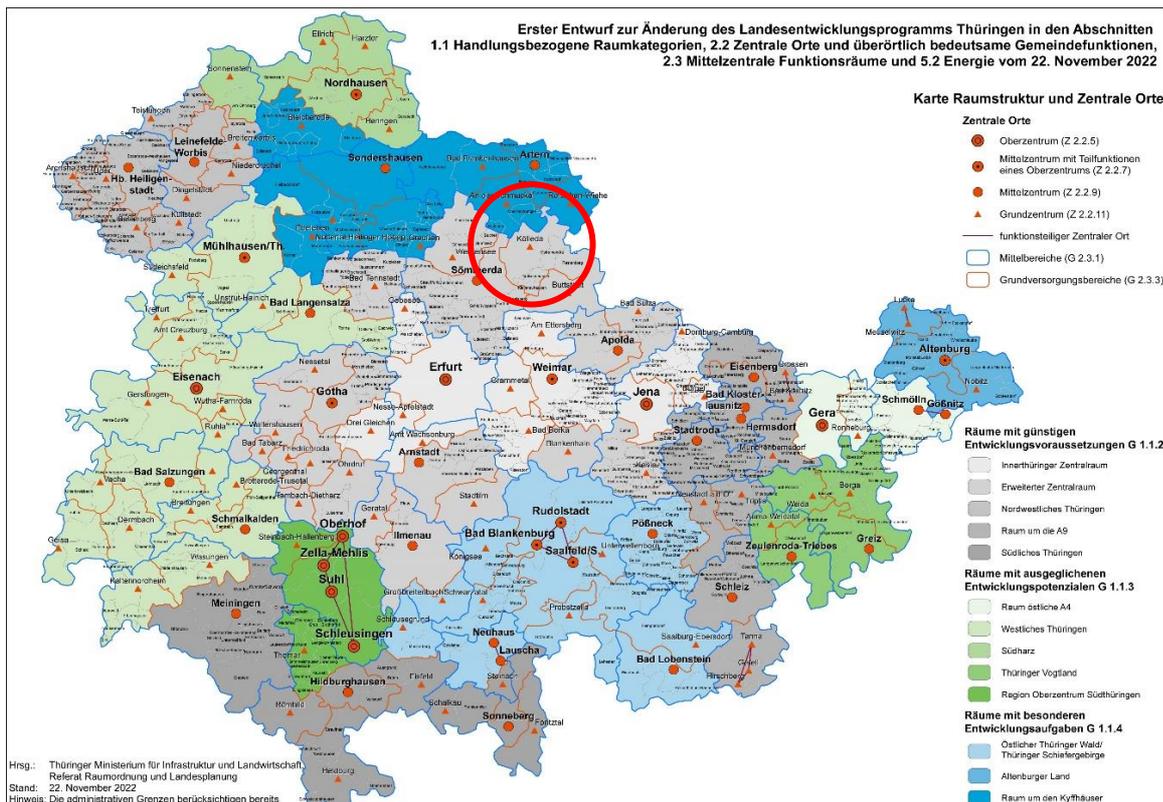
Hinsichtlich der handlungsbezogenen Raumkategorien werden nunmehr Leitvorstellungen entwickelt, die Raumstrukturtypen im Zusammenwirken mit Zentralen Orten und Entwicklungskorridoren zur räumlich ausgewogenen Ordnung und Entwicklung des Landes sowie zur Wahrung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume ausweisen. Im Rahmen dessen sind Räume, die aufgrund ungünstiger Voraussetzungen ihre Entwicklungspotenziale bisher nur unzureichend nutzen konnten, insbesondere bei Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur, der Wirtschaftsstruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bevorzugt zu berücksichtigen. Des Weiteren sollen durch angepasste Strategien und Konzepte die endogene Regionalentwicklung gefördert und eigenständige Entwicklungsperspektiven genutzt werden.

Die Gesamtfläche der Stadt Kölleda mit allen 8 Ortsteilen wird daher im Ersten Entwurf zur Änderung des LEP in die Kategorie

- **Erweiterter Zentralraum**
- **Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen (G 1.1.2)**

unter der Überschrift

eingeordnet.



Erster Entwurf Änderung LEP Thüringen – Auszug Karte 2 mit Markierung Planungsbereich

Der „erweiterte Zentralraum“ soll dabei gemäß Begründung zur vorgeschlagenen Änderung die eigenen Potenziale in Verbindung mit den Impulsen aus dem Innerthüringer Zentralraum zur Weiterentwicklung zu einem leistungsfähigen und attraktiven Standortraum nutzen.

Im LEP 2025 wird unter Pkt. 4.3.1 „Industriegroßflächen“ mit der Nr. 20 der Standort Sömmerda/Kölleda für die Flächenvorsorge für Ansiedlung mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung verbindlich festgelegt.

2.1.2. Regionalplanerische Einordnung

Der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011) trat am 01.08.2011 in Kraft. Gesetzliche Grundlage des RP-MT 2011 ist das Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11.12.2012, in dessen § 5 die Aufstellung der Regionalpläne geregelt ist. Der RP-MT 2011 konkretisiert die Festlegungen und Aussagen des Landesentwicklungsplanes Thüringen 2004 (LEP 2004) und besitzt somit (mit Ausnahme des am 24.12.2018 in Kraft getretenen Sachlichen Teilplans Windenergie Mittelthüringen) nicht die Aktualität des LEP 2025, welcher im Juli 2014 Rechtskraft erlangte.

Die raumordnerische Bewertung des FNP erfolgt daher auf der Grundlage der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011). Der Regionalplan Mittelthüringen befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Für den 1. Entwurf erfolgte vom 07.11.2019 bis 10.02.2020 die Anhörung und öffentliche Auslegung (E-RP-MT, Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Beschluss Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019). In Abhängigkeit vom Planungsstand des fortgeschriebenen Regionalplans sind dessen Vorgaben als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im weiteren Flächennutzungsplanverfahren zu berücksichtigen bzw. ist bei Verbindlichkeit des neuen Regionalplans der Flächennutzungsplan an diesen anzupassen (vgl. ROG, §§ 3 und 4; BauGB § 1 (4)).

Das Planungsgebiet der Stadt Kölleda mit seinen 8 Ortsteilen ist Bestandteil der Planungsregion Mittelthüringen, die die Landkreise Gotha, Ilm-Kreis, Sömmerda und Weimarer Land sowie die kreisfreien Städte Erfurt und Weimar umfasst. Zusammen mit den kreisangehörigen Gemeinden, die im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentren ausgewiesen sind, bilden diese die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen als Träger der Regionalplanung.

Das Potenzial der Region liegt vor allem in ihrer zentralen geografischen Lage in Thüringen, in Deutschland und Europa und in den vorhandenen wirtschaftlichen, kulturellen und kulturhistorischen Zentren, insbesondere in Forschungs- und Bildungseinrichtungen in der Thüringer Städtereihe, welche sich in nähräumlicher Lage zu vielfältigen attraktiven Erholungsräumen befinden.

Regionale Hauptentwicklungsziele

Im Regionalplan soll ein Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung gegeben werden, indem

- sich die räumlich differenzierten Leistungspotenziale der Planungsregion Mittelthüringen wirtschaftlich entfalten können,
- auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und
- die natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung dauerhaft gesichert werden.

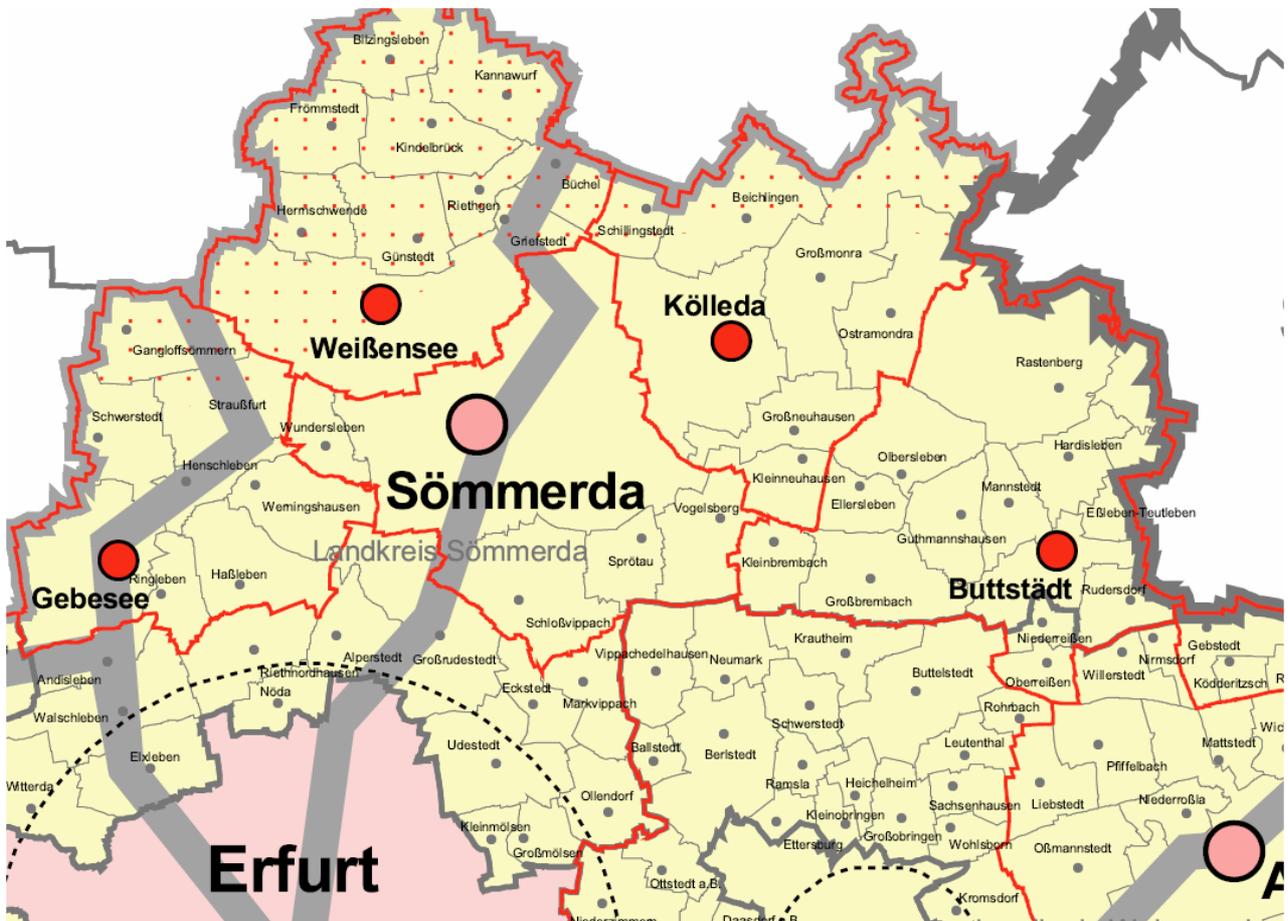
Raumstruktur

Der Planungsraum des Flächennutzungsplans ist ein Teil des ländlichen Raumes im Nahbereich des Oberzentrums Erfurt und des Mittelzentrums Sömmerda. Bedingt durch die Größe der Stadt Kölleda mit über 6.000 Einwohnern und der Lage im ländlichen Raum südlich der Finne als naturräumliche Grenze nach Norden wird die Stadt Kölleda als Grundzentrum eingeordnet. Der Versorgungsbereich dieser Grundzentrenfunktion beinhaltet dabei folgende Orte bzw. Gemeinden:

Stadt Kölleda	Grundzentrum
Altenbeichlingen	Ortsteil von Kölleda
Backleben	Ortsteil von Kölleda
Battendorf	Ortsteil von Kölleda

Beichlingen	Ortsteil von Kölleda
Burgwenden	Ortsteil von Kölleda
Dermsdorf	Ortsteil von Kölleda
Großmonra	Ortsteil von Kölleda
Kiebitzhöhe	Ortsteil von Kölleda
Großneuhäusen	Gemeinde
Kleinneuhäusen	Gemeinde
Ostramondra	Gemeinde
Schillingstedt	Ortsteil von Sömmerda

Dabei stellt sich das Planungsgebiet direkt als einseitig tangierender Raumbereich östlich der landesbedeutsamen Entwicklungsachse „Entwicklungskorridor Bundesautobahn A 71“ im Bereich nördlich der Landeshauptstadt Erfurt dar:



RP-MT 2011, Auszug Karte 1-1 Raumstruktur

Raumstrukturell ordnet der RP-MT 2011 die Stadt Kölleda mit ihren Ortsteilen hinsichtlich der Versorgung mit mittelzentralen Funktionen der Kreisstadt Sömmerda zu. Oberzentrale Funktionen sind für das Planungsgebiet in der Landeshauptstadt Erfurt zugeordnet.

Gemäß RP-MT 2011 soll zwischen den zentralen Orten und den Gemeinden ihrer Grundversorgungsbereiche eine interkommunale Kooperation entwickelt werden. Dabei stehen neben der Siedlungs- und Freiraumgestaltung die konsequente Sicherung der Infrastruktur und die Bewältigung der aktuellen und zukünftigen Aufgaben der Daseinsfürsorge im Rahmen der demografischen Entwicklung im Fokus.

Das komplette Planungsgebiet der Stadt Kölleda mit allen Ortsteilen wird im RP-MT 2011 dem ländlichen Raum zugeordnet.

Unter Punkt 1.1.2 des RP-MT werden die Ziele für den Ländlichen Raum wie folgt formuliert: (Auszug RP-MT G1-3):

„Auf der Grundlage seiner vielgestaltigen Struktur sollen die spezifischen endogenen Potenziale des Ländlichen Raumes angepasst entwickelt und entsprechend den lokalen Gegebenheiten und Möglichkeiten durch

- Sicherung und Schutz an relativ naturnahen, landschaftlich attraktiven und ökologisch wertvollen Räumen,
- Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung in ihrer ökonomischen Funktion und im Hinblick auf die Pflege der ländlichen Kulturlandschaft,
- bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung bei Beachtung der Tragfähigkeit und Eigenart ländlicher Strukturen als begrenzenden Faktoren,
- landschaftsschonende Stabilisierung und Entwicklung von Tourismus und Erholungsnutzung,
- Unterstützung eigenständiger, regional angepasster Entwicklungsstrategien, Beschäftigungsinitiativen und Existenzgründungen,
- Schaffung / Sicherung von Angeboten an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie wohnortnahen Erwerbsmöglichkeiten und
- angemessene flächendeckende ÖPNV-Bedienung

genutzt werden.“

Der Regionalplan Mittelthüringen formuliert dabei für nachfolgende Kategorien im ländlichen Raum folgende Aussagen:

Siedlungsstruktur

Bei der Siedlungsentwicklung ist insbesondere das Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu beachten.

Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Mit der Vorgabe, die Innenbereiche und Siedlungskerne zu entwickeln, wird das raumordnerische Interesse verfolgt, dass ein Funktionsverlust in den Siedlungs- und Versorgungskernen vermieden wird.

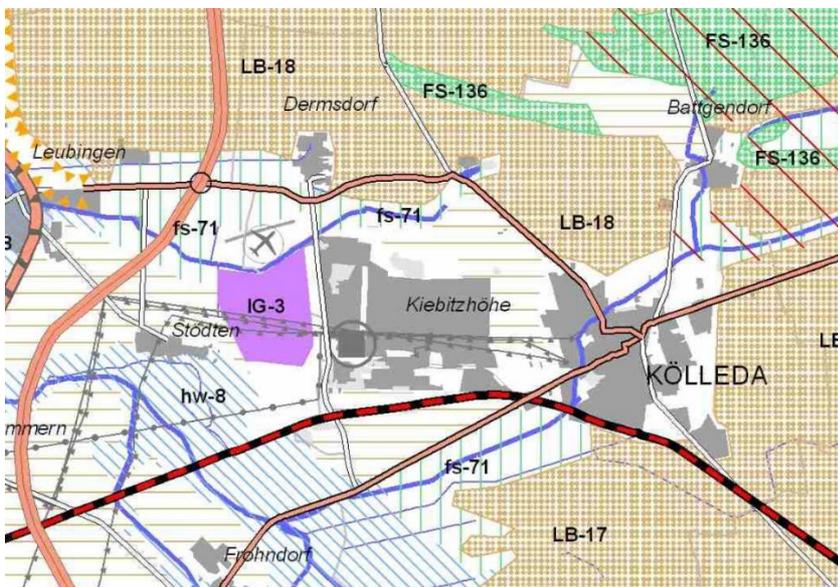
Industrieansiedlung

Zur Fixierung der im Ergebnis der Untersuchung und Auswahl von Flächen für großflächige Industrieansiedlungen festgelegten Flächen werden im Regionalplan Mittelthüringen Standorte bzw. Flächen in Form von „Vorranggebieten für großflächige Industrieansiedlungen (IG)“ ausgewiesen.

Im Planungsgebiet des Flächennutzungsplans betrifft dies die Darstellung des Gebietes

- IG 3 Sömmerda / Kölleda

westlich des vorhandenen Industriegebietes Kiebitzhöhe der Stadt Kölleda.



Auszug RP-MT 2011 – Raumnutzungskarte

Zusätzlich zum vorbeschriebenen Vorranggebiet IG-3 wird im Regionalplan Mittelthüringen der Bereich Kiebitzhöhe der Stadt Kölleda als großes bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet mit einer Flächengröße von weit als mehr 50 ha dargestellt, das als vorhandenes Wirtschaftspotenziale der Region vorrangig ausgelastet werden soll und damit seine Wirksamkeit für die Region gestärkt werden soll (Begründung zum Regionalplan MT G 2-8).

Infrastruktur

* Straßen- und Schienenverkehr:

Das überregional bedeutsamen Schienen- und Straßennetz ergänzt das höherstufige Schienen- und Straßennetz und sichert die gleichwertige Entwicklung aller Landesteile. Im Planungsgebiet selbst sind keine überregionalen Schienen- und Straßenverbindungen vorhanden.

Dabei befindet sich westlich unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend die Trasse der Bundesautobahn A 71 im Abschnitt Erfurt-Sangerhausen.

Noch weiter westlich mit Durchquerung der Stadt Sömmerda befindet sich die überregionale Eisenbahntrasse Erfurt-Sangerhausen-Dessau-Berlin.

Die regional bedeutsamen Schienen- und Straßenverbindungen sollen der Sicherstellung der Verbindung zwischen benachbarten Mittelzentren sowie Grundzentren untereinander, der Anbindung der Grundzentren an die höherrangigen Zentralen Orte und an die europäisch, großräumig und überregional bedeutsamen Verbindungen dienen.

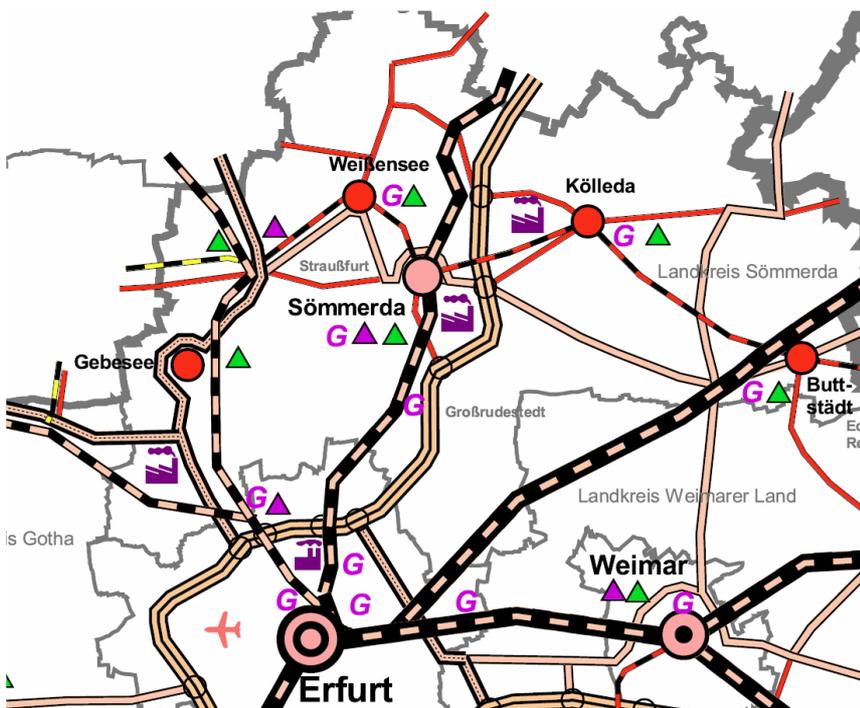
Im Planungsgebiet sind diesbezüglich folgende Verbindungen vorhanden:

* Straßenverbindungen

- Bundesstraße B 176 von Bad Langensalza nach Hartha im Abschnitt Sömmerda-Kölleda-Ostramondra
- Bundesstraße B 85 von Berga nach Passau im Abschnitt Weimar-Kölleda-Bad Frankenhausen
- Landesstraße L 1051 im Abschnitt ab B 85 Dermsdorf/Streitseebad zur Anbindung BAB 71

* Bahnverbindungen

- Trasse Straußfurt – Großheringen – tangiert südlich im Planungsgebiet die Ortslage der Stadt Kölleda und den Ortsteil Kiebitzhöhe



RP-MT 2011 / Auszug Karte 3-1 Verkehr

Freiraumstruktur	Ziel / Z	Grundsatz / G	Nachrichtliche Wiedergabe Bestand
Standortsicherung für Talsperren, Rückhaltebecken und Flutungsgebiete			
	Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet		
Freiraumsicherung	FS-1	fs-1	
Hochwasserschutz	HW-1	hw-1	
Landwirtschaftliche Bodennutzung	LB-1		
Waldmehrung	WM-1	wm-1	
Rohstoffe	RS-1	rs-1	
Rohstoffe (< 5 ha)			
Tourismus und Erholung			
Wald			
Gewässer			
Fließgewässer			

Vorranggebiete zur Landwirtschaftlichen Bodennutzung betreffen umfangreiche Flächen des Planungsgebietes des Flächennutzungsplanes:

- LB-17-östlich Köllda
- LB-18-Nordöstlich Leubingen

Vorranggebiete zur Freiraumsicherung mit bzw. in Flächen des Planungsgebietes des Flächennutzungsplanes sind:

- FS-134-Hohe Schrecke
- FS-135-Schmücke bei Beichlingen
- FS-136-Trockenstrukturen bei Battendorf

Die Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. (Z 4-1).

Zusätzlich dazu werden im Gebiet des FNP auch Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Bodennutzung zeichnerisch dargestellt (ohne Namen oder Nummern), in denen entsprechend Grundsatz G4-11 einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

- zwischen Beichlingen und Burgwenden
- westlich Battendorf
- zwischen Battendorf und Großmonra
- nördlich von Köllda und der Kiebitzhöhe
- südlich der Kiebitzhöhe

Des Weiteren soll in den Vorbehaltsgebieten zur Freiraumsicherung mit bzw. in Flächen des Planungsgebietes des Flächennutzungsplanes

- fs-67-Gebiet zwischen Köllda und der Schmücke
- fs-68-Teilgebiet der Beichlinger Schmücke
- fs-71-Unterlauf der Schafau und Monna

dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (G 4-5).

Im Vorbehaltsgebiet Waldmehrung mit bzw. in Flächen des Planungsgebietes des Flächennutzungsplanes

- wm-52-östlich Beichlingen

soll der Aufforstung und Waldsukzession bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessene werden.

Vorbehaltsgebiete zum Hochwasserschutz mit bzw. in Flächenbereichen des Planungsgebietes des Flächennutzungsplanes sind:

- hw-8-Lossa

Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen soll den vorgenannten Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz besonderes Gewicht beigemessen werden.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung der Stadt Kölleda die im RP-MT 2011 festgeschriebenen vorgenannten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konsequente Beachtung bzw. Berücksichtigung bei der Aufstellung des FNP gefunden haben.

Mit der Ausweisung eines Vorranggebietes für Tourismus und Erholung

- Nr. 4-Hohe Schrecke / Schmücke / Finne

wird der besonderen Bedeutung dieses Bereiches für Tourismus und Erholung Rechnung getragen. Hier soll u. a. der Natur- und Aktivtourismus ausgebaut und profiliert werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen muss in den Vorranggebieten Tourismus und Erholung einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Radwege des radtouristischen Landesnetzes sollen ausgebaut und qualitativ verbessert werden. Der Ausbau und die qualitative Verbesserung der überregionalen Radwege sowie deren Vernetzung sind wichtige Voraussetzungen für die Entwicklung des Tourismus in der Planungsregion Mittelthüringen.

Zum Radfernnetz im radtouristischen Landesnetz des Radverkehrskonzeptes für den Freistaat Thüringen gehört in Mittelthüringen u. a. der Finnebahn-Radweg von Kölleda nach Lossa.

Grundsätzlich ist in der Regel zusätzlich dazu Radverkehr auf den vorhandenen ländlichen Wegen zulässig.

2.2. Landschaftsplan

2.2.1. Betroffenheit des Planungsgebietes

Nach §§ 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz hat die Landschaftsplanung die Aufgabe, „die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum darzustellen und zu begründen. Sie dient der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. (...) Die Erfordernisse und Maßnahmen (...) sind in Landschaftsplänen darzustellen.“. Landschaftspläne sind eigenständige Fachplanungen der Landkreise mit behördenverbindlicher Rechtskraft. Bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen sind die Inhalte der entsprechenden Landschaftspläne bei der Überplanung der Gemarkungsflächen zu beachten. Sollten sich im Aufstellungsverfahren eines Flächennutzungsplanes betreffs des entsprechenden Landschaftsplanes widersprüchliche Darstellungen ergeben, sind die Interessen des Landschafts- und Naturschutzes gegen die Interessen der Flächenentwicklung und derer Hintergründe abzuwägen und zu begründen.

Die inhaltlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB betreffen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen. Hinsichtlich des Natur- und Landschaftsraumes können im Flächennutzungsplan insbesondere auch

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

dargestellt werden. Zusätzlich dazu sollen Flächen mit gesetzlichen Nutzungsregelungen (z.B. Schutzgebiete) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes stellen die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum dar. Die inhaltliche Tiefe des Landschaftsplanes erreicht auf der Grundlage des Fachplanungsrechtes gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Thüringer Naturschutzgesetz einen Stand, der gemäß § 5 BauGB nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden muss und kann. Unabhängig davon gilt der Landschaftsplan mit seinen Darstellungen neben dem Flächennutzungsplan gleichermaßen als behördenverbindliche Fachplanung.

Durch den Landkreis Sömmerda wurde die Erarbeitung eines Landschaftsplanes für den Teilraum „Kölldeda“ in Auftrag gegeben, der mit Wirkung von 1996 vorliegt. Bedingt durch die seit 1996 vollzogenen baulichen Entwicklungen in der Region „Kölldeda“ bedarf dieses Planwerk einer Aktualisierung.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Kölldeda basieren die bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellten bzw. beschriebenen Sachstände auf den aktuellen Vorgaben des Freistaates Thüringen und den dazu zur Verfügung stehenden Materialien. Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden unverändert übernommen.

2.2.2. Planerische Umsetzung des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan

Gemäß § 4 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) sind Landschaftspläne eigenständige Fachpläne des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplans, die durch die zuständigen Unteren Naturschutzbehörden zu erstellen sind. Bezugnehmend auf die Regelungen des ThürNatG sind die Inhalte der Landschaftsplanungen in allen Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung bei diesen Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.

Im Rahmen der Aufstellung von Flächennutzungsplänen sind die für die Ebene „Flächennutzungsplan“ vorliegenden Darstellungen rechtswirksamer Landschaftspläne als Darstellung des vorbereitenden Bauleitplanes aufzunehmen. Da ein Landschaftsplan bezüglich des hier prioritären Fachplanungsrechtes eine wesentlich höhere Aussage- und Darstellungstiefe als die vorgenannten Darstellungsinhalte nach § 5 (2) bis (4) BauGB i.d.R. aufweist, muss sich die Übernahme der Darstellungsinhalte des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan im Mindestfall an den nach BauGB möglichen Darstellungsinhalten beschränken. Unter Berücksichtigung dessen, dass der Flächennutzungsplan eine wesentlich breitere Darstellung fachlicher Inhalte bezüglich der Art der Bodenordnung vornimmt als der Landschaftsplan und die damit entstehende Darstellungsdichte und damit verbundene Lesbarkeit des Planwerkes „FNP“ dem Zweck dieses Planwerkes entsprechen muss, können in der Regel nur die für die Bodenordnung reglementierenden Darstellungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Die nicht zeichnerisch übernommenen Darstellungen werden in diesem Fall in der Begründung des Flächennutzungsplanes beschrieben und ggf. aufgelistet und benannt. Da beide Planwerke unabhängig voneinander geltendes Bauplanungs- bzw. Fachplanungsrecht sind und in Wechselwirkung zu beachten sind, kann mit vorgenannter Vorgehensweise keine Unterbewertung des Inhaltes des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan erfolgen.

Der vorliegende Landschaftsplan „Kölldeda“ aus 1996 wurde im Zuge der Erstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes (FNP) intensiv studiert und bewertet. Dabei musste festgestellt werden, dass bedingt durch die inzwischen über 25-jährige Planungsdifferenz zwischen LAP und FNP vor allem hinsichtlich der im LAP dargestellten Siedlungsentwicklung partiell inzwischen planerische Sachstände vorliegen, die dem Inhalt des LAP widersprechen. Insoweit ergeben sich aus diesem Sachstand Abweichungen im aktuellen Flächennutzungsplan von den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.

Des Weiteren muss festgestellt werden, dass die im vorliegenden Flächennutzungsplan aus der spezifischen Siedlungsentwicklung heraus vorgenommenen planerischen Darstellungen auf der Grundlage des RP-MT im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter dem Gesichtspunkt der notwendigen Sicherung der Wirtschaftspotentiale des Planungsgebietes vorgenommen und bedarfs- und potentialgerecht begründet werden. Die damit verbundenen partiellen Abweichungen von den Darstellungen des Landschaftsplanes sind unter Anwendung des Abwägungsgrundsatzes begründbar und im Sinne des Allgemeinwohles vertretbar.

Die aus dem Landschaftsplan übernommen Darstellungen in Planzeichnung und Begründung werden unter nachfolgenden Punkten A und B dargestellt.

A Übernahmen von zeichnerischen Darstellungen des LNP als Darstellung in den FNP

Naturschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete

Geschützte Landschaftsbestandteile

Beiplan Umweltbericht

Ackerflächen im Sinne von Flächen für die Landwirtschaft

Waldflächen und Gehölze im Sinne von Flächen für Wald

FFH-Gebiete

B Übernahmen von zeichnerischen Darstellungen des LNP in den Erläuterungsbericht zum FNP

Biotop nach § 15 ThürNatG	Beiplan Umweltbericht
Flächennaturdenkmale	Beiplan Umweltbericht
Regional bedeutsame, störungsarme unzerschnittene Räume	Beiplan Umweltbericht
Maßnahmen zur Sicherung des Landschaftsbildes	Beiplan Umweltbericht
Fließgewässer	
Siedlungsbiotop	Beiplan Umweltbericht
Begleitvegetation von Verkehrswegen	

C Abweichungen des FNP von den Darstellungen des LAP

Grundsätzlich ist zu konstatieren, dass die planerischen Inhalte des Entwicklungsplanes des Landschaftsplanes als landschaftsplanerische Zielvorstellung den planerischen Zielstellungen des vorliegenden Flächennutzungsplanes entsprechen. Dabei steht aus Sicht der Flächennutzungsplanung die fast völlige Übereinstimmung der in beiden Plänen dargestellten baulichen Entwicklungsflächen im Vordergrund der Betrachtung. Vorliegende Abweichungen des Flächennutzungsplanes vom Entwicklungsplan des Landschaftsplanes beruhen auf bereits genehmigten bzw. in Aufstellung oder in Übereinstimmung mit der Landesplanungsbehörde perspektivisch zu entwickelnden Bauflächenpotentialen. Bedingt durch das - beziehend auf die rechtlichen Grundlagen der Planungen - sich unterscheidende Planungsziel von LAP und FNP ergeben sich zwangsläufig Unterschiede in der planerischen Aussage, die natürlich für den jeweiligen Plan, betreffs der eigenen Rechtsgrundlage (ThürNatG und BauGB), unterschiedliche inhaltliche Aussagen treffen. Der vorliegende Flächennutzungsplan übernimmt auf der Grundlage des § 5 BauGB die für seine Darstellungsform möglichen Aussagen des LAP in die Plandarstellung. Bedingt dadurch, dass der Flächennutzungsplan im Maßstab M 1:10.000 (Originalmaßstab) erarbeitet wird, können in der Plandarstellung bestimmte Darstellungen des LAP nicht übernommen werden – dies betrifft neben den Biotopen nach § 15 ThürNatG auch Naturdenkmale, Flächennaturdenkmale u.a..

Diese werden in Beiplänen zum Umweltbericht dargestellt.

3. Allgemeine Aussagen zum Planungsgebiet**3.1. Lage und Größe des Planungsgebietes sowie Verkehrsanbindung**

Das Planungsgebiet besteht aus der Gesamtfläche der Stadt Köllda mit den Ortsteilen Altenbeichlingen, Backleben, Battendorf, Beichlingen, Burgwenden, Dermsdorf, Großmonra und Kiebitzhöhe.

Es befindet sich im Nord-Osten innerhalb des Landkreises Sömmerda.

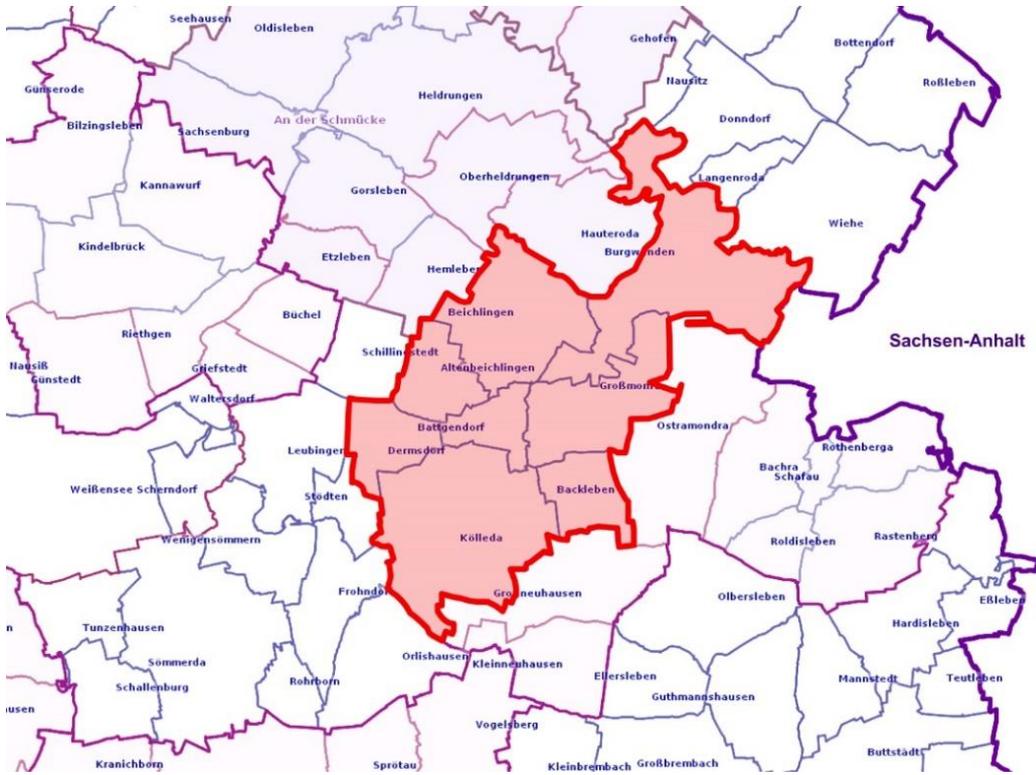
Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans an die Gemarkungen der Verbandsgemeinde An der Finne im Burgenlandkreis des Landes Sachsen-Anhalt an.

Im Nordosten schließen an den Geltungsbereich die Gemarkungen der Landgemeinde Roßleben-Wiehe mit den Ortsteilgemarkungen Nausitz, Donndorf, Langeroda und Wiehe an.

Im Nordwesten grenzt an das Planungsgebiet an die Landgemeinde An der Schmücke mit den Ortsteilgemarkungen Hemleben, Oberheldrunen und Hauteroda an.

Im Westen grenzt an das Planungsgebiet an die Gemarkungsflächen der Stadt Sömmerda mit den Ortsteilgemarkungen Schillingstedt, Leubingen, Stöden, Frohdorf und Orlishausen an.

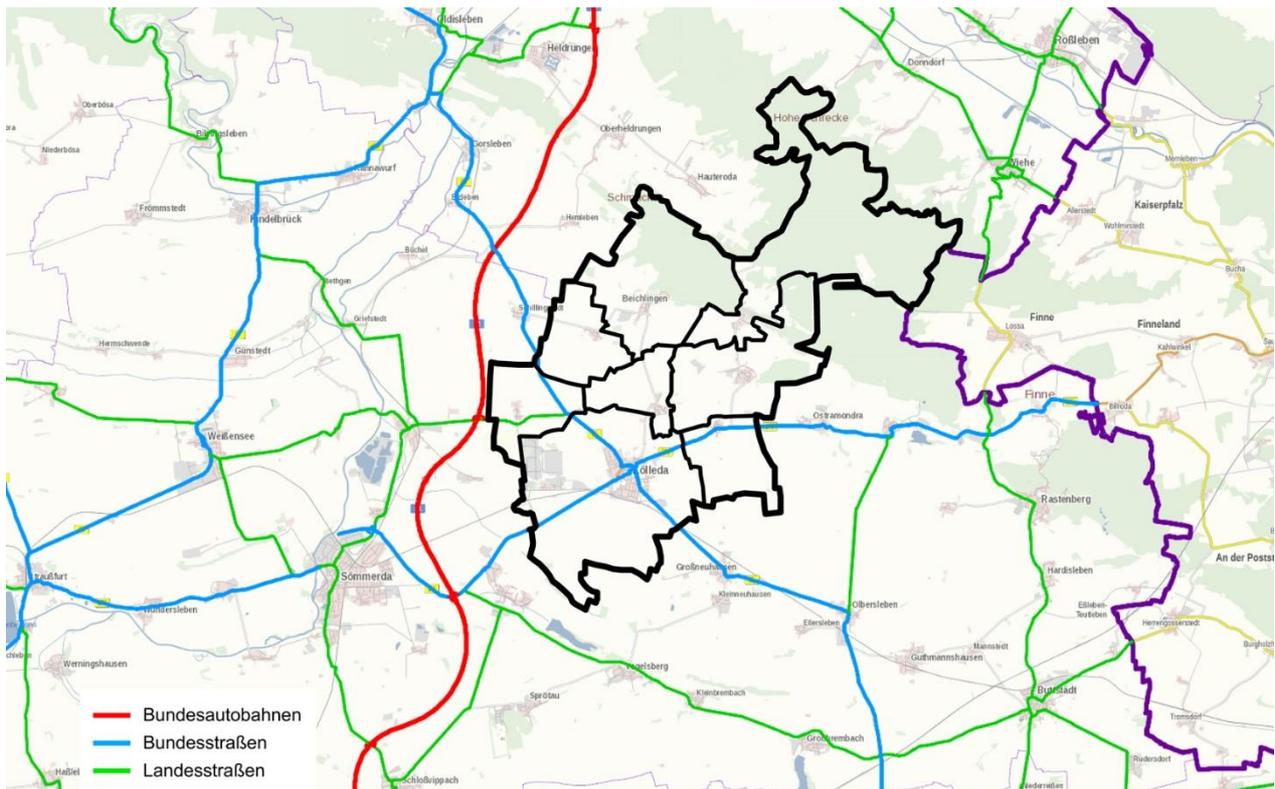
Im Osten grenzt an das Planungsgebiet an die Gemarkungsflächen der Verwaltungsgemeinschaft Köllda mit den Gemarkungen der Gemeinden Ostramondra und Großneuhausen an.



Lage des Planungsgebietes in den Verwaltungsstrukturen der Region (Quelle Geoproxy Thüringen 2021)

Verkehrsmäßig ist das Planungsgebiet über folgende Straßen an das überörtliche Straßennetz angebunden:

- Bundesstraße B 176 von Bad Langensalza nach Hartha im Abschnitt Sömmerda-Kölleda-Ostramondra
- Bundesstraße B 85 von Berga nach Passau im Abschnitt Weimar-Kölleda-Bad Frankenhausen
- Landesstraße L 1051 im Abschnitt ab B 85 Dersdorf/Streitseebad zur Anbindung BAB 71
- Kreisstraße K 506 im Abschnitt Backleben-Großmonra-Burgwenden-Kammerforst
- Kreisstraße K 521 im Abschnitt B 176 Kölleda-Battendorf-Beichlingen-Altenbeichlingen zur B 85



Autobahnnetz und Hauptverkehrsstraßen (Quelle Geoproxy Thüringen 2021)

Nächstgelegener Anbindepunkt an das Netz der Bundesautobahnen ist die Anschlussstelle „Kölleda“ an die BAB 71. Die Landeshauptstadt Erfurt ist in durchschnittlich 25 Minuten, die Kreisstadt Sömmerda in durchschnittlich 5-15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Nächstgelegener Bahnhof mit Anbindung an das überregionale Zug-Netz ist der Bahnhof Sömmerda. Nächstgelegener ICE-Anbindepunkt ist der Hauptbahnhof Erfurt.

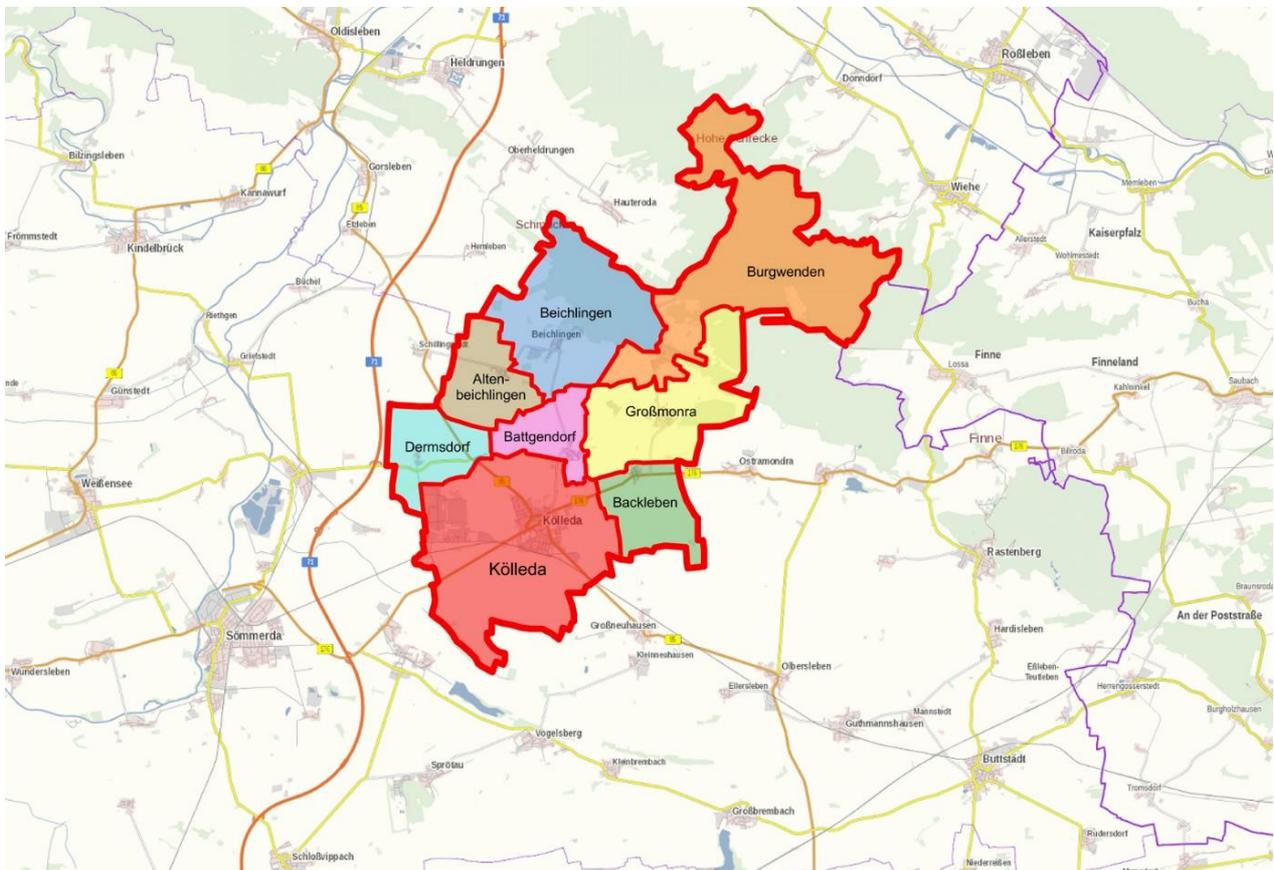
Nächstgelegener Flughafen mit internationalen Flugverbindungen ist der Flughafen Erfurt-Weimar.

Der Flugplatz Sömmerda-Dermsdorf ist ein Sonderlandeplatz, der von der Flugservice Sömmerda GmbH betrieben wird. Er liegt zum größten Teil auf der Gemarkung des Ortsteils Dermsdorf der Stadt Kölleda. Die Lenkung des Flugverkehrs liegt dabei im Verantwortungsbereich der Deutschen Flugsicherung (DFS).

Das Planungsgebiet umfasst die Gemarkungsflächen der Gemeinden

- Kölleda (einschließlich Kiebitzhöhe)
- Altenbeichlingen,
- Backleben,
- Battgendorf,
- Beichlingen,
- Burgwenden,
- Dermsdorf,
- Großmonra

und ist insgesamt 8.924,28 ha groß.

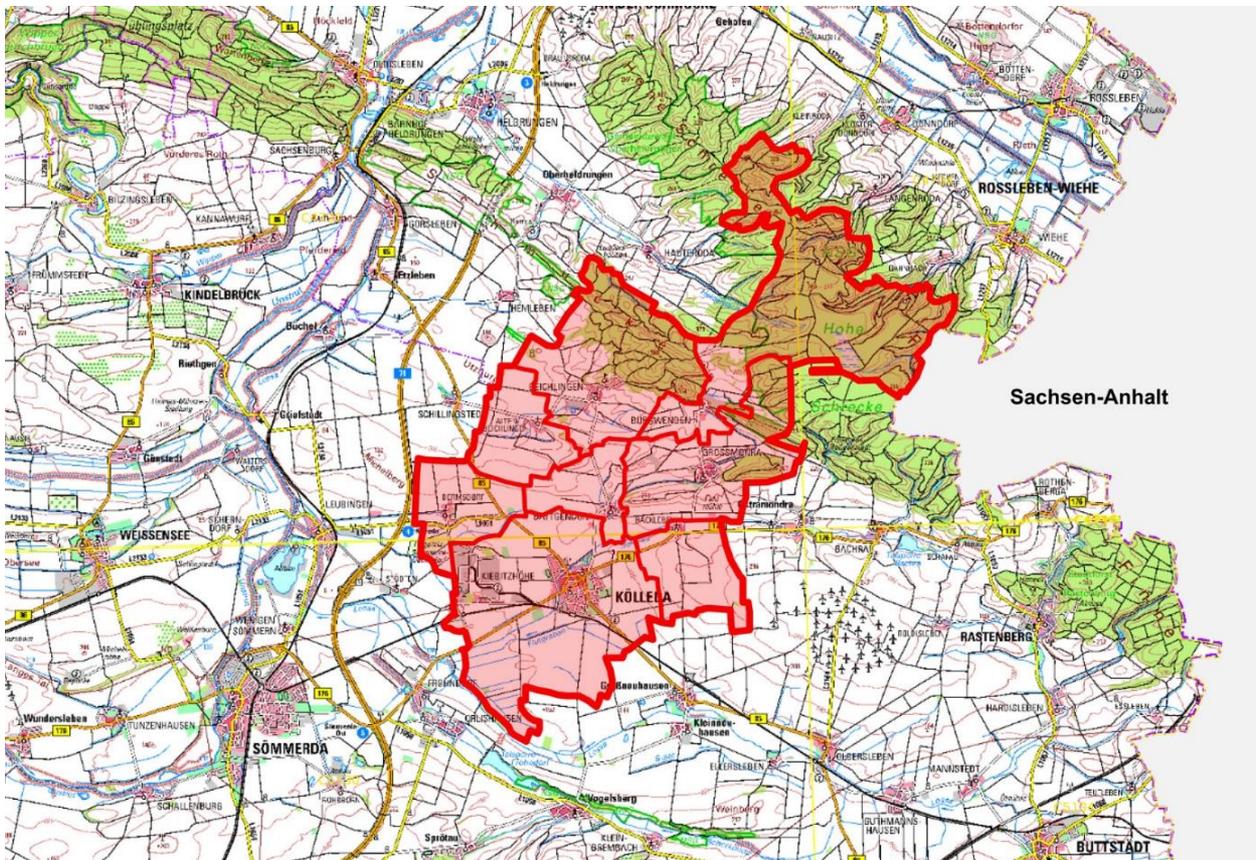


Gemarkungsflächen des FNP (Quelle Geoproxy Thüringen 2021)

3.2. Natürliche Grundlagen im Planungsgebiet

3.2.1. Naturräumliche Einordnung

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage im nord-östlichen Teil des Thüringer Beckens gekennzeichnet. Insgesamt sind die Gemarkungsflächen des Flächennutzungsplanes der übergeordneten naturräumlichen Einheit „Innerthüringer Ackerhügelländer“ zugeordnet.



Einordnung des Planungsgebietes in den Landschaftsraum (Quelle Geoproxy Thüringen 2021)

Dabei umfasst das Planungsgebiet in seiner nord-östlichen Ausdehnung Teile des Höhenzuges der Finne einschließlich der darin eingebetteten Höhenzüge Schmücke und Hohe Schrecke.

Die Gemarkungsflächen der Ortsteile des Planungsgebietes unterscheiden sich dabei in ihrer Zuordnung zu den untergeordneten naturräumlichen Einheiten.

Während der überwiegende Teil der Gemarkungsflächen der Kernstadt einschließlich des Ortsteils Kiebitzhöhe und der Ortsteile Altenbeichlingen, Backleben, Battendorf und Dermsdorf zum Sömmerdaer Ackerland zugerechnet werden muss, umfassen die Gemarkungen Beichlingen, Burgwenden und Großmonra Teile des Höhenzuges der Finne bzw. integrieren Teile dieses Landschaftsraumes in ihre Gemarkungsflächen.

Zusätzliches prägendes Element landschaftlichen Gesamtbereiches, in dem sich das Planungsgebiet einordnet, ist der südlich außerhalb gelegene Flusslauf der Lossa, der von Osten nach Westen die angrenzenden Gemarkungen durchquert.

3.2.2. Geologie, Relief und Lagerstätten

Regionalgeologisch gesehen liegt das Planungsgebiet im zentralen Thüringer Becken, südlich des Höhenzuges der Finne. An der Oberfläche sind die Festgesteine des Oberen Muschelkalkes und des Unteren Keupers weit verbreitet. Im tieferen Untergrund lagern die Gesteine des Mittleren und Unteren Muschelkalkes, des Buntsandsteins und des Zechsteins, welche tektonisch gestört sein können sowie besonders in den Schichten des Mittleren Muschelkalks bzw. des Zechsteins auslaugungsfähige Bestandteile in größerer Mächtigkeit enthalten. Die Ablaugung dieser salinaren Bestandteile (Subrosion), so der Salze und Sulfate (Gips, Anhydrit) führt zur Bildung von unterirdischen Hohlräumen, die unter Umständen bis an die Erdoberfläche hochbrechen können.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Beichlingen, Burgwenden) stehen die im Allgemeinen gut tragfähige Gesteine des Oberen Muschelkalks, speziell der sog. Ceratitenschichten an. Hierbei handelt es sich im petrographischen Sinne um eine Wechselfolge von plattigen bis bankigen Kalksteinen und Tonsteinschichten. Die meist grauen Gesteine sind in Oberflächennähe zu einem gering-mächtigen zähen tonig-steinigen Material verwittert. Weiter südlich und südwestlich werden diese Gesteine von den Gesteinsschichten des Unteren Keupers überlagert, eine Wechselfolge von vorwiegend Ton- und

Schluffsteinen mit Sand-, Dolomit- und Kalksteinen, die in Oberflächennähe zu einem tonig-schluffigen, mehr oder weniger steinigen lockergesteinsähnlichen Material verwittert sind.

In weiten Teilen des Plangebietes werden die triassischen Festgesteine von quartären Lockergesteinen überlagert. Weitflächig sind weichselkaltzeitliche Lösslehme, tonig-feinsandige Schluffe brauner bis gelbbrauner Färbung, bzw. lössdominierte Fließerden verbreitet. Die Mächtigkeit und Zusammensetzung der Lockergesteine kann engräumig sehr stark wechseln. Die geologisch jüngsten Lockergesteine sind die holozänen Aue-Sedimente der Gewässer.

Im Planungsgebiet sind von Nordost nach Südwest folgende Festgesteinsgrundwasserleiter vertreten:

- Kluft-Poren-Grundwasserleiter aus den Sandsteinen des Unteren und Mittleren Buntsandsteins NW der Schmücke, des Künzelsberges und des Finnberges - hier Trinkwasserwasserförderung im WW Burgwenden,
- Kluft-Karst-Grundwasserleiter aus Kalksteinen des Muschelkalks im Bereich der Schmücke, des Künzelsberges und des Finnberges,
- Kluft-Grundwasserleiter aus Sandsteinen, Kalk- und Mergelsteinen, Dolomiten des Unteren Keupers sowie Kalksteinen des Oberen Muschelkalks in einem Streifen zwischen Kölleda, Battendorf, Dermsdorf - hier Trinkwasserwasserförderung im WW Backleben.

Die im Nordosten und Südwesten des Verbreitungsgebietes des Unteren Keupers ausstreichenden geringdurchlässigen tonig-mergeligen Sedimente des Mittleren Keupers besitzen eher Eigenschaften eines Grundwassergeringleiters. Im Bereich der Auen von Lossa und Schafau bilden geringmächtige Sande und Kiese einen Poren-Grundwasserleiter ohne wasserwirtschaftliche Bedeutung.

Markant im Plangebiet ist die relativ breite Aue der Lossa mit ihren Zuflüssen innerhalb der Gera-Unstrut-Aue. In den im Planungsgebiet anschließenden südlichen Auenbereichen sind an der Basis Kiessande ausgebildet, die von tonigen und sandigen Schluffen, genetisch Auelehm, überlagert werden. Einlagerungen organogener Substanzen (Faulschlamm, Mudde usw.) sind lokal möglich.

Mit Grundwasserandrang ist allgemein erst in größerer Tiefe unter Gelände zu rechnen. Nach ergiebigen Niederschlägen und der Schneeschmelze sind Schicht- oder Stauwässer in lokaler Verbreitung in Oberflächennähe nicht auszuschließen. Die südlich im Planungsgebiet vorhandenen auslaufenden Auenbereiche der Lossa hingegen sind generell durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich hier etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

Im Plangebiet sind eine Reihe von Erdfällen und -senken bekannt. Ihre Entstehung beruht auf Subrosionsprozessen, also der Lösung und Wegführung der in den Gesteinsschichten enthaltenen leicht wasserlöslichen salinaren Bestandteile. Es handelt sich um ein potentielles Subrosionsgebiet mit im Wesentlichen noch intaktem Sulfat. Vorrangig kann eine an Störungen und Klüfte gebundene „vorausseilende“ Subrosion auftreten, welche auf den Wegsamkeiten für zirkulierende Wässer, welche die unterirdische Ablaugung beschleunigen können, beruht.

Die Existenz älterer Strukturen, welche durch quartäre Sedimente verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Aus der vorab dargestellten geologischen Situation ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein real vorhandenes, aber vergleichsweise geringes Gefährdungspotential (Restrisiko). Der Untergrund ist nach Art und Umfang derart zu erkunden, dass eine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann. Neben der geotechnischen Bewertung des unmittelbaren Baugrundes ist besonderes Augenmerk auf unterschiedlich mächtige bzw. unerwartet hohe Lockergesteinsbedeckungen zu richten, da dies Hinweise auf alte, natürlich oder anthropogen verfüllte Subrosionshohlformen sein können.

In Anbetracht der unterschiedlichen geologischen Verhältnisse in dem relativ großen Plangebiet ergeben sich Areale mit sehr guten Gründungsbedingungen, es sind aber auch Gebiete bekannt, in denen durchaus Subrosionsprozesse wirksam sind und darauf beruhende Absenkungen oder Erdfälle hervorrufen können. In einigen Hangbereichen sind weiterhin Rutschungsprozesse oder eine Steinfallgefahr nicht auszuschließen. Detaillierte Aussagen zu den Belangen Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung können folglich nur in Bezug zu konkreten Baumaßnahmen mit genau abgegrenzten Flächen und Angaben zu den geplanten Bauwerken und damit erst in der späteren, standortkonkreten Bebauungsplanung getroffen werden.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen kann zudem standortbezogen eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Subrosionsgefährdung beim Referat 82 des TLUBN eingeholt werden. Im Subrosionskataster des FIS Georisiko des TLUBN sind die bekannten Subrosionserscheinungen erfasst. Die

prinzipielle Bebaubarkeit des Planungsgebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand gegeben, auch wenn eine geringe Gefährdung durch Subrosionserscheinungen vorliegt. Das Risiko von Gebäudeschäden trägt in diesem Fall der Grundstückseigentümer, da es sich um ein sogenanntes „echtes Baugrundrisiko“ handelt und die tatsächliche Gefährdung durch Subrosionsprozesse herrührt, die aufgrund der Tiefenlage durch den Baugrundgutachter mit heutigen technischen Mitteln wirtschaftlich nicht ermittelt werden kann.

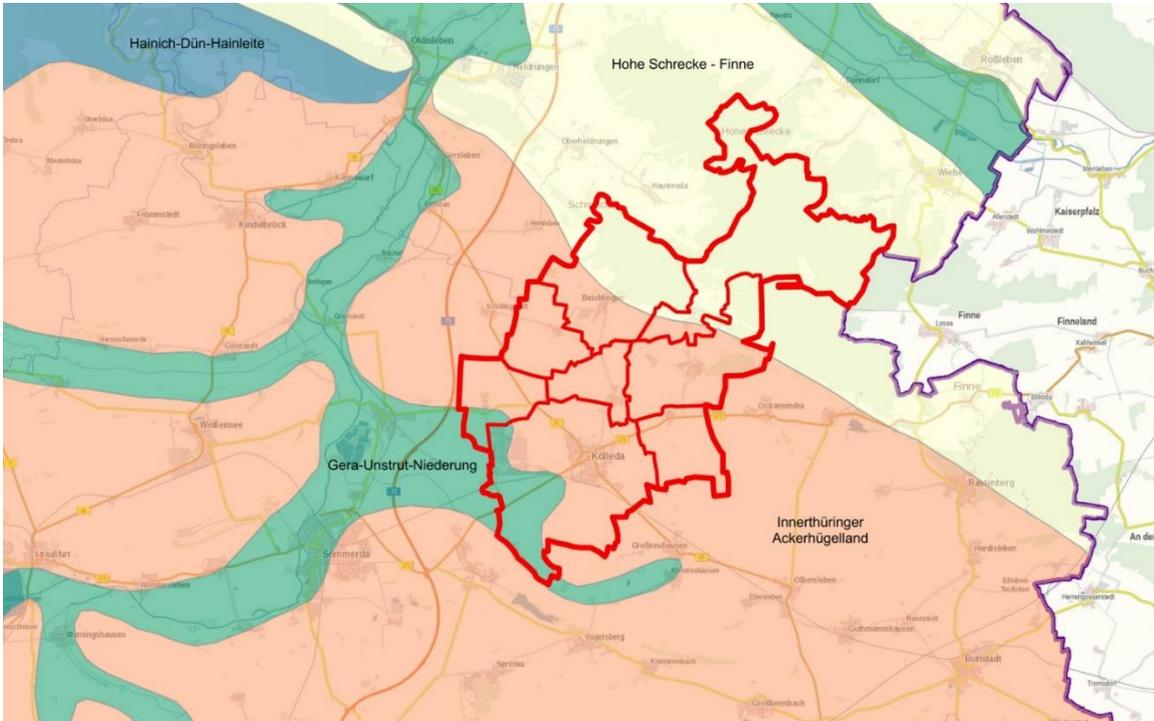
Nach BauGB § 5 (3) sind Behörden und Bauherren in solchen Gebieten, in denen Bebauungen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgefahren (Erdfälle, Hangrutschungen) erfordern, auf diese möglichen Gefahren hinzuweisen. In Abhängigkeit einer geplanten Bebauung können gegebenenfalls bautechnische und sicherheitstechnische Maßnahmen erforderlich sein.

Die untergeordneten naturräumlichen Einheiten werden im nachfolgenden Planverfahren detaillierter, hinsichtlich Geologie und Relief im Umweltbericht (ab Phase Entwurf) beschrieben.

Für das Gesamtgemeindegebiet der Stadt Köllda sind im Fachinformationssystem „Geotope“ des TLUBN folgende Geotope erfasst und in der dazugehörigen Anlage „Grundwasserdynamik, Grundwasserschutz, Geotope“ dargestellt:

- (1) SÖM-4733-001 Steinbruch Burgwenden: Schotter- und Splittgewinnung im Bereich der NW-SE verlaufenden Finne-Störung. An der östlichen Abbauwand Aufschluss der Finne-Störung mit Vielzahl tektonischer Elemente (Aufrichtung, Verfaltung und Überkipfung). Einzigartiger Einblick in den Bau einer über- regional bedeutsamen Störungszone.
- (2) SÖM-4733-002 Findling Granit Beichlingen (A): Kleinerer Findling aus rötlichem Granit. Örtliche Relikte von (End-)Moränen der Elster-Kaltzeit.
- (3) SÖM-4733-003 Findling Braunkohlenquarzit: Findling aus Braunkohlequarzit. Örtliche Relikte von (End-)Moränen der Elster-Kaltzeit.
- (4) SÖM-4733-004 Findling Granit Beichlingen (B): Findling aus rötlichem Granit. Örtliche Relikte von (End-)Moränen der Elster-Kaltzeit. Dieser sehr eindrucksvolle Findling ist der größte bekannte erratische Block aus der Landschaft bei Beichlingen.
- (5) SÖM-4733-005 Aufschluss im Schilfsandstein und im Altpleistozän bei Großmonra: Aufschluss des bis 50 m mächtigen Schilfsandsteins in der Sandgrube am Moorberg mit hämatitführenden Schmitzen. Überlagerung durch 5 bis 6 m mächtige elsterglaziale Sedimente u. a. 1,5 m mächtiger Warventon
- (6) SÖM-4733-006 Aufschluss in der Wellenkalk-Folge bei Burgwenden: NW-Flanke des Finnberges mit vollständigem Profil von der Myophorien-Folge (= Röt, Oberer Buntsandstein) über die Wellenkalk-Folge (= Unterer Muschelkalk) bis in die Anhydrit-Folge (= Mittlerer Muschelkalk). Tektonisch stark beansprucht, Schichten liegen in steil gestellter bis überkippter Lage vor.
- (7) SÖM-4733-007 Aufschluss in der Wellenkalk-Folge bei Beichlingen: Aufschluss des Wellenkalks (Unterer Muschelkalk) im ehern. Steinbruch an der Monraburg mit bankigen Kalksteinen der Terebratelzone.
- (8) SÖM-4733-008 Erdfall an der Bundesstraße B 85 bei Dermsdorf: Mit Schicht- bzw. Grundwasser gefüllter Erdfall als Folge der unterirdischen, jedoch oberflächennahen Auslaugungsprozesse im Sulfatgestein des Oberen Gipskeupers.

Das Gebiet nördlich der Lossaaue, in der sich die Ortslagen Köllda mit Kiebitzhöhe, Battgendorf, Dermsdorf und Backleben sowie die dazwischen liegenden Gemarkungsflächen befinden, stellt sich als leicht nach Norden ansteigender Talboden des Gewässers mit allmählichem Gefälle in Fließrichtung von Osten nach Westen in einer Höhenlage von 145 bis 280 m über NHN dar.

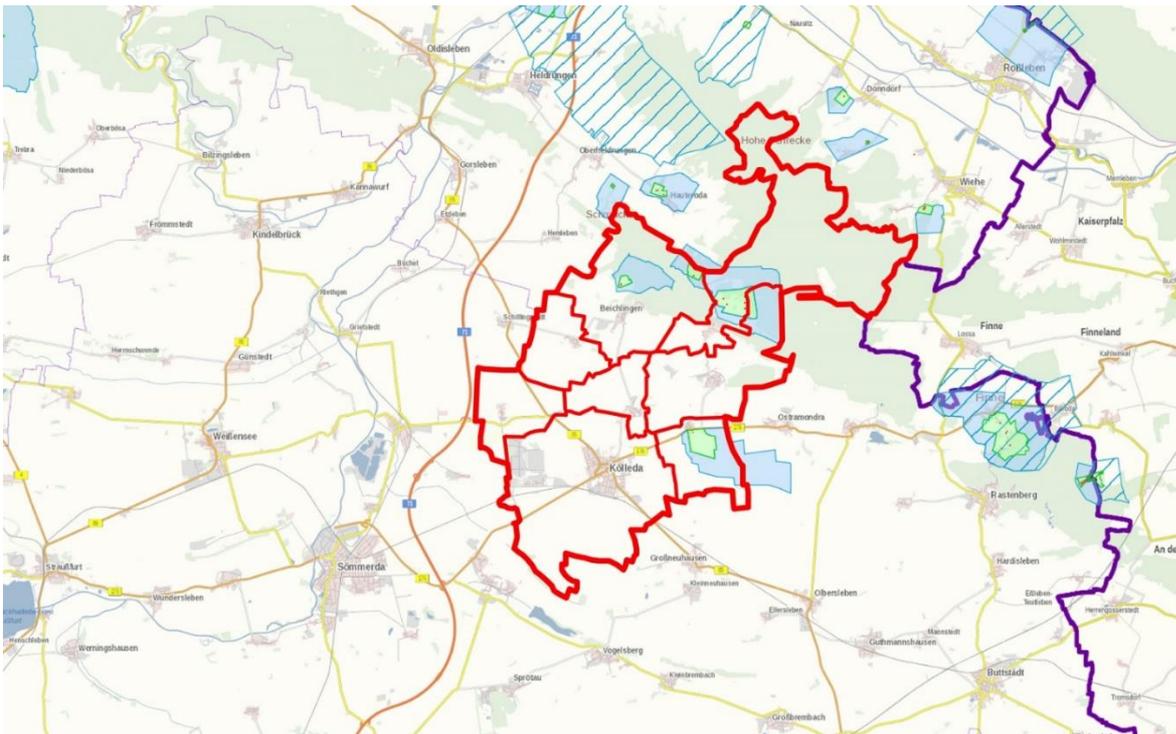


Einordnung des Planungsgebietes in den Landschaftsraum (Quelle Geoproxy Thüringen 2021)

Die nördliche Begrenzung des Planungsraumes bildet der Höhenzug der Finne mit den darin eingebetteten Höhenzügen der Hohen Schrecke und der Schmücke, an deren südlichen Ausläufern die Ortslagen Beichlingen, Großmonra und Burgwenden eingeordnet sind. Die Höhenentwicklung erstreckt sich hierbei von 185 (Großmonra) bis zu 230 m (Burgwenden) über NHN.

Das Relief des Gesamttraumes des Planungsgebietes stellt sich als von Nord nach Süd zur Lossa einfallende mäßig bis stark geneigte Hangebene der das Sömmerdaer Ackerland tragenden Platte mit Kerbtälern der Zuflüsse zur Gera/Unstrut dar. Die geologische Basis bilden großflächige Letten, mergeliger Sand und Dolomite des unteren Keupers an Ober- und Mittelhängen sowie Kalksteine und Mergel des oberen Muschelkalks am und teilweise Geschiebelehm des Diluviums.

Im Planungsgebiet sind Trinkwasserschutzzonen aller 3 Kategorien wie folgt vorhanden:



Trinkwasserschutzgebiete (Quelle Geoproxy Thüringen 2021)

- Rot
Hellblau
- Trinkwasserschutzgebiet I
Trinkwasserschutzgebiet III
- Hellgrün
- Trinkwasserschutzgebiet II

3.2.3. Böden

Aufgrund der unterschiedlichen naturräumlichen Ausformung, welche sich insbesondere in der Zugehörigkeit zu unterschiedlichen untergeordneten naturräumlichen Einheiten widerspiegelt, gibt es im Planungsgebiet des Flächennutzungsplanes entsprechend zusammenhängende Bereiche, die unterschiedlichen Bodenstandortgruppen zuzuordnen sind.

So sind im Bereich nördlich der der Lossaaue vorrangig Auelehm-, Sand- und Tieflehmstandorte nachweisbar. Diese Struktur breitet sich bandartig aus und umfasst den Bereiche Kölleda einschließlich der darin eingebetteten Gemarkungsflächen.

Den gesamten mittleren Teil des Planungsgebietes nehmen bis auf die Bereiche der Bach- und Grabenläufe übereinstimmend mit der Ausdehnung des Sömmerdaer Ackerlandes Schwarzerdestandorte unterschiedlicher Standorttypen ein. So sind hier überwiegend lößlehm- und/oder lößtieflehmbestimmte Schwarzerden sowie grieserdebestimmte Schwarzerden nachweisbar. Diese Böden bieten gute landwirtschaftliche Ertragsbedingungen. In den Bereichen der Bach- und Grabenläufe sind Auelehmstandorte vorhanden.

Bei den im nord-östlichen Teil des Planungsgebietes im Bereich der Hohen Schrecke/Schmücke im Höhenzug der Finne angrenzenden Flächen handelt es sich um eine herzynisch streichende und durch die Aufpressung des Zechsteinsalinars entstandene Aufwölbung innerhalb des Thüringer Keuperbeckens. Diese wird an der Oberfläche gänzlich von den Kalkbänken und tonig-mergeligen Zwischenlagen des Oberen Muschelkalks gebildet.

3.2.4. Gewässer

Im Planungsgebiet des Flächennutzungsplanes befinden sich im Vergleich zu anderen Bereichen in Thüringen nur wenige Fließgewässer und nur Kleinstgewässer als Standgewässer. Eine Begründung dafür ist die relative Niederschlagsarmut, die schwach geneigte Oberflächengestalt und das versickerungsfähige Untergrundgestein.

Prägendes Gewässer des Planungsraumes ist die Lossa als Teil der Gera-Unstrut-Niederung, die den Raum außerhalb südlich tangiert, ihn aber nicht direkt berührt.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich im Bereich der Stadt Kölleda die Schafau, die final in die Lossa mündet. Sie führt dabei verschiedene Namen: von Backleben kommend bis zur Einmündung des Hirschbaches ist es die „Schafau“, ab da „Wilder Graben“ und ab der Querung der Bundesstraße B 176 heißt das Gewässer „Frauenbach“. Das vorbeschriebene Gewässer ist ein Nebenfluss der Lossa im südlichen Thüringer Becken. Das Gewässer ist ein typischer Flachlandfluss mit einem durchschnittlichen Sohlgefälle von nur etwa 1,5 ‰. Die Schafau (mit ihren verschiedenen Bezeichnungen) gehört zum Wassereinzugsgebiet der Elbe.

Nördlich davon verläuft die Monna, die die daran gelegenen Streitseen bei Dermsdorf speist.

Die Gewässer II. Ordnung im Bereich des FNP sind unter anderem der Frauenbach, der Wilde Graben, die Schafau, die Lossa, der Hirschbach, die Monna und der Krebsgraben.

Bei der Schafau und der Lossa handelt es sich zusätzlich zur Gewässerfunktion um wichtige Habitate seltener Tier- und Pflanzenarten, deren Erhalt und die Pflege im naturschutzrechtlichen Fokus stehen.

Hochwasserrisikogebiete (HWRW-Gebiete) sind für ein HQ20, HQ100 und HQ Extrem (Thüringen HQ200) ausgewiesen worden. Ausnahmegenehmigungen für das Bauen in Überschwemmungsgebieten werden nur nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erteilt.

Für das Fließgewässer 2. Ordnung Lossa wurde eine vorläufige Sicherung gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) des noch nicht durch Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes festgesetzt (ThürSIAnz Nr. 37/2020 S. 1117).

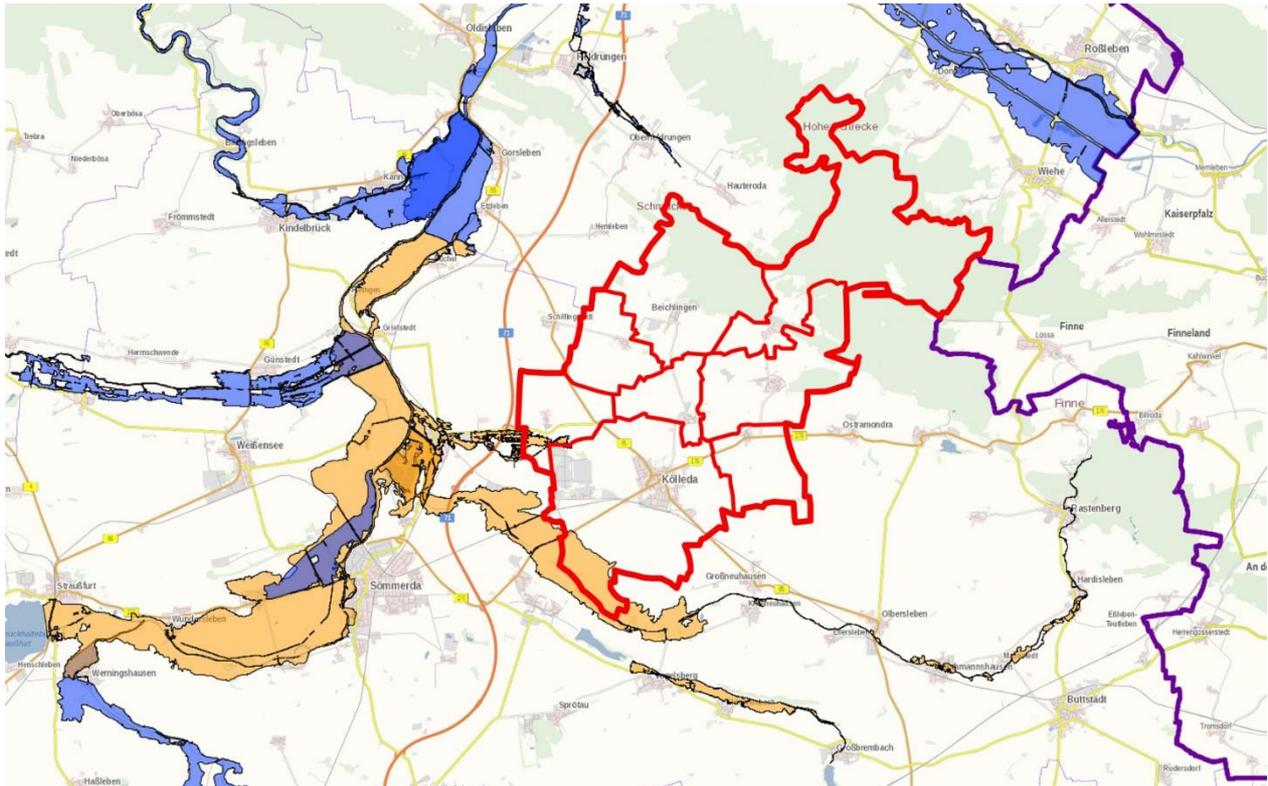
Gemäß der Information über die vorläufige Sicherung von noch nicht durch Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebieten vom 3. Dezember 2013 (Staatsanzeiger Nr. 51 +52 /2013, Nr. 406, S. 2114) wurde weiterhin das Überschwemmungsgebiet der Monna vorläufig gesichert.

Im Flächennutzungsplan wurden diese Flächen durch Einzeichnung berücksichtigt. Innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete gelten die rechtlichen Bestimmungen der §§ 78, 78 a und 78 c

Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Auf den Wortlaut der vorläufigen Sicherung vom 20.08.2020 (ThürStAnz Nr. 37/2020 S. 1117) wird verwiesen.

Des Weiteren gibt es im Planungsgebiet einige ständig wasserführende Gräben und Bäche, wie beispielsweise südlich Großmonra den Hirschbach, den Wieselbach bei Battgendorf und den Krebsgraben bei Beichlingen.

Nördlich von Burgwenden verläuft mit Fließrichtung nach Nordwesten der Helderbach in die angrenzende Gemarkung Hauterode.



Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (Quelle Geoproxy Thüringen 2021)

Eine kontinuierliche Gewässerunterhaltung bietet auch einen guten Hochwasserschutz. Seit dem 01.01.2020 wurden flächendeckend die Gewässerunterhaltungsverbände (GUV) im Land Thüringen gegründet. Für Kölleda und seine Ortsteile ist der GUV „Untere Unstrut/Helderbach“ zuständig und für die Ausführung der Gewässerunterhaltung verpflichtet.

Eine beidseitige Bepflanzung von Gewässern darf nur gestattet werden wenn die maschinelle Gewässerunterhaltung / Instandhaltung gewährleistet werden kann zur Erreichung und Gewährleistung des ordnungsgemäßen Abflusses.

3.2.5. Klima

Das Planungsgebiet des Flächennutzungsplanes befindet sich am nordwestlichen Rande des Thüringer Beckens im Übergangsbereich zwischen zwei Klimagebieten und ihren zugehörigen Klimabezirken. Es herrschen recht homogene großklimatische Temperaturverhältnisse, die sich u.a. durch eine mittlere Tageszahl mit Temperaturen über 10°C von 140 bis 150 Tagen im Jahr charakterisieren lassen, wodurch insbesondere der Übergangscharakter zwischen dem Bereich Finne (<140 Tage) zum inneren Thüringer Becken (Unstrutregion >160 Tage mit durchschnittlicher Temperatur über 10°C) deutlich wird.

Der Wind weht im Planungsgebiet durchschnittlich zu 40 % im Juli bzw. 44 % im Januar aus Südwest, wobei der nördliche Teil des Planungsgebietes deutlich windexponierter ist. Das betrifft im Planungsgebiet vorrangig die Gemarkungsflächen Backleben und Großmonra. Hier wird erkennbar, dass das relativ homogene Makroklima sich im Mesoklima, auch Gelände- oder Lokalklima genannt, abhängig von geomorphologischen Aspekten, wie Tälern, Bergen oder Hängen, Aspekten des Bewuchses, wie großflächigere Waldgebiete, Wiesen oder Ackerland, hydrologischen Aspekten, wie ausgedehnte Wasserflächen oder Moorgebiete und anthropogenen Aspekten, wie Siedlungen oder großflächige Bodenversiegelungen deutlich unterscheiden kann.

Für die Flächennutzungsplanung sind insbesondere Flächen, auf denen Kalt- oder Frischluft entsteht und abfließt, von Bedeutung. Als Kaltluftentstehungsgebiete gelten vor allem Acker- und Grünlandflächen, die den überwiegenden Anteil an den Gemarkungsflächen im Planungsgebiet ausmachen. Die Kaltluftentstehung wird verstärkt, wenn durch Wind oder stärkere Hangneigung die abgestrahlte Luft abgeführt wird. Frischluft entsteht überwiegend auf Waldflächen, die im Planungsgebiet trotz der Ausdehnung in die Finne für den besiedelten Bereich aber eine eher untergeordnete Rolle spielen. Unabhängig davon ist eine deutliche Kaltluftzuströmung aus Norden von den Waldflächen im Bereich der Hohen Schrecke und der Schmücke in den südlich gelegenen Planungsbereich zu verzeichnen.

Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass die offenlanddominierten Mesoklimagebiete und damit die überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen des Planungsgebietes eine hohe bis sehr hohe Kaltluftproduktivität haben.

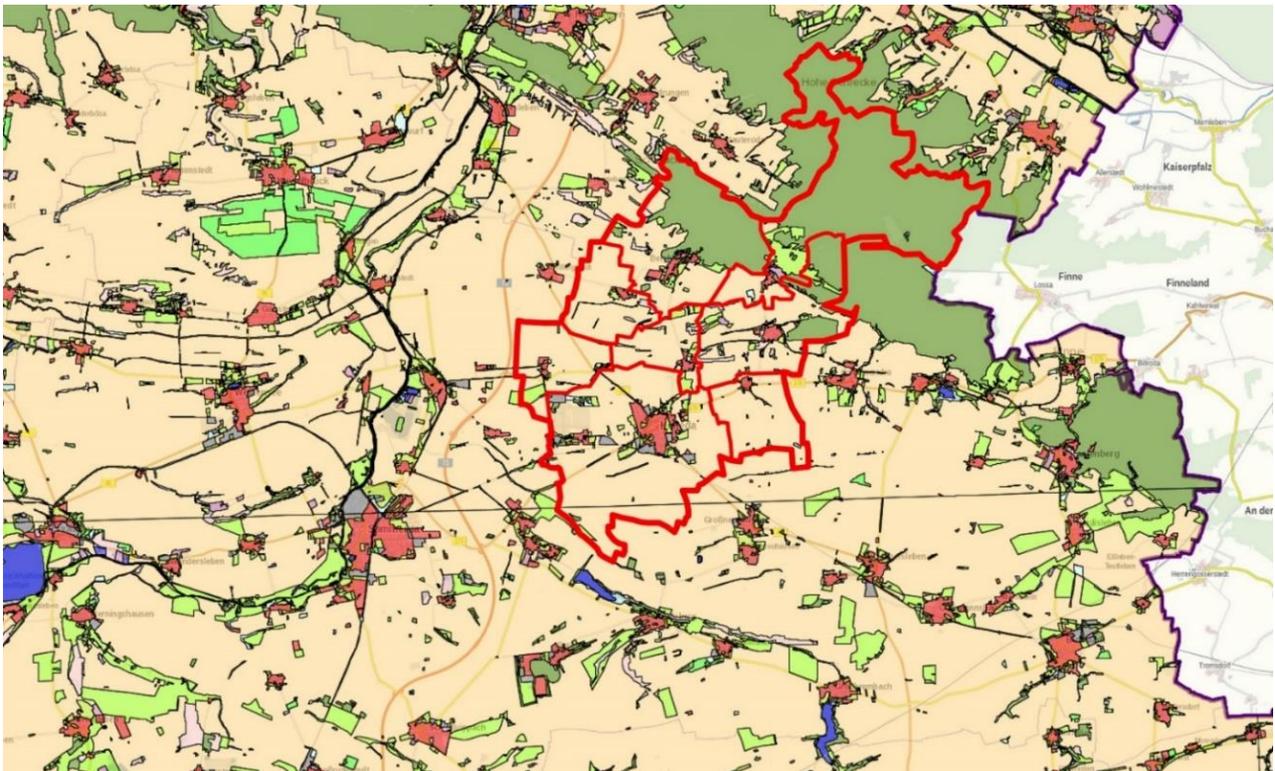
Das Klima des Planungsraums weist mit wenig Regen und relativ viel Sonnentagen eine Besonderheit auf. Die Kernstadt zählt zu den niederschlagsärmsten Orten Deutschlands.

Obwohl sich Kölleda in einer sich stark erwärmenden Senke befindet, werden dort keine Monatsdurchschnittstemperaturen von über 21°C erreicht. Der durchschnittliche Niederschlag pro Jahr liegt bei etwa 469 mm.

3.2.6. Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist im Planungsgebiet des Flächennutzungsplanes bedingt durch die Siedlungstätigkeit des Menschen nicht mehr vorhanden.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes besteht aus Ackerfluren. Sofern sich ständig wasserführende Gräben oder Bäche bzw. temporär wasserführende Gräben in den Ackerflächen befinden, so sind diese Bereiche zumeist mit naturnahen Ufergehölzen bewachsen.



Bodennutzung (Quelle Geoproxy Thüringen 2021) Rot = Siedlungsflächen / Gelb = landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Vegetation der Kernstadt Kölleda ist als ländlich geprägte Kleinstadt entsprechend. Generell gibt es keine großflächigen Grünflächen im städtischen Gefüge. Demgegenüber ist eine Vielzahl von Gartenanlagen vorhanden, die sich an den Ortsrändern befinden. Dabei steht heute die produktive Bearbeitung dieser Kleingärten im Hintergrund. Sie werden größtenteils als Wochenendgärten zur passiven Erholung genutzt, womit eine Verschiebung der Pflanzenarten in Richtung Ziergarten zu verzeichnen ist.

Die Vegetation der Ortslagen in den Ortsteilen ist dem ländlichen Charakter der Ortslagen entsprechend. Generell kann ausgesagt werden, dass die dort vorhandenen Ortsränder überwiegend durch Hausgärten geprägt sind, die in die Feldflur überleiten, sofern die Ortsrandbebauung nicht gewerblich genutzt wird.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich das Waldgebiet der Hohen Schrecke und der Schmücke als Teil des Höhenzuges Finne. Diese Bereiche sind überwiegend mit Wald bestockt. Es dominieren natürliche Eichen-Hainbuchen-Wälder verschiedener Ausprägung, v.a. Waldlabkraut- und Mädesüß- (bzw. Sternmieren-) Eichen-Hainbuchenwälder (Galio-Carpineten und Filipendulo-Carpineten).

3.2.7. Fauna / Schutzgebiete

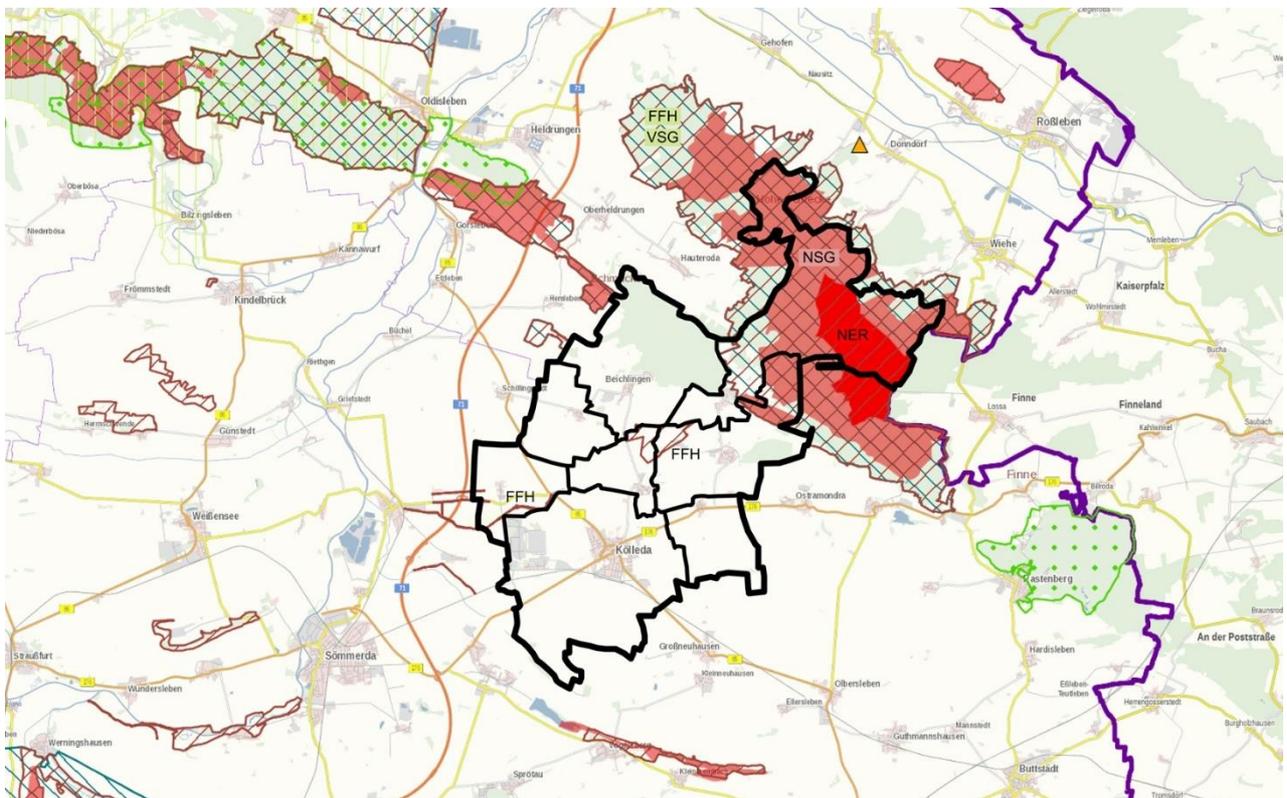
Abhängig von der Ausprägung des Landschaftsraumes entspricht die Fauna des Planungsgebietes der eines ländlichen Siedlungsraumes. Demgemäß sind im Planungsgebiet nur wenige Bereiche als Lebensraum mit regionaler Bedeutung hinsichtlich der gefährdeten Tierarten vorhanden.

Besondere Bedeutung hat dabei das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) 4734-320 „Hohe Schrecke - Finne“, in das Teile des Planungsgebietes im nördlichen Bereich einbezogen sind.

Gleichmaßen ist im adäquaten Raum das Naturschutzgebiet (NSG) Hohe Schrecke – Finne vorhanden. Östlich der Ortslage Burgwenden ist das Naturschutzgebiet „Finnberg“ vorhanden.

Östlich von Burgwenden ist der Naturentwicklungsraum (NER) Hohe Schrecke vorzufinden. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich die Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH)

- Hohe Schrecke – Finne
- Monna und Gräben bei Leubingen und
- Moorkrug und Ziegenbeil nördlich Battendorf



Schutzgebiete Naturraum (Quelle Geoproxy Thüringen 2021) Dargestellte Schutzbereiche = FFH / VSG / NSG / NER

3.2.8. Biotope nach § 15 ThürNatG

Im Planungsgebiet sind gemäß Landschaftsplan zu schützende Biotope nach § 15 Thüringer Naturschutzgesetz vorhanden. Diese sind gemäß den Vorgaben der Oberen Naturschutzbehörde des Freistaates Thüringen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Sömmerda im Rahmen des zum Entwurf des FNP erstellenden Umweltberichts in diesen eingearbeitet worden.

Der Umweltbericht mit Datum 21.05.2024 einschließlich Beiplan ist als Anlage zu dieser Begründung beigefügt.

3.2.9. Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale

Im Planungsgebiet sind gemäß Landschaftsplan Naturdenkmale (ND) gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) gemäß § 29 BNatSchG vorhanden. Diese sind gemäß den Vorgaben der Oberen Naturschutzbehörde des Freistaates Thüringen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Sömmerda im Rahmen des zum Entwurf des FNP erstellenden Umweltberichts in diesen eingearbeitet worden.

Der Umweltbericht mit Datum 21.05.2024 einschließlich Beiplan ist als Anlage zu dieser Begründung beigefügt.

3.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf

Die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik aus 2020 stellt die Stadt Kölleda als Gesamtkonstrukt inklusive aller Ortsteile abbildet,

Grundlage für die Gesamtbetrachtung ist die nachfolgend dargestellte historisch geprägte Entwicklung der Stadt Kölleda hinsichtlich ihrer verwaltungstechnischen Struktur:

Die Stadt Kölleda besteht aktuell aus der Kernstadt und 8 Ortsteilen. Dabei ist folgende Entwicklung der Eingemeindungen zu verzeichnen:

- bis 1950 Kernstadt Kölleda inklusive Kiebitzhöhe als eigenständige Gemeinde
- 1950 Eingemeindung Battendorf
- 1994 Eingemeindung Dermsdorf
- 2012 Eingemeindung Großmonra mit Backleben und Burgwenden
- 2019 Eingemeindung Beichlingen mit Altenbeichlingen

Insoweit ist die nachfolgende Darstellung der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kölleda auch unter dem Gesichtspunkt der erfolgten Eingemeindungen zu sehen, da letztlich nur für die aus den Eingemeindungen und den damit historisch und verwaltungsseitig entstandenen zusammengefassten Bereiche zahlenmäßig belastbare Bevölkerungsentwicklungszahlen dem Büro Prognose & Planung zur Verfügung standen.

Die 3 Teilbereiche, für die historisch belastbare statistische Zahlen vorliegen sind folgende:

- A (Kernstadt) Kölleda incl. Kiebitzhöhe + Battendorf und Dermsdorf = Kölleda**
B Großmonra, bestehend aus Großmonra, Backleben, Burgwenden
C Beichlingen, bestehend aus Altenbeichlingen und Beichlingen

Insgesamt stellt sich die reale Bevölkerungsentwicklung aus der Addition der 3 historischen Teilbereiche A + B + C seit 1990 bis Ende 2022 wie folgt dar:

Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Kölleda 1990 – 2022 (Hauptwohnsitze Kernstadt + Ortsteile)

Jahr	Einwohner	Jahr	Einwohner	Jahr	Einwohner	Jahr	Einwohner
1990	6400	2002	5983	2011	5294	2020	6278
1994	6432	2003	5904	2012	6116	2021	6228
1995	6424	2004	5867	2013	6112	2022	6526 (31.12.2022)
1996	6398	2005	5767	2014	6060		
1997	6297	2006	5687	2015	6181		
1998	6256	2007	5589	2016	6042		
1999	6207	2008	5508	2017	5957		
2000	6123	2009	5526	2018	5901		
2001	6052	2010	5498	2019	6348		

Im Zeitraum seit 1990 wurden innerhalb der (damaligen) Gemeinden des Planungsgebietes im Zuge der aufstrebenden Entwicklung des Ostens Deutschland nach der Vereinigung 1990 nur in der Stadt Kölleda und den Orten Burgwenden und Beichlingen Bebauungspläne für Wohngebiete aufgestellt und aufgesiedelt. Dabei sind die entwickelten Wohngebiete in den heutigen Ortsteilen Burgwenden und Beichlingen mit 13 bzw. 14 Einfamilienhausstandorten den Ortsgrößen der Dörfer angemessen.

Die in der Kernstadt Kölleda im Rahmen der vorgenannten Entwicklungszeit seit 1990 bis heute entstandenen Wohnungen im Ergebnis von aufgesiedelten Bebauungsplangebietem betrifft grundsätzlich Einfamilienhäuser. In Kölleda selbst gibt es durch noch aufsiedelbare Flächen für Einfamilienhäuser in rechtskräftigen Bebauungsplangebietem mit Stand 07/2023 insgesamt 30 Potentialflächen.

Im Rahmen der demografischen Entwicklung in Gesamtdeutschland wie auch in Thüringen traten – wie auch aus der vorstehenden Tabelle deutlich erkennbar - seit Beginn der 2000-Jahre bis heute Veränderungen ein, die eine durchgehende landesweite Verringerung der Einwohnerzahlen in den Städten und Dörfern nach sich gezogen hat.

Für den 31.12.2022 weist die Vorausberechnung des TLS eine Bevölkerungszahl in Höhe von 6.210 Personen aus. Die amtliche Bevölkerungszahl liegt mit 6.526 Einwohnern Ende 2022 um rund 300 Personen über der prognostizierten Bevölkerungszahl. Es ist zu vermuten, dass diese Abweichung zum Teil auf die Zuwanderung von Geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen ist. Aufgrund der möglichen Rückkehr der Flüchtenden geht die Modellrechnung davon aus, dass die Abweichung bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes 2035 nur noch +250 Personen beträgt. Addiert auf die vom TLS prognostizierte Einwohnerzahl in Höhe von 5.640 Personen ergibt sich eine angepasste Einwohnerzahl von 5.890 Personen in 2035.

Bei vorliegender Vorausberechnung wird seitens des Thüringer Landesamtes für Statistik jedoch nicht nach den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Kölleda unterschieden. Aus den im Einwohnermeldeamt Kölleda vorliegenden aktuellen Einwohnerentwicklungszahlen der Kernstadt und der Ortsteile kann jedoch abgeleitet werden, dass der prognostizierte Rückgang sich – wenn er überhaupt so stattfindet – sich hauptsächlich auf die ländlich geprägten Ortsteile beziehen wird. Die Kernstadt Kölleda wird dabei eine stabile bzw. wachsende Position einnehmen. Dies resultiert aus der infrastrukturellen Ausstattung als Grundzentrum und der Lage der in der Gesamtregion bestimmenden Industrieansiedlung im Bereich Kiebitzhöhe.

Des Weiteren muss an dieser Stelle zum Zeitpunkt 05/2024 hinsichtlich Bevölkerungszahlenentwicklung der nächsten Jahre auch der Sachstand berücksichtigt werden, dass sich beginnend mit dem Ukrainekrieg im Jahr 2022 eine nochmals verstärkte Migrationszuzugsbewegung in ganz Deutschland verzeichnen lässt. Auch bei einer positiver Betrachtung eines zeitnahen Endes des von Russland begonnenen Krieges wird das zwangsläufig dazu führen, dass ein Ansteigen der Bevölkerungszahlen in Deutschland durch vorrangig geflüchtete ukrainische Bürger in allen Gebieten zu verzeichnen sein wird. Dies wird zwar nicht die Gesamtzahl der Flüchtlinge widerspiegeln, doch wird eine nicht unerhebliche Anzahl derer dauerhaft in Deutschland verbleiben wollen. Die konkrete Zahl der Einwohner zum 31.12.2022 bestätigt dies.

Unter vorgenanntem Gesichtspunkt ist die durch das Landesamt für Statistik bis 2040 prognostizierte rückläufige Entwicklung auch in der Gemeinde Kölleda fraglich, zumindest wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach der Reduktionsfaktor deutlich abschwächen.

Gemäß der vorstehenden Prognose bis 2040 aus dem Jahr 2019 würde dies formal bedeuten, dass rein aus der prognostizierten Entwicklung der Bevölkerungszahl kein Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen in der Gemeinde anstehen würde.

Grundsätzlich steht dieser theoretischen Vorausberechnung des TLS aus 2019 auf Grund der aktuellen Nachfragesituation 2024 nach Wohnbauland eine andere praktische Entwicklungstendenz gegenüber, die für die nächsten 10 bis 15 Jahre einen nachweisbaren Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen nach sich zieht. Dieser aus den Anfragen an die Gemeinde bzw. die Ortsteile resultierende Bedarf erwächst dabei aus dem Eigenbedarf der Orte und der Entwicklung des Industriestandortes Kiebitzhöhe heraus.

Die Situation in der Kernstadt und allen 8 Ortsteilen ist so, dass vorhandene Wohngebäude von älteren Bewohnern, die entweder verstorben sind oder in Alten- oder Pflegeeinrichtungen außerhalb der Orte umziehen wollen, in kürzester Zeit veräußert und in der Regel für zeitgemäße Wohnzwecke umgebaut werden. Klassische Leerstände, wie noch zu Beginn der 2000-Jahre zu verzeichnen, gibt es bis auf wenige Ausnahmen, wo unklare Eigentumsverhältnisse herrschen, nicht mehr. Diese Nutzerwechsel decken aber bei weitem nicht den vorhandenen Nachfragebedarf nach Einfamilienhäusern in der Stadt Kölleda gesamt ab.

Unabhängig von vorgenannter Nachfragesituation konzentriert der Regionalplan Mittelthüringen 2011 mit seiner steuernden Funktion die Ansiedlung von zusätzlichen Wohnbauflächen in den zentralen Orten. Die Stadt Köllda wird dabei zwar als Grundzentrum eingestuft, jedoch sieht der Regionalplan für diese unterste Ebene der Zentrenstruktur nur maximal eine maßvolle Erweiterung aus dem Eigenbedarf heraus vor. Zentren mit Erweiterungspotential sind dabei gemäß Regionalplan die Landeshauptstadt Erfurt als Oberzentrum und die Stadt Sömmerda als Mittelzentrum. Entwicklungen von Wohnbauflächen für Gemeinden im ländlichen Raum haben sich gemäß Regionalplan Mittelthüringen demgemäß am Eigenbedarf zu orientieren.

Um gemäß dieser raumplanerischen Vorgabe mit dem Flächennutzungsplan diesem Anspruch gerecht zu werden, war im Rahmen der Planung eine umfangreiche Bestandserfassung notwendig. Dabei stand die Erfassung der vorhandenen Potentiale an Wohnbauflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen im Mittelpunkt der Betrachtungen. Bei einer Bewertung des Status quo zu den in der Kernstadt und den 8 Ortsteilen vorhandenen Potentialen wurden dabei im Zuge der Flächennutzungsplanung die real vorhandenen Baulücken in den Innenbereichen untersucht und erfasst. Die diesbezügliche Untersuchung mit Stand 07-2023 betraf dabei sowohl Baulücken in den Grenzen der durch Klarstellungssatzungen definierten Innenbereiche als auch noch bebaubare Flächen für Wohnhäuser in rechtskräftigen Bebauungsplangebiet. Im Ergebnis dessen wurden zwar insgesamt 66 bebaubare Wohngrundstücke ermittelt. Davon betrafen 51 Bauplätze die Kernstadt Köllda (mit Kiebitzhöhe, Battendorf und Dermsdorf) und davon wiederum 30 Bauplätze noch aufsiedelbarer Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplangebiet. Die verbleibenden 15 theoretischen Bauplätze teilen sich auf die restlichen Ortsteile auf, so dass pro Ortsteil rein durchschnittlich ca. 3 Bauplätze vorhanden sind.

Die Verfügbarkeit außerhalb der Bebauungsplangebiete ist jedoch in den meisten der Fälle aktuell nicht gegeben bzw. derzeit nicht umsetzbar. Die Gründe dafür liegen in der Regel in den Eigentumsverhältnissen der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche und der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer, diese Grundstücke an Dritte zu veräußern. Insoweit ist hier in der Gesamtgemeinde zwar eine nicht unerhebliche Anzahl von theoretischen Bauplätzen vorhanden, die sich jedoch auf die Kernstadt konzentrieren. Dies entspricht der Grundzentrenfunktion und den Entwicklungen der Ortsteile.

Diesem Sachstand folgend bestand deshalb im Rahmen der Planung die Notwendigkeit, eine Wohnflächenbedarfsanalyse hinsichtlich des Eigenbedarfs für die Gesamtgemeinde einschließlich der Ortsteile zu erstellen, die alle Aspekte diesbezüglich untersucht und letztlich die Grundlage liefern sollte, um bauliche Entwicklungen zur Errichtung von Wohngebäuden unter dem Gesichtspunkt der Einhaltung der Vorgabe des RP MT für die ländlichen Gemeinden zu begründen.

Um dem Anspruch der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung und der damit verbundenen Anforderungen an Wohnbauflächen in der Gesamtgemeinde Köllda aktuell gerecht zu werden, wurde beginnend in 2022 durch die Stadt Köllda eine Wohnflächenbedarfsanalyse in Auftrag gegeben. Den Auftrag erhielt dabei das Büro

P&P – Prognose und Planung
Herr Gutting
Hertigswalde 69
01855 Sebnitz.

Demgemäß wurde mit Datum vom 21.02.2023 eine

Wohnungsbedarfsanalyse für die Gemeinde Köllda, bestehend aus den Teilgebieten

- * **Köllda (Kernstadt, Kiebitzhöhe, Battendorf und Dermsdorf)**
- * **Großmonra (Großmonra, Backleben, Burgwenden)**
- * **Beichlingen (Altenbeichlingen und Beichlingen)**

erarbeitet. Diese Analyse ist in den Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Köllda vom 22.03.2023 eingegangen.

Im Text der Wohnflächenbedarfsanalyse vom Februar 2023 wird das wie folgt dargestellt (Auszug aus der Wohnflächenbedarfsanalyse / Seite 4/5):

Die Gemeinde Köllda fusionierte zum 31.12.2012 mit der ehemals selbstständigen Gemeinde Großmonra (mit den Ortsteilen Großmonra, Backleben und Burgwenden) sowie am 1.1.2019 mit der Gemeinde Beichlingen (Beichlingen und Altenbeichlingen). Daher liegen für diese Gebiete kommunalspezifische Daten zur Bevölkerungsentwicklung, zu Haushalten sowie zu Wohnungsbeständen aus dem Zensus 2011 vor, welche eine eigenständige Betrachtung unterhalb der Gemeindeebene ermöglichen. Räumlich weist das

Gutachten entsprechend Ergebnisse für Kölleda Stadt sowie für die ehemals selbstständigen Gemeinden Großmonra und Beichlingen aus. Der Prognosezeitraum umfasst 15 Jahre. Stichtag des Basisjahres ist der 31.12.2020. Ausgehend vom Basisjahr werden die Ergebnisse der Berechnungen für die Prognosehorizonte 2025, 2030 sowie 2035 dargestellt.

Bezug nehmend auf die Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamt vom 11.05.2023 sowie des Landratsamtes Sömmerda vom 26.05.2023 zur Wohnbauflächenbedarfsanalyse im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Kölleda, Landkreis Sömmerda (Planungsstand: 22.03.2023) wurde die vorliegende Analyse gemäß den in beiden Stellungnahmen erfolgten Hinweisen aktualisiert und ergänzt. Den Stellungnahmen der oben aufgeführten Behörden folgend ergeben sich zusammengefasst zwei konkrete Hinweise, welche eine Berücksichtigung in eine Überarbeitung bzw. Konkretisierung der Wohnbauflächenbedarfsanalyse erforderlich machten:

1. Abgleich der in der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBV) des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) prognostizierten Bevölkerungsentwicklung mit den realen Einwohnerzahlen bis zum 31.12.2022
2. Fokus des Analyseeraumes auf die Gesamtstadt Kölleda, um alle Wohnraum- und Wohnbauflächenpotenziale zur Bedarfsdeckung heranziehen zu können

Die demgemäß Ergänzung mit Stand 07/2023 des Büros Prognose & Planung liegt vor. Dabei konnte die Analyse wiederum nur auf das vorliegende statistische Material zur Bevölkerungsentwicklung auf Grundlage der vorliegenden historischen Daten zurückgreifen. Anderes Datenmaterial liegt leider nicht vor!

Des Weiteren wurde für die Kernstadt und alle 8 Ortsteile die bereits vorgenannte, nach Orten getrennte Baulückenerfassung und Erfassung von vorhandenen Bauplätzen in rechtswirksamen Bebauungsplangebietem berücksichtigt und die ermittelten Zahlen in die Wohnflächenbedarfsanalyse einbezogen. Dabei wurde die Erfassung der Baulücken nochmals mit Stand 06/2023 gemäß der laufenden Bautätigkeit überarbeitet und Konkretisiert.

Damit liegen für die Kernstadt und die Ortsteile des Flächennutzungsplanes belastbare Zahlen zum Wohnflächenbedarf vor, die konsequent nur auf dem Eigenbedarf der Orte der Gemeinde basieren. Die aktualisierte Wohnflächenbedarfsberechnung aus 07/2023 des Büros Prognose & Planung einschließlich der aktualisierten Baulückenerfassung Stand 07/2023 aller 9 Orte liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Aus der vorliegenden Wohnflächenbedarfsanalyse aus 07 / 2023 ergibt sich für die Kernstadt und die 8 Ortsteile in ihrer Summe folgende Rechnung:

A	Errechneter Gesamtbedarf Gesamtstadt (Kernstadt + 8 Ortsteile)	= 125 Einheiten
B	Nachgewiesene Gesamtzahl der Potentiale in A	= 66 potentielle Bauplätze
Gesamtbedarf C = A – B		= 59 zusätzliche Einheiten

=====

Hinsichtlich Methodik und Parameter einer Haushaltsprognose wird auf die Kapitel 2.2 und 3.2 der Wohnbauflächenbedarfsanalyse verwiesen. Für die Überschlagsrechnung reicht es aus, zunächst die Personen in Privathaushalten zu ermitteln, um anschließend mittels durchschnittlicher Haushaltsgrößen die Zahl der Privathaushalte schätzen zu können. Privathaushalte sind dabei als Haushalte zu verstehen, welche gesundheitlich und rechtlich in der Lage sind, sich am Wohnungsmarkt mit einer Wohnung zu versorgen. Das bedeutet, dass die sogenannte Anstaltsbevölkerung in Pflegeheimen oder Justizvollzugsanstalten vor der Haushaltsprognose von der prognostizierten Zahl der Einwohner abgezogen werden muss, um die Zahl der Personen in Privathaushalten zu erhalten. In Kölleda befinden sich zwei stationäre Altenpflegeeinrichtungen: Pro Seniore Residenz Kiebitzhöhe und das Pflege & Betreuungszentrum „Haus Schwanenteich“. Beide Häuser haben zusammen eine Kapazität von rund 200 Betten. Es wird davon ausgegangen, dass ein Bett einer Person entspricht und dass diese Kapazität sowohl aktuell, als auch in 2035 voll ausgeschöpft wird.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt demgemäß 2,03 Personen je Haushalt in 2022 bzw. 1,97 Personen je Haushalt in 2035. Bezogen auf die Personen in Privathaushalten ergibt sich eine Haushaltszahl von rund 3.100 in 2022 bzw. 2.900 in 2035.

Den Hinweisen des TLVWA folgend wurde nochmals eine intensive Überprüfung der bereits gemäß den Hinweisen des Thüringer Landesverwaltungsamtes zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans überarbeiteten Wohnflächenbedarfsanalyse durchgeführt und die dort zu Grunde gelegten Sachstände hinterfragt. Im Ergebnis dessen kann seitens der Stadt Kölleda wiederholt festgestellt werden, dass die in den 8 Ortsteilen und auch in der Kernstadt vorherrschende und primär nachgefragte Wohnform sich als das Einfamilienhauswohnen darstellt. Dabei kommt in der Kernstadt die Besonderheit zum Tragen, dass neben den klassischen Einfamilienhaustypen an der Peripherie des Ortskerns sich innerhalb der historischen Stadt defacto gereichte 2-geschossige Gebäude befinden, die zwar quartierartig ausgeformt sind, sich aber als gereichte historischen Einfamilienhäuser mit hohem Grünflächenanteil als Hausgärten darstellen. Der Erhalt dieser historischen Struktur und die ortsbildgerechte Ergänzung bzw. ggf. der Ersatz sind das städtebaulich-funktionale Ziel der Gemeinde für die Kernstadt. In den klassisch dörflich geprägten Ortsteilen ist die Situation noch stärker erkennbar. Das eigene Wohngrundstück der Familie ist der Wille der Einwohner und auch das Ziel der geplanten Entwicklung der Ortsteile seitens der gewählten Vertreter.

Der vorhandene Geschosswohnungsbau in der Gesamtgemeinde beschränkt sich auf wenige Bereiche im Osten und Westen der Kernstadt und wird durch typische Gebäudestrukturen aus DDR-Zeiten gebildet. Dazu ist anzumerken, dass in der Kernstadt im Bereich Wilhelm-Pieck-Ring dort vorhandene Geschosswohnungsbauten (9 Wohnblöcke) nach der politischen Wende 1990 großflächig abgebrochen wurden. Ersatzweise wurden Teilflächen mit Einfamilienhäusern bebaut.

Kölleda - Wilhelm-Pieck-Ring



Luftbild - 1999

Quelle: Geoportal - Freistaat Thüringen



Blöcke vor Abbruch 1999

Kölleda - Wilhelm-Pieck-Ring



Luftbild - 2016

Quelle: Geoportal - Freistaat Thüringen



Zustand 2016

Die verbliebenen Geschosswohnungsbauten im Bestand der WWG Kölleda bzw. der WOBAG Sömmerda in Form von Mietwohnungsbau besitzen nachweisliche baulich-funktionale Defizite (fehlende Behindertengerechtigkeit, Funktionalität der Wohnungen, Stellplatzpotentiale, Energetik usw.) die aktuell zu notwendigen Umbaumaßnahmen führen. So sollen z.B. die Plattenbauten der WWG im Bereich der Feistkornstraße geschossmäßig rückgebaut, in den Wohnungsgrößen verändert und energetisch saniert werden. Zusätzlich soll die Barrierefreiheit hergestellt werden. Die Nachfrage nach zusätzlichem Geschosswohnungsbau in der Kernstadt als auch den Ortsteilen ist nicht vorhanden. Die vorliegenden Nachfragen beziehen sich eindeutig auf Einfamilienhausstandorte mit eigenem Gartenanteil.

Zusätzlich ist anzumerken, dass gerade im ländlichen Raum die Errichtung von Geschosswohnungsbau auf Grund der sich stetig aufwärts entwickelnden Baupreise nicht realistisch ist, da die daraus resultierenden notwendigen Mieten anders als in größeren Städten nicht realisiert werden können. Eigenheimbauten werden jedoch gerade im ländlichen Raum oftmals mit Eigenleistungen gekoppelt, so dass die damit verbundene Schaffung von Wohneigentum in der Natur der Sache besser nachgefragt ist als Mietwohnungsbau. Dem wird durch die Stadt Kölleda gefolgt.

Auch eine Stagnation der Personen in stationärer Pflege 2022/2025 (200 zu 200) liegt nicht vor, wenn man die dargestellte deutlich sinkende Bevölkerungsanzahl dem zu Grunde legt. Real steigt der Anteil der Personen in stationärer Pflege an der Gesamteinwohnerzahl um 10 % an (3,06 % : 3,39 %). Zusätzlich muss man aber festhalten, dass im ländlichen Raum – und da befinden wir uns inclusive der Kernstadt als „Ackerbürgerstadt“ nachweislich – die Betreuung pflegebedürftiger Menschen in erster Linie in den Familien stattfindet. Insoweit ist auch die dargestellte Größenordnung der Erhöhung der Menschen in stationärer Pflege realistisch und völlig anders als in größeren Städten zu bewerten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die aufgezeigte Wohnflächenbedarfsanalyse des Büros Prognose & Planung aus 2023 konsequent auf dem ermittelten Eigenbedarf beruht und keine zusätzlich wirkenden Faktoren aus dem

- Wohnflächenbedarf aus weiteren Industrieflächenansiedlungen Kiebitzhöhe und dem Vorranggebiet IG-3 (im Bereich der Gemeinde Kölleda)

berücksichtigt.

Unabhängig von dieser Berechnung des Büros Prognose & Planung ist aber davon auszugehen, dass bedingt durch die rechtskräftigen Bebauungspläne für die Ansiedlung von weiteren Industriebetrieben im Schwerpunktgebiet IG-3 und im Erweiterungsbereich der Kiebitzhöhe, die beide mit jeweils sehr hoher Priorität im Regionalplan Mittelthüringen als vorrangige Entwicklungsflächen dargestellt werden, sich aus den damit in den nächsten Jahren zu erwartenden Industrieansiedlungen zwangsläufig auf Grund vorliegender bundesweiter Erfahrungen ein zusätzlicher Wohnflächenbedarfs eröffnen wird. Dabei geht man bundesweit von ca. 20 bis maximal 50 Arbeitsplätzen pro Hektar in neu zu erschließenden Netto-Industrieflächen aus. Da die entwickelbare Nettoflächen in IG-3 bereits ca. 25 ha und in den Erweiterungsflächen Kiebitzhöhe nochmal ca. 40 bis 45 ha betragen, würden sich auch bei einer äußerst zurückhaltenden Annahme von nur 10 neuen Arbeitsplätzen pro Hektar ca. 700 neue Beschäftigtenplätze ergeben. Unter der weiteren sich aus den Erfahrungen ergebenden Annahme, dass nur 20 bis 30 % der dazu erforderlichen Arbeitskräfte aus der Region kommen können, ergeben sich trotzdem noch über 400 Beschäftigte, die aus dem weiteren Umland vorläufig pendeln bzw. sofort Wohnraum vor Ort benötigen. Ein großer Teil dieser Beschäftigten wird dauerhaften Wohnraum vor Ort suchen.

Insoweit ergibt sich real zusätzlich zum ermittelten Eigenbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde heraus ein langfristiger, nicht unerheblicher Zusatzbedarf von - bei wiederum sehr konservativer Annahme - von mindestens 200 Wohnungseinheiten, der zumindest die strategisch langfristige Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen für die Errichtung von Wohnungsbau erfordert.

Diesen beiden Entwicklungspotentialen

- **Eigenbedarf und**
- **Zusatzbedarf aus Entwicklung IG-3 und Kiebitzhöhe**

Rechnung tragend wurden im Rahmen des Flächennutzungsplans in der Kernstadt Kölleda umfangreiche Wohnbauflächen als Entwicklungsflächen ausgewiesen. Dies betrifft das Schwerpunktgebiet „Bahnhofsviertel“ und 6 kleinere innerörtliche Entwicklungsflächen.

In den dörflich geprägten Ortsteilen wurden keine zusätzlichen Wohnbauflächen dargestellt.

Zusätzlich dazu wurden jedoch mit dem Flächennutzungsplan in den dörflich geprägten Ortsteilen Abrundungen der Ortskerne als gemischte Bauflächen dargestellt. Mit diesen Abrundungsflächen wird dabei die Möglichkeit eröffnet, in diesen gemischten Bauflächen, im Rahmen der 50/50 Regelung des Anteils „Wohnbauflächen zu Flächen für nichtstörendes Gewerbe“ zusätzlichen Wohnungsbau zu ermöglichen. Die Größenordnung der zusätzlichen Wohnungseinheiten, über den mit dem Eigenbedarf ermittelten Rahmen von 59 Einheiten hinaus, sich aus den zukünftigen Erweiterungen der Industrieansiedlungen ergebenden Bedarf an Wohnungseinheiten, beträgt wie vor beschrieben bei einer konservativen Herangehensweise für die nächsten 10 bis 15 Jahre mindestens 200 Wohnungseinheiten.

Dem Prinzip eines maßvollen und angemessenen Handelns folgend, werden mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan aus 2024 aber nur für ca. 80 bis 90 über den Eigenbedarf (59) hinausgehende Wohnungseinheiten in Form von Einfamilienhausstandorten als zusätzliche Bauflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen dargestellt.

Damit ergeben sich im Flächennutzungsplan 2024 insgesamt ca. 150 zusätzliche Wohnungseinheiten in Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen, die mit zusätzlichen bzw. entwickelbaren Bauflächen untersetzt sind.

Die Gemeinde verfolgt mit dieser gegenüber der vorstehenden Berechnung auf Basis der ca. 70 ha Erweiterungsflächen für Gewerbe und Industrie dabei entgegen einer rein größenmäßigen Betrachtung im vorliegenden FNP reduzierten Anzahl von zusätzlichen Wohnbaustandorten die bewusste Strategie, mittels einer schrittweisen bzw. parallelen Entwicklung der zukünftigen Industrieansiedlung in den nächsten 10 bis 15 Jahren und dem daraus erwachsenden schrittweisen Wohnflächenbedarf zeitorientiert zu agieren. Dies bedeutet konkret, im Falle eines sich abzeichnenden „Ausfüllens“ der im FNP dargestellten Erweiterungsflächen für möglichen Wohnungsbau zu dem Zeitpunkt dann eine konkrete Änderung des FNP herbeizuführen und erst dann weitere Wohnbauflächen gemäß den dann nachweislichen Bedarfs aus der Industrieansiedlung zusätzlich auszuweisen.

Im nachfolgenden Textteil wird an Hand der errechneten Flächenanteile im FNP 2024 der dazu erforderliche Nachweis wie folgt geführt:

Nachweisführung zu den Größen der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen (mit der Möglichkeit einer 50%-igen Wohnbebauung):

Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen für die Sicherung der Entwicklung der Industriegebiete IG-3 und Kiebitzhöhe basiert auf der Notwendigkeit, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen, damit die in der Gemeinde schon Wohnenden und die mit den Industrieflächen-Erweiterung erforderlichen Arbeitskräfte und ihre Familien in der Region angemessen, bezahlbar und gut wohnen können.

Dabei umfasst die Darstellung des vorliegenden Flächennutzungsplans 2024 sowohl den Eigenbedarf der Kommune als auch den zusätzlichen Bedarf.

Um die Gesamtnachfrage realistisch und zielführend verorten zu können, mussten im Zuge der Aufstellung des FNP Antworten auf folgende Fragen gefunden werden:

- Welche Mengen sind hinsichtlich der Schaffung neuer Wohnungen angesichts vorhandener und möglicher Potenziale für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren realistisch?
- Welche Mengen sind vor Ort tatsächlich gewollt bzw. passen zu den jeweiligen Entwicklungsabsichten für die Kernstadt Kölleda und die Ortsteile?
- Welche Auswirkungen haben das jeweils „machbare“ und „gewollte“ auf die Nachbargemeinden bzw. die Region?

Um Antworten auf diese Fragen zu finden, wurden in intensiver Diskussion mit den örtlichen Vertretern die umfassende Auseinandersetzung hinsichtlich der kommunalen Ziele und Möglichkeiten sowie der potenziellen Wohnbauflächen überprüft. Im Ergebnis dieser Diskussion wurde die bereits vorbeschriebene Konzeption entwickelt, die zusätzliche direkte Wohnbauflächen nur für die Kernstadt Kölleda vorsieht und in den Ortsteilen zusätzliche Möglichkeiten über die maßvolle Abrundung der Ortskerne als gemischte Bauflächen darstellt.

Zusammengefasst ergibt sich eine Verortung von Zielmengen zur zusätzlichen Wohnraumschaffung nach Kernstadt und Ortsteilen im Planungsbereich gesplittet. Die Gesamtzielmenge umfasst dabei die Summe aus Eigenbedarf und Zusatzbedarf für Industrieansiedlung zusammen. Sie stellt sich theoretisch gemäß vorstehender Erläuterung/Annahmen (vorrangig für den aus den Industrieansiedlungen erwachsenden Wohnbauflächenbedarf) für die nächsten 10 bis 15 Jahre für 1- und 2-Familienhäuser gemäß dem Nachfragemodus in Kölleda wie folgt dar:

A	Eigenbedarf als Differenz von vorhandenen Baulücken und errechnetem Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung (BVE)	Bedarf BVE	125 WE
		- Baulücken	66 WE
		<u>Eigenbedarf</u>	<u>59 WE</u>
B	Zusatzbedarf aus zukünftiger Industrieansiedlung bzw. Erweiterung vorhandener Flächen (ZBIA) für 10 bis 15 Jahre (im Gemeindegebiet Kölleda)	70 ha x 10 Arbeitskräfte/ha	700 AK
		- max. Anteil aus der Region	300 AK
		<u>= Zuzug / Pendler</u>	<u>400 AK</u>
		<u>bei 50 % Bedarf</u>	<u>= 200 WE</u>
Summe A + B = Gesamtbedarf für die nächsten 10 bis 15 Jahre		ca.	259 WE

Im Ergebnis der Bewertung zu den Wohnbauflächenpotentialen der im Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda dargestellten Erweiterungsflächen (W) und (M) ergibt sich nachfolgende Berechnung für den vorliegenden Flächennutzungsplan 2024 der Stadt Kölleda:

Diese Berechnung basiert dabei auf folgenden grundsätzlichen Berechnungsmodi:

Die mit dem Flächennutzungsplan vorgenommenen Ausweisungen von zusätzlichen Bauflächen im Sinne von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen dienen dazu, den Anforderungen einer geordneten Eigenentwicklung in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich gerecht zu werden.

Die im FNP dargestellten Umnutzungs- bzw. Erweiterungsflächen im Sinne von § 1 (1) Nr. 1 BauNVO (Wohnbauflächen) und nach § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (Gemischte Bauflächen) beinhalten aber zusätzlich zu den möglichen Grundstücksflächen für Gebäude alle weiterhin notwendigen Flächen für

- * Verkehrsflächen im Sinne von verkehrlichen Erschließungsflächen
- * Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
- * Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- * Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- * Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- * Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die konkrete Festsetzung dieser Flächen und die Fixierung ihrer jeweiligen erforderlichen Größenordnung erfolgt aber erst mit der nachgeordneten Phase der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen.

I. Wohnbauflächen (W) nach § 1 (1) Nr. 1 BauNVO – Erweiterungsflächen

- Auf Basis von Vergleichswerten bzw. gebildeten Durchschnittswerten vergleichbarer realisierter Bebauungsplangebiete stehen 70 % der dargestellten konkreten Bauflächen im Flächennutzungsplan für Wohngrundstücke real zur Verfügung. Die verbleibenden 30 % der Flächen sind Erschließungsflächen bzw. ggf. Ausgleichsflächen.
- Es wird von einer Grundstücksgröße für Baugrundstücke für Eigenheime von 700 m² ausgegangen. Diese Größenordnung entspricht den Erfahrungen der realisierten Vorhaben der vergangenen Jahre bzw. der gegenwärtigen Nachfragesituation im Bereich der Stadt Kölleda. Dabei liegt diese Zahl naturgemäß über Vergleichszahlen der größeren Städte, da im ländlichen Raum die Bodenpreise deutlich günstiger sind.

- Es wird primär von der Errichtung von Wohnungen in Einzel- bzw. Doppelhäusern ausgegangen. Die Errichtung von Geschößwohnungsbau ist möglich, aber die Ausnahme. Sie muss sich dabei dem Ortsbild unterordnen. Insoweit sind maximal 2-geschossige Gebäude mit ausgebauten Dach möglich. Da sich aus dieser der Art der Bebauung i.d.R. größere Abstandsflächen nach Bauordnung und damit größere Grundstücke ergeben, wird bei der Berechnung der möglichen Wohnungseinheiten flächenmäßig wie mit Einzel- bzw. Doppelhäusern verfahren. Im Übrigen sind konkrete Regelungen erst in der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Die hier vorzunehmenden Annahmen im Rahmen der Flächennutzungsplanung können daher nur verallgemeinern.
- Zur Berechnung werden die komplett als Erweiterungen dargestellten W-Flächen herangezogen.

II. Gemischte Bauflächen (M) nach § 1 (1) Nr. 2 BauNVO – Erweiterungsflächen

- Unabhängig von der Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen für „Dörfliche Wohngebiete“ nach § 1 (2) Nr. 6 (MDW) BauNVO geht nachfolgende Berechnung davon aus, dass bei Aufstellung von zukünftigen Bebauungsplänen für die dargestellten gemischten Bauflächen als geplante Nutzungsarten entweder Dorfgebiete nach § 5 BauNVO oder Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt werden sollen. In beiden Fällen kann dabei der Anteil an Wohnbebauung 50 % der zur Verfügung stehenden Bauflächen nicht überschreiten. Die verbleibenden 50 % sind gemäß den Regelungen des § 5 Baunutzungsverordnung im Dorfgebiet Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Im Falle des § 6 BauNVO sind die verbleibenden 50 % der Fläche im Mischgebiet für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorbehalten.
- Auf Basis von Vergleichswerten bzw. gebildeten Durchschnittswerten vergleichbarer realisierter Bebauungsplangebiete stehen 70 % der dargestellten konkreten gemischten Bauflächen (von den wie im vorherigen Punkt beschriebenen zur Verfügung stehenden 50 % der jeweilige Gesamfläche einer gemischten Baufläche) im Flächennutzungsplan für Wohngrundstücke zur Verfügung. Die verbleibenden 30 % dieses Flächenanteils für Wohnungsbau sind Erschließungsflächen bzw. ggf. Ausgleichsflächen.
- Es wird von einer Grundstücksgröße für Wohnbaugrundstücke von 700 m² ausgegangen. Diese Größenordnung entspricht den Erfahrungen der realisierten Vorhaben der vergangenen Jahre bzw. der gegenwärtigen Nachfragesituation im Bereich der Stadt Kölldeda. Dabei liegt diese Zahl naturgemäß über Vergleichszahlen der größeren Städte, da im ländlichen Raum die Bodenpreise deutlich günstiger sind.
- Es wird primär von der Errichtung von Wohnungen in Einzel- bzw. Doppelhäusern ausgegangen. Die Errichtung von Geschößwohnungsbau ist möglich, aber die Ausnahme. Sie muss sich dabei dem Ortsbild unterordnen. Insoweit sind maximal 2-geschossige Gebäude mit ausgebauten Dach möglich. Da sich aus dieser der Art der Bebauung i.d.R. größere Abstandsflächen nach Bauordnung und damit größere Grundstücke ergeben, wird bei der Berechnung der möglichen Wohnungseinheiten flächenmäßig wie mit Einzel- bzw. Doppelhäusern verfahren. Im Übrigen sind konkrete Regelungen erst in der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Die hier vorzunehmenden Annahmen im Rahmen der Flächennutzungsplanung können daher nur verallgemeinern.
- Zur Berechnung werden nur solche in den FNP dargestellten Erweiterungsflächen (M) herangezogen, die zur Ausweisung zusätzlich möglicher Standorte für Wohngebäude praktisch in Frage kommen. Die im FNP-Entwurf teilweise erfolgten Darstellungen von Abrundungen der Ortsränder als gemischte Bauflächen (über die Grenzen der aktuellen Ortsrandbebauungen hinaus) sind nicht in allen Fällen für Wohnbaustandorte verwendbar (bauen in der 2. Reihe usw.). Die Darstellung findet aber bewusst so statt, um im Rahmen der Möglichkeiten der neben dem Wohnen zulässigen weiteren Nutzungen in einer gemischten Baufläche (M) in den Ortsteilen die Möglichkeiten zu eröffnen, hier ggf. Bauvorhaben wie z.B. Erweiterungen oder auch Neubau land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude, Erweiterungen von nichtstörenden Gewerbegebieten o.ä. Nutzungen zu ermöglichen.

Die sich gemäß vorgenannter Prämissen I. und II. aus der finalen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Kölldeda ergebenden Zielmengen gemäß der vorgenommenen Darstellungen und daraus ermittelten Flächengrößen im Flächennutzungsplan 2024 stellen sich wie folgt dar:

Bereich	Einbeziehbare Erweiterungsfläche M gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO in ha	Sich ergebende Anzahl von realisierbaren Wohnungseinheiten (WE) in der einbezogenen Fläche M	Dargestellte Erweiterungsfläche W gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO in ha	Sich ergebende Anzahl von realisierbaren Wohnungseinheiten (WE) in der dargestellten Fläche W
1. Kernstadt Bahnhofsviertel	keine	keine	7,870 (mit Biogasanlage)	67 (gemäß VEP B-Plan)
2. Kernstadt Backleber Tor	keine	keine	0,370	4
3. Kernstadt Johannistor/Feistkornstraße	keine	keine	1,050	10
4. Kernstadt Zum Finnebahndamm/ Wilhelm-Pieck-Ring	keine	keine	0,810	8
5. Kernstadt Zum Finnebahndamm/ Paradiesweg	keine	keine	1,560	17
6. Kernstadt Hinter dem Stadtgraben	keine	keine	0,300	3
7. Kernstadt Naumburger Weg	keine	keine	0,190	2
Summe Kernstadt	keine	keine	12,150	111
8. Altenbeichlingen	1,420	7	keine	keine
9. Backleben	0,800	4	keine	keine
10. Battgendorf	2,030	10	keine	Keine
11. Beichlingen	Keine (nur Baulücken)	keine	keine	keine
12. Burgwenden	Keine (nur Baulücken)	keine	keine	keine
13. Dermsdorf	2,500	12	keine	keine
14. Großmonra	0,820	4	keine	keine
15. Kiebitzhöhe	keine	keine	keine	keine
Summe Ortsteile	7,570	37	keine	keine
Gesamtflächen und mögliche WE 1-15 (Kernstadt + 8 Ortsteile)	7,570	37	12,150	111

Gesamtanzahl mögliche zusätzlich realisierbare Wohnungseinheiten (WE) in den ausgewiesenen und anrechenbaren Erweiterungsflächen (M) und (W) für die Kernstadt und die 8 Ortsteile	148 WE
---	---------------

Gemäß der mit Stand 06-2023 korrigierten Wohnflächenbedarfsanalyse des Büros Prognose & Planung wurde im Rahmen der Ermittlung des Eigenbedarfs der Kernstadt und der Ortsteile auch das anzurechnende Potential aus Baulücken bzw. freien Bauplätzen in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten ermittelt. Die Anzahl der Baulücken beträgt zu 05-2023 = 66 Wohnbauplätze.

Diese defacto freien Kapazitäten sind natürlich zu den vorermittelten 148 Einheiten in ausgewiesenen und anrechenbaren Erweiterungsflächen (M) und (W) hinzuzurechnen. Dabei ergibt sich folgende Aufstellung:

A Gesamtanzahl mögliche zusätzlich realisierbare Wohnungseinheiten (WE) in den ausgewiesenen und anrechenbaren Erweiterungsflächen (M) und (W) für die Kernstadt zuzüglich der 8 Ortsteile	148 WE
B Anzahl vorhandene Baulandpotentiale Stand 05-2023	66 WE
Summe A + B	214 WE

Bei der vorgetroffenen Annahme eines Zusatzbedarfes aus den weiteren Ansiedlungen in den Industrie- und Gewerbegebieten IG-3 (Teil Köllda) und Kiebitzhöhe ergäbe sich folgende daraus resultierende theoretisch mögliche Gesamtausweisungssumme für Wohnungseinheiten in der Stadt Köllda für die nächsten 10 bis 15 Jahre:

- I: Eigenbedarf gemäß Wohnbauflächenbedarfsberechnung = 59 WE**
- II. Vorhandene Baulücken = 66 WE**
- III. Zusatzbedarf aus Entwicklung IG-3 und Kiebitzhöhe = 200 WE**

=====

Summe I. – III: = 325 WE

=====

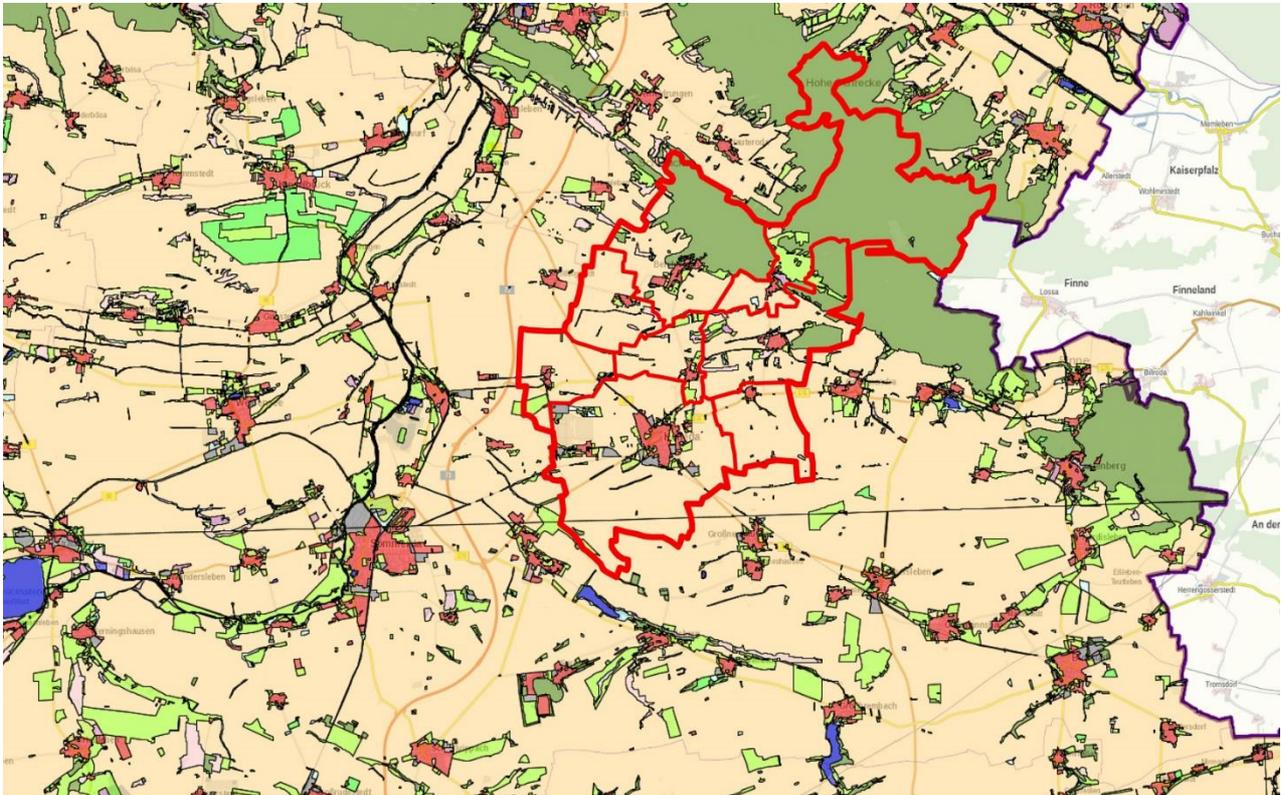
FAZIT:

Dargestellt werden im FNP 2024 Erweiterungsflächen zuzüglich der Baulücken für insgesamt 214 WE.

Gemäß vorstehender Berechnung wäre jedoch sogar die Ausweisung von ca. 325 WE möglich. Die im Flächennutzungsplan der Stadt Köllda 2024 ausgewiesenen Erweiterungsflächen für Wohnbauflächen (W) als auch gemischte Bauflächen (M) können daher gemäß der vorgenommenen Nachweisführung damit begründet werden.

3.4. Landwirtschaft und Gewerbe / Industrie

Der Planungsraum des Flächennutzungsplans liegt im ländlichen Raum östlich von Sömmerda am nordöstlichen Rand des Thüringer Beckens. Er wird in der Fläche aus der Historie heraus durch die Landwirtschaft geprägt. Nach 1945 entstanden in den Orten des Planungsgebietes LPG-Einrichtungen für Tier- und Pflanzenproduktion. Im Zuge der Neugestaltung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach der politischen Wende 1990 entstanden aus den ehemaligen LPG verschiedene, wirtschaftlich eigenständige Landwirtschaftsbetriebe. Zusätzlich sind in den einzelnen Gemeinden landwirtschaftliche Wiedereinrichter vorhanden, die in erster Linie Pflanzenproduktion betreiben.



Vorhandene Bodennutzungen (Quelle Geoproxy Thüringen 2021) Gelb = Ackerflächen

Aktuell sind folgende Landwirtschaftsbetriebe im Haupterwerb in der Gemeinde angesiedelt und bewirtschaften Flächen im Gemeindegebiet:

- Pflanzenproduktion Köllda GmbH
- Clausberg GmbH, Köllda
- Lantana GmbH, Köllda
- Landwirtschaftsbetrieb Mittag, Köllda
- Landwirtschaftsbetrieb Keil, Köllda
- Landwirtschaftsbetrieb A. Gräßer, OT Großmonra
- Landwirtschaftsbetrieb Stöpel, Altenbeichlingen
- Landwirtschaftsbetrieb Hecker, Köllda
- Landwirtschaftsbetrieb Geißler, OT Battgendorf
- Landwirtschaftsbetrieb Schreiber, Beichlingen
- Landwirtschaftsbetrieb Reifenstein, Altenbeichlingen
- Obsthof Großmonra
- Finneberg Imkerei Burgwenden

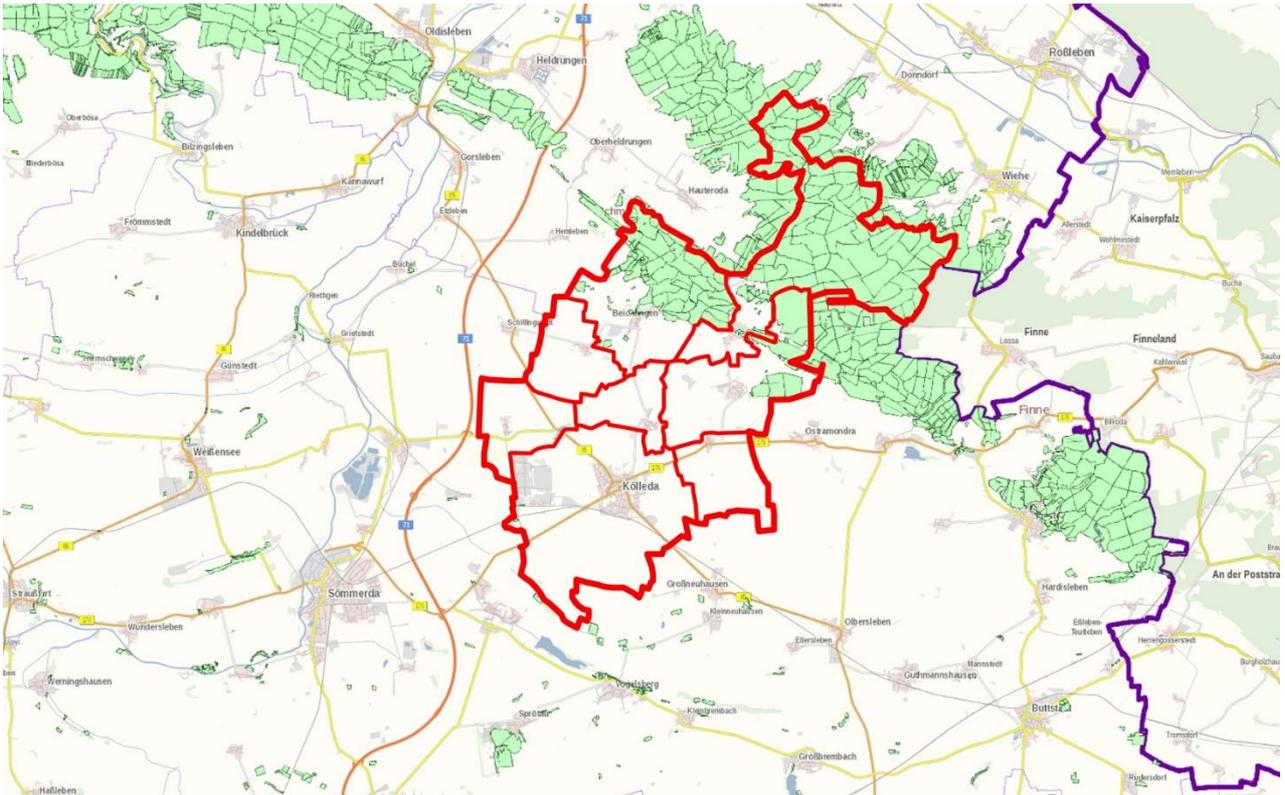
Zusätzlich dazu gibt es noch in der Gemeinde mehrere Nebenerwerbslandwirte, die ebenfalls Flächen im Gemeindegebiet bewirtschaften.

In der Gesamtmarkung Köllda werden zusätzlich dazu Flächen von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben mit Sitz außerhalb der Gesamtmarkung bewirtschaftet:

- LEAG Agrar AG, Leubingen

- Landwirtschaftsbetrieb Silberhorn, Olbersleben
- Landwirtschaftsbetrieb Janssen, Kleinneuhausen

Das im Norden der Gemeinde befindliche Waldgebiet der Hohe Schrecke / Schmücke wird durch leistungsstarke Forstbetriebsgemeinschaften bewirtschaftet.



Vorhandene Waldflächen (Quelle Geoproxy Thüringen 2021) Grün = Waldflächen

Westlich der Kernstadt Kölleda befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet „Großinvestitionsfläche Kölleda-Kiebitzhöhe“. Das mit einer aktuell aufgesiedelten Fläche von ca. 150 ha eines der größten Gewerbe- und Industriegebiet Thüringens bietet mit Stand 01/2023 ca. 4.300 Arbeitsplätze. Von der genannten aufgesiedelten Fläche von ca. 150 ha sind ca. 115 ha Industriegebiet, ca. 35 ha Gewerbegebietsflächen.



Gewerbe- und Industriegebiet Kölleda-Kiebitzhöhe –Luftbild Quelle Google Earth 2023

Mit Genehmigung eines weiteren Bebauungsplans der Stadt Kölleda wurde die Erweiterung der „Großinvestitionsfläche Kölleda-Kiebitzhöhe“ auf einer zusätzlichen Fläche von ca. 57 ha rechtskräftig. Diese Fläche östlich der bereits vorhandenen aufgesiedelten Flächen Richtung Kernstadt befindet sich derzeit in der Erschließungsphase. Projektentwickler und Eigentümer ist die LEG Thüringen.

Im Gebiet sind derzeit ca. 30 Unternehmen angesiedelt. Dies sind zum Beispiel folgende Unternehmen:

- MDC Power GmbH (Daimler)
- Funkwerk AG
- Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG
- Fromm Plastics GmbH
- va-Q-tec AG
- Kräutermühle GmbH
- Bäckerei und Konditorei Triebel e.K.
- audiofon GmbH & Co KG
- Kulinarie Kreutzer GmbH
- WKS W. Heine GmbH
- Glocken und Turmuhren Beck
- A.L.B GmbH
- Agrarmarkt Deppe und Stücker GmbH
- MSP Möbel-Systeme-Produktion GmbH & Co. KG
- greenfield Logistikpark Kölleda GmbH
- Schwab Klimatechnik GmbH
- Rhenus SE & Co. KG

Sie alle profitieren von der logistisch günstigen Lage direkt an der Autobahn A 71 in der Mitte Deutschlands.

Das Gebiet besitzt ein eigenes Industrieanschlussgleis an das Netz der Deutschen Bahn über die Strecke Straußfurt-Großheringen. Damit ist eine direkte Anbindung an die überregionalen Bahnstrecken Erfurt-Sangerhausen-Berlin und Erfurt-Halle-Berlin gegeben.

Kleine Mittelstandsunternehmen im Sinne von Handwerk und Dienstleistung sind traditionell in allen Orten des Planungsgebietes vorhanden. Insgesamt gibt es in der Gemeinde Kölleda ca. 175 klein- und mittelständige Unternehmen. Die Mehrzahl dieser Unternehmen ist jedoch in der Kernstadt Kölleda einschließlich des Ortsteils Kiebitzhöhe angesiedelt.

3.5. Soziale Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen und technische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen

Im Planungsgebiet sind folgende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen vorhanden:

Staatliche Grundschule „Wippertus“	Kölleda
Staatliche Regelschule „Friedrich Ludwig Jahn“	Kölleda
Staatliches Gymnasium „Prof. F. Hofmann“	Kölleda
Freie Gemeinschaftsschule „Am Windberg“	Beichlingen
Kindertagesstätte „Feistkornstiftung“	Kölleda
Kindertagesstätte „Frieden“	Kölleda
Kindertagesstätte „Meiselszwerge“	Großmonra
Kindertagesstätte „Waldstrolche“	Beichlingen
Kindertagesstätte „Pfefferminzgärtchen“	Kölleda
Soziokulturelles Zentrum im „Alten Amtshaus“ für offene Kinder- u. Jugendarbeit und Familienbildung	Kölleda
4 Allgemeinmedizinische Arztpraxen	Kölleda
1 Augenarzt	Kölleda
1 Praxis für Innere Medizin	Kölleda
1 Praxis für Kinder- und Jugendmedizin	Kölleda
3 Zahnarztpraxen	Kölleda
5 Pflegedienste	Kölleda

1 Tierarzt	Kölleda
1 Tierpension	Beichlingen
2 Pflegeheime	Kölleda / Kiebitzhöhe
2 Praxen für Ergotherapie	Kölleda
3 Praxen für Physiotherapie	Kölleda
2 Apotheken	Kölleda
6 Gastronomische Einrichtungen	Kölleda
1 Gastronomische Einrichtung	Beichlingen
3 Pensionen / Hotel	Kölleda
1 Pension	Burgwenden
1 Pension	Dermsdorf
8 Bäckereifilialen	Kölleda
2 Fleischerfilialen	Kölleda
4 Supermärkte / Discounter	Kölleda
1 Getränkemarkt	Kölleda
2 Textilmärkte	Kölleda
2 Baumärkte	Kölleda
2 Tankstellen	Kölleda
3 Museen	Kölleda
Stadtarchiv/Bibliothek	Kölleda
1 Kulturhaus	Kölleda
8 Bürgerhäuser	alle Ortsteile
8 Friedhöfe	außer Kiebitzhöhe
Standorte Freiwillige Feuerwehr	Kölleda + 3 Ortsteile
Sparkasse Mittelthüringen SB-Center	Kölleda
Nordthüringer Volksbank eG. Filiale	Kölleda
Freibad „Streitseebad“	Dermsdorf
Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportstätte	Kölleda
Sporthalle	Beichlingen
Sportplatz	Beichlingen
Sportplatz	Großmonra
Flugservice GmbH	Dermsdorf
Thüringer Helikopter Charter	Großmonra
Finne Reiterhof	Burgwenden
Reiterhof	Großmonra
Haltepunkt Deutsche Bahn	Kölleda
Bedarfshaltepunkt Deutsche Bahn	Kiebitzhöhe
FW. Feuerwehr – Feuerwache 1	Kölleda
FW. Feuerwehr – Feuerwache 2	Backleben
FW. Feuerwehr – Feuerwache 3	Burgwenden
FW. Feuerwehr – Feuerwache 4	Beichlingen/Altenbeichlingen

Die geplanten Ausweisungen von Bauflächen zur Deckung des vorhandenen Bedarfs dienen letztlich dazu, die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur auch weiterhin auszulasten und den Versorgungseinrichtungen eine langfristige nutzungsseitige Perspektive aufzuzeigen.

Die aufgeführten Standorte der Freiwilligen Feuerwehr-Feuerwachen entsprechen dem Bestand 2024. Im Ortsteil Beichlingen wird ein zusätzlicher Standort für den Neubau einer Feuerwehrliegenschaft als Fläche für Allgemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen. In der Kernstadt werden zusätzlich zum Bestandsstandort 2 zusätzliche Standorte für Neubauten für die örtliche Feuerwehr dargestellt. Damit wird vorrangig der Bedarfs der vorhandenen und geplanten Gewerbe- und Industriebetriebe abgedeckt.

Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist bezüglich der technischen Infrastruktur in der Regel erschlossen. Die noch ausstehenden Realisierungen komplexer örtlicher Abwasseranlagen und die Anbindungen an zentrale

Abwasserbehandlungsanlagen erfolgt derzeit bzw. in den nächsten Jahren gemäß den Zielvorgaben des zuständigen Abwasserzweckverbandes Finne.

Versorgung mit Erdgas erfolgt nur in der Kernstadt und dem Ortsteil Kiebitzhöhe.

Nach der Einheit Deutschlands im Jahr 1990 wurden mit großem materiellen Aufwand vor allem die technischen Erschließungsmedien erneuert bzw. erstmalig in die Dörfer geführt.

Im Planungsgebiet sind folgende Hauptversorger für Medien vorhanden:

Trinkwasser	Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“
Abwasser	Abwasserzweckverband „Finne“
Elektroenergie	TEAG
Erdgas	TEN
Telekommunikation	verschiedene Anbieter

Der Ausbau der Straßen und Brücken im Planungsbereich als wichtiges Element der Verkehrsinfrastruktur erfolgte seit 1990 kontinuierlich – die dem gemäßen Elemente befinden sich in der Regel in einem sehr guten Ausbaustand.

Die im Planungsgebiet vorhandene Eisenbahnstrecke der Deutschen Bahn der Strecke Straußfurt-Großheringen ist eingleisig ausgebaut und in einem guten Zustand. Haltepunkte befinden sich südlich des Ortsteils Kiebitzhöhe im Bereich der Kreisstraße K 529 und südlich der Kernstadt im Bereich Bahnhofstraße.

Der Verkehrslandeplatz Sömmerda-Dermsdorf ist ein Sonderlandeplatz bis zu einem Startgewicht der Flugzeuge von 5,7 t. Er hat eine ca. 925 m lange Graspiste. Der Flugplatz wird von dem ansässigen Luftfahrtunternehmen Flugservice Sömmerda GmbH betrieben. Seit 2006 arbeitet das Unternehmen mit der Verkehrsfliegerschule Aero-Beta Flight Training zusammen.

3.6. Innerörtliche Grünflächen

Die vorhandenen innerörtlichen Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes dienen vorrangig der wohnungsnahen, siedlungsbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung. Grünflächen gliedern den Siedlungsraum und haben eine große Bedeutung für den Klima- und Biotopschutz. Mit der Darstellung von Grünflächen im Flächennutzungsplan erfolgt deren langfristige Sicherung mit dem Ziel einer integrierten Entwicklung von Siedlung und innerörtlichem Freiraum.

Die planungsrechtliche Fixierung für die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen erfolgt über die Festlegung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung.

Öffentliche Grünanlagen und Friedhöfe

Öffentliche Grünanlagen haben für die Bewohner der Gemeinde als innerörtliche wohnraumnahe Erholungsräume eine besondere Bedeutung. Zusätzlich dazu stellen öffentliche Grünräume in den Ortskernen eine Bereicherung des Ortsbildes dar.

Vorhandene Sportplätze dienen sowohl dem Schulsport (Kölleda) als auch dem Vereinsleben und stellen wichtige Funktionsbereiche im jeweiligen örtlichen Gefüge dar.

Die in allen Orten vorhandenen Friedhöfe haben neben ihrer eigentlichen Funktion zusätzliche eine zunehmend wichtige Bedeutung als Aufenthalts- und Erholungsräume für die Bewohner.

Gärten an den Siedlungsändern, sonstige Gärten und Gartengebiete

In den Ortslagen des Planungsgebietes sind in mehreren Orten Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleing) vorhanden. Zusätzlich dazu sind in nahezu allen Orten des Flächennutzungsplanes um die Ortskerne Gartengebiete ohne Rechtsstatus gemäß BKleing angeordnet. Die Nutzung dient dabei privaten Zwecken – sie werden daher als Privatgärten dargestellt.

Die gärtnerische Nutzung der vorgenannten Bereiche besteht seit vielen Jahrzehnten und soll auf den dargestellten Flächen auch zukünftig möglich sein.

3.7. Tourismus und Fremdenverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar im Zentrum der Thüringer Kulturlandschaft mit den Fremdenverkehrszentren Erfurt und Weimar mit ihren touristischen Schwerpunkten. Darüber hinaus grenzt der Höhenzug der Finne mit den Teilen Hohe Schrecke/Schmücke direkt im Norden an das Planungsgebiet an bzw. befinden sich Teile des Planungsgebietes innerhalb des Höhenzuges.

Aus dieser Situation heraus resultieren die vorhandenen Fremdenverkehrseinrichtungen und Übernachtungsgewerbe im Planungsgebiet, die als Ausgangspunkt für das Erleben der vorgenannten kulturellen Schwerpunkte und Naturräume dienen.

Der Naturraum Hohe Schrecke/Schmücke im Bereich der Finne besitzt vielfältige Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und dem Freizeitsport.

Von Kölleda aus führt eine stillgelegte Bahnlinie über den Bergrücken der Finne nach Laucha an der Unstrut (Sachsen-Anhalt). Bisher sind knapp 20 km der einst 38,8 km langen Bahnstrecke auf dem Gebiet von Thüringen als Finnebahn-Radweg ausgebaut. Noch wartet der zweite Abschnitt in Sachsen-Anhalt auf seine zukünftige Bestimmung (Stand 2015). Der ausgebaute Radweg ist meist asphaltiert, nur die ersten 2,7 km auf der Trasse von Kölleda nach Battendorf sind "naturbelassen" (verfestigter Splitt/Sand).

Das Profil des Radwegs, der überwiegend auf der alten Bahnstrecke verläuft, ist bahnrassentypisch flach und somit für alle Radler zu befahren. Autoverkehr gibt es nur an den Straßenkreuzungen. Die ausgebaute Strecke endet abrupt an der Grenze nach Sachsen-Anhalt.



Trasse Finnebahn-Radweg in Thüringen / Quelle: Flyer Hohe Schrecke - Alter Wald mit Zukunft e.V. Flyer

Die Aufwertung des Planungsgebietes als in ein größeres System eingebundener touristischer Bereich sowie naher Erholungsraum für Radwanderer aus dem Erfurter und Sömmerdaer Raum stellt eines der Ziele der Entwicklung von Fremdenverkehr und Tourismus im Bereich des Flächennutzungsplanes dar.

3.8. Bebauungspläne, Klarstellungssatzungen und Sanierungssatzungen

3.8.1. Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr.1 bis 3 bzw. § 35 Abs. 6 BauGB

Seit 1990 wurden innerhalb des Plangebietes Bebauungspläne bzw. Vorhabenbezogene Bebauungspläne als auch Vorhaben- und Erschließungspläne erarbeitet und zur Rechtskraft geführt bzw. befinden sich derzeit noch in Aufstellung.

Nachfolgend ergeht eine Auflistung der bestehenden, aber auch der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bzw. Vorhabenbezogene Bebauungspläne als auch Vorhaben- und Erschließungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr.1 bis 3 bzw. § 35 Abs. 6 BauGB sowie deren Realisierungsstände:

Erklärung der Abkürzungen:

BP	= Bebauungsplan
VBP	= Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP	= Vorhaben und Erschließungsplan
G	= Genehmigung
GN	= Genehmigung mit Nebenbestimmungen
B	= Bekanntmachung
V	= Versagung
Z	= Zurückziehung
Ä	= Änderung

Stadt Kölleda (Kernstadt mit Ortsteil Kiebitzhöhe)

Gemeinsamer BP Stadt Sömmerda/Stadt Kölleda – Industriegebiet „IG 3“ (Entwurf 06/2019; Offenlage und TöB-Beteiligung zum 2. Entwurf erfolgt, Abwägungs- und Satzungsbeschluss 12.12.2023)

BP 01/01 „Großinvestitionsfläche Kölleda-Kiebitzhöhe“ (G: 11.09.2001; B: 15.10.2001)

BP 01/02 „Erweiterung Großinvestitionsfläche Kölleda-Kiebitzhöhe“ (G: 14.03.2003; B: 12.04.2006)

BP „Gewerbegebiet Kiebitzhöhe – 2.Änderung“ (G: 27.11.1998; B: 15.12.1998)

BP „Gewerbegebiet Kiebitzhöhe – 3.Änderung“ (G: 03.07.2002; B: 15.07.2002)

BP Nr. 01/05 Wohngebiet „Am Paradiesweg“ (G: 19.03.2015; B: 16.06.2016)

BP Nr. 01/08 Gewerbegebiet „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ (Satzung: 13.12.22; B: 24.11.23)

BP Nr. 01/15 „Markt an der Weimarischen Straße“ (G: 17.08.2016; B: 16.09.2016)

BP Nr. 01/17 Wohngebiet „Am Meisenweg“ (G: 23.02.2022; B: 31.03.2022)

BP Wohngebiet „Hospitalstraße“ (G: 21.03.2001; B: 10.04.2001)

BP Nr. 01/19 „Neues Wohnen im Wilhelm-Pieck-Ring und Erweiterung der Kindertagesstätte Frieden“ (G: 25.04.2022; B: 27.05.2022)

BP Nr. 22 „Wohngebiet Bahnhofsviertel“ (Aufstellungsbeschluss vom 12.07.2022)

VEP „Tankstelle Weimarische Straße“ (Satzungsbeschluss: 09.12.1992)

VEP „Firma Dornis, Autohaus Koltes, Autohaus Treml“ (G: 09.03.1994; B: 18.04.1994)

VEP „2 EFH Naumburger Weg“ (Genehmigung d. Verfristung: 21.11.1994)

VEP 1/96 „An der Fritz-Kalkhoff-Straße“ (G: 08.06.1999; B: 10.03.2000)

VBP „Aldi Markt in Kölleda " (Z: 17.12.2012; Baugenehmigung auf Basis Planreife)

VBP Sondergebiet Photovoltaik „An der Eisenbahn, Flur 5“ (Aufstellungsbeschluss vom 13.09.2020; frühzeitige Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung durchgeführt; im Verfahren)

Ortsteil Beichlingen

BP Wohngebiet „Am Schloßberg“ (G: 26.02.1999; B: 09.03.1999)

VEP Sondergebiet „Lebenslernort am Windberg“ (Aufstellungsbeschluss: 12.07.2022)

Ortsteil Burgwenden

BP Gemeinde Großmonra, OT Burgwenden Wohngebiet „Rote Erde“ (G: 23.04.1997; B: 14.05.1997)

Ortsteil Großmonra

VEP Gemeinde Großmonra, OT Großmonra „Bau einer Büro- und Werkstatthalle der Firma Sperlich“ (Genehmigung: 17.12.1992)

Folgende Bebauungspläne wurden per Aufhebungssatzung aufgehoben:

Kölleda - VEP „SB-Markt an der Schillingstedter Straße“ (G: 23.01.2023; B: 23.02.2023)

Kölleda – BP Wohngebiet „Am alten Bahndamm“ (G: 04.09.2017; B: 24.06.2021)

Battgendorf – BP Wohngebiet „Am Unteranger“ (G: 24.09.2021; B: 28.11.2021)

Kölleda – VEP „Edeka-Markt an der Schillingstedter Straße“ (G: 27.04.2023; B: 25.05.2023)

Folgende Bebauungsplanverfahren mit Aufstellungsbeschluss wurden per Beschluss eingestellt:

B-Plan Gewerbegebiet „Am Pappelweg“

B-Plan „Wohnen am Park“ hat keine Rechtskraft erlangt (Satzung: 28.02.2018) nicht bekanntgemacht, wurde so wie genehmigt umgesetzt.

VBP Wohngebiet „Am Frauenbach“ in Köllda

VBP Wohngebiet „Am Kiesgrubenweg“ in Köllda – nicht genehmigungsfähig

B-Plan Sondergebiet Erholung „Kinder- und Jugenddorf“ Beichlingen

3.8.2. Klarstellungssatzungen

Seit 1990 wurden innerhalb des Plangebietes folgende Klarstellungssatzungen erarbeitet:

Kernstadt Köllda	(Anzeige bei Kommunalaufsicht; Bekanntmachung: 11.11.2010)
Dernsdorf	(Anzeige bei Kommunalaufsicht; Bekanntmachung: 11.11.2010)
Battgendorf	(Anzeige bei Kommunalaufsicht; Bekanntmachung: 11.11.2010)
Großmonra	(Anzeige bei Kommunalaufsicht; Bekanntmachung: 20.12.2012)

3.8.3. Sanierungssatzungen

Seit 1990 wurden innerhalb des Plangebietes folgende Sanierungssatzungen erarbeitet:

Altstadt Köllda (Genehmigung: 06.02.1992; Bekanntmachung: 10.03.1992)

4. Nutzungseinschränkungen

4.1. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)

Im Regionalplan Mittelthüringen aus 2011 werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Zur Fixierung der im Ergebnis der Untersuchung und Auswahl von Flächen für großflächige Industrieansiedlungen festgelegten Flächen werden im Regionalplan Mittelthüringen Standorte bzw. Flächen in Form von „Vorranggebieten für großflächige Industrieansiedlungen (IG)“ ausgewiesen.

Im Planungsgebiet des Flächennutzungsplans betrifft dies die Darstellung des Gebietes

- IG 3 Sömmerda / Köllda

westlich des vorhandenen Industriegebietes Kiebitzhöhe der Stadt Köllda.

Im Planungsraum des Flächennutzungsplanes sind folgende Vorranggebiete zur Landwirtschaftlichen Bodennutzung gemäß RP-MT vorhanden:

- LB-17-östlich Köllda
- LB-18-Nordöstlich Leubingen

Vorranggebiete zur Freiraumsicherung mit bzw. in Flächen des Planungsgebietes des Flächennutzungsplanes sind:

- FS-134-Hohe Schrecke
- FS-135-Schmücke bei Beichlingen
- FS-136-Trockenstrukturen bei Battgendorf

Die Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen.

Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. (Z 4-1).

Im Vorbehaltsgebiet Waldmehrung mit bzw. in Flächen des Planungsgebietes des Flächennutzungsplanes

- wm-52-östlich Beichlingen

soll der Aufforstung und Waldsukzession bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zusätzlich dazu werden im Gebiet des FNP auch Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Bodennutzung zeichnerisch dargestellt (ohne Namen oder Nummern), in denen entsprechend Grundsatz G4-11 einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

- zwischen Beichlingen und Burgwenden
- westlich Battgendorf
- zwischen Battgendorf und Großmonra
- nördlich von Kölleda und der Kiebitzhöhe
- südlich der Kiebitzhöhe

Des Weiteren soll in den Vorbehaltsgebieten zur Freiraumsicherung mit bzw. in Flächen des Planungsgebietes des Flächennutzungsplanes

- fs-67-Gebiet zwischen Kölleda und der Schmücke
- fs-68-Teilgebiet der Beichlinger Schmücke
- fs-71-Unterlauf der Schafau und Monna

dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (G 4-5).

Vorbehaltsgebiete zum Hochwasserschutz mit bzw. in Flächen des Planungsgebietes des Flächennutzungsplanes sind:

- hw-8-Lossa

Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen soll den vorgenannten Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz besonderes Gewicht beigemessen werden.

4.2. Räume mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

Mit der Ausweisung eines Vorranggebietes für Tourismus und Erholung

- Nr. 4-Hohe Schrecke / Schmücke / Finne

wird der besonderen Bedeutung dieses Bereiches für Tourismus und Erholung Rechnung getragen. Hier soll u. a. der Natur- und Aktivtourismus ausgebaut und profiliert werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen muss in den Vorranggebieten Tourismus und Erholung einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Radwege des radtouristischen Landesnetzes sollen ausgebaut und qualitativ verbessert werden. Der Ausbau und die qualitative Verbesserung der überregionalen Radwege sowie deren Vernetzung sind wichtige Voraussetzungen für die Entwicklung des Tourismus in der Planungsregion Mittelthüringen.

Zum Radfernnetz im radtouristischen Landesnetz des Radverkehrskonzeptes für den Freistaat Thüringen gehört in Mittelthüringen u. a. der Finnebahn-Radweg von Kölleda nach Lossa.

4.3. Schutzgebiete gemäß Naturschutz- und Wasserrecht

Im Planungsgebiet des Flächennutzungsplanes wirken ein FFH-Gebiet, ein EG-Vogelschutzgebiet sowie ein Landschaftsschutzgebiet sowie mehrere FFH-Gebiete über die Grenze des Flächennutzungsplanes teilweise hinweg.

Dabei sind folgende Schutzgebiete vorhanden:

- Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) 4734-320 „Hohe Schrecke - Finne“
- Naturschutzgebiet (NSG) Hohe Schrecke – Finne vorhanden.
- Östlich der Ortslage Burgwenden ist das Naturschutzgebiet „Finnberg“ vorhanden.
- Östlich von Burgwenden ist der Naturentwicklungsraum (NER) Hohe Schrecke vorzufinden.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich die Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH)

- Hohe Schrecke – Finne
- Monna und Gräben bei Leubingen und
- Moorkrug und Ziegenbeil nördlich Battgendorf

Im Planungsgebiet sind im nördlichen Teil (Beichlingen/Burgwenden) als auch im östlichen Teil (Backleben) Trinkwasserschutzzonen der Kategorien I, II und III vorhanden.

4.4. Altlasten, altlastenverdächtige Flächen

Im Planungsgebiet des Flächennutzungsplanes sind Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen, die die Einzelgemarkungsflächen der Ortsteile bzw. der Kernstadt betreffen, vorhanden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde zu Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen übergebenen Übersichten der betroffenen Flächen werden in den Erläuterungen zu den Einzelorten aufgeführt und nummeriert. Gemäß dieser Nummerierung wurden alle übergebenen Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans verortet und gekennzeichnet.

4.5. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde die Informations- und Dokumentationsstelle Kampfmittelräume im Freistaat Thüringen als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf und Entwurf des Planwerkes aufgefordert. Diese fungiert jedoch nach ihrer eigenen Aussage nicht als Träger öffentlicher Belange. Demgemäß sind Aussagen zu konkreten Kampfmittelverdachtsflächen nur nach ortsspezifischen Untersuchungen möglich. Dies ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung flächendeckend nicht möglich.

Gemäß Erkenntnisstand zum Entwurf des Flächennutzungsplans sind aktuell keine neuen Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Bekannte Verdachtsflächen im Bereich der ehemaligen militärischen Anlagen im Bereich Kiebitzhöhe wurden in den dort umfangreich erstellten Bebauungsplanverfahren umfangreich behandelt und demgemäß im weiteren Planungs- und Bauablaufverfahren beachtet.

Im Zuge der zukünftigen Erarbeitung von Bebauungsplänen werden jedoch weiterhin ggf. gesonderte Untersuchungen erforderlich, die dann in die jeweilige verbindliche Bauleitplanung einfließen müssen.

4.5. Flurbereinigung

Im gesamten Planungsgebiet sind mit Stand 05/2024 keine Flurbereinigungsverfahren anhängig.

5. Landschaftsplanung

5.1. Landschaftspotentiale, Problemschwerpunkte

Im Regionalplan Mittelthüringen werden die Vorranggebiete zur Freiraumsicherung

- FS-134-Hohe Schrecke
- FS-135-Schmücke bei Beichlingen
- FS-136-Trockenstrukturen bei Battendorf

benannt. Die Ausweisung als Vorranggebiete soll zur Wahrung der Thüringer Landschaft beitragen und dem Schutz der natürlichen Lebensbedingungen entsprechen. Ihr Zweck und ihre Bedeutung sind jedoch nicht mit den Schutzgebieten des Naturschutzes oder anderer Fachbereiche gleichzusetzen. Vielmehr wird eine umfassende und nachhaltige Verbesserung der ökologischen Verhältnisse angestrebt. Somit ist nicht nur die Bewahrung von Schutzgütern, sondern auch die Verbesserung der natürlichen Funktionen der Schutzgüter im Ökosystem Ziel dieser Ausweisung. Die sozialen Nutzungsansprüche an den Freiraum, wie z.B. die erholungsfördernde Wirkung von Natur und Landschaft, sind dabei eingeschlossen.

Die im RP-MT ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete zur Freiraumsicherung „Hohe Schrecke“ und „Schmücke bei Beichlingen“ haben dabei überörtliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Weitere Ziele sind die Erhaltung und Verbesserung von Funktion und Zustand der Oberflächengewässer, Bewahrung der klimatisch wirksamen Bereiche für Kaltluft/Frischlufentstehung und der Schutz des Luftaustausch vor Beeinträchtigungen, Erhaltung und Verbesserung der für den Artenschutz bedeutsamen Lebensräume, Erhaltung und Verbesserung der kleinteiligen Kulturlandschaft, Erhaltung der Qualität des Landschaftsbildes bezüglich Vielfalt, Naturnähe und Eigenart, Ermöglichung einer naturverträglichen Erholungsnutzung und Freihaltung der natürlichen Überschwemmungsflächen.

5.2. Flächen für die Landwirtschaft

Die Gemarkungsflächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind, wie bereits unter dem Punkt naturräumliche Einordnung ausgeführt, Bestandteil des Innerthüringer Ackerhügellandes. Im Regionalplan Mittelthüringen 2011 wird als Ziel der Raumordnung der überwiegende Teil der Gemarkungsflächen des Plangebietes als Vorranggebiet zur Landwirtschaftlichen Bodennutzung „LB-17-östlich Kölleda“ und „LB-18-Nordöstlich Leubingen“ festgeschrieben. Des Weiteren sind umfangreiche Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Bodennutzung gemäß Regionalplan Mittelthüringen vorhanden.

Vorranggebiete für landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

In den Vorbehaltsgebieten landwirtschaftlicher Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

5.3. Flächen für Wald

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind erhebliche zusammenhängende Waldflächen vorhanden. Diese Waldflächen mit überregionaler Bedeutung befinden sich im Bereich der Schmücke / Hohe Schrecke im nördlichen Bereich des Planungsgebietes. Sie sind Teil des überregionalen Höhenzuges der Finne. Weitere zusammenhängende Waldflächen sind im Planungsgebiet bis auf wenige vereinzelte Gehölzstrukturen nicht vorhanden.

Die beschriebenen Waldflächen haben aber, wie unter dem Punkt Landschaftspotentiale erläutert, eine sehr hohe ökologische Bedeutung.

Im Vorbehaltsgebiet Waldmehrung mit bzw. in Flächen des Planungsgebietes des Flächennutzungsplanes

- wm-52-östlich Beichlingen

soll der Aufforstung und Waldsukzession bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessene werden.

Bis auf das beschriebenen Vorbehaltsgebiet sind im gesamten Geltungsbereich sind keine großflächigen Aufforstungen geplant.

6. Handlungsbedarf und Entwicklungsperspektiven

6.1. Landschaftsentwicklung, Windkraftanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie

Wie aus den bisherigen Erläuterungen geschlussfolgert werden kann, ist der gesamte Bereich der Gesamtgemarkungsfläche des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Erhaltung bzw. behutsamen Entwicklung der vorhandenen Landschaft in ihrer Ausprägung als Thüringer Ackerhügelland, tangiert von einer Flussaue (Lossa), belegt. Dazu werden neben den allgemeinen Zielen, die im Regionalplan Mittelthüringen benannt sind, in den Zielen der landschaftlichen Entwicklung eine Reihe detaillierter Vorschläge zur Verbesserung des Landschaftsbildes angestrebt. Das schwachwellige Hügelland ist ein gern genutzter Lebensraum und bietet Bewohnern und Besuchern weite Einblicke in das Thüringer Land. Dieser Landschaftsraum ist aber auch durch über tausendjährige Besiedelung geprägt.

Im Rahmen der Notwendigkeit der immer stärkeren Nutzung von erneuerbaren Energien wurde im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Flächennutzungsplans von Kölleda die intensive Diskussion mit den Entscheidungsträgern und fachlich Beteiligten darüber geführt. Dabei standen gemäß der naturräumlichen Gebietsstruktur Windkraftanlagen und Solarenergieanlagen im Fokus der Überlegungen. Die Abwägung der Gründe für und gegen die Einordnung dem gemäßeren Anlagen führte zu einer Gesamtkonzeption für das Planungsgebiet.

Im Ergebnis dessen liegt folgende Gesamtkonzeption der Stadt Kölleda für Anlagen für erneuerbare Energien im Rahmen der Flächennutzungsplanung vor:

Flächen für Windkraftanlagen

Der Flächennutzungsplan weist keine Bauflächen für Windkraftanlagen aus. Die Gründe dafür sind folgende:

- Die Ortslagen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegen relativ eng zu einander in einem hochwertigen historischen Landschaftsraum. Damit scheiden aus Gründen des Landschaftsbildes und der Abstandsgründen die meisten theoretischen Potentialflächen für Windkraftanlagen aus.
- Der Flugplatz Sömmerda-Dermsdorf erfordert Abstände von Windkraftanlagen
- Windkraftanlagen dürfen die Wohn- und Aufenthaltsqualität der bebauten Ortslagen nicht negativ beeinflussen
- Die Inanspruchnahme von hochwertigem landwirtschaftlichen Böden für Fremdnutzungen ist zu minimieren
- *Der TP-Wind-MT des Regionalplans Mittelthüringen 2018 weist gemäß Ziel Z 3-5 insgesamt 12 Vorranggebiete Windenergie aus, die zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben. Gemäß Ziel Z 3-5 sind diese verbindlich vorgegebenen und zeichnerisch in den Karten im Maßstab 1:50.000 bestimmten Vorranggebiete Windenergie für die Konzentration von raumbedeutsamen Anlagen zur Nutzung der Windenergie vorgesehen. Außerhalb der Vorranggebiete Windenergie sind raumbedeutsame Windenergieanlagen nicht zulässig. Innerhalb des Plangebietes des Flächennutzungsplans Kölleda befinden sich keine Vorranggebiete für Windenergie. Damit ist die Ausweisung von Flächen für Windenergieanlagen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans ausgeschlossen.*

In diesem Zusammenhang ist aber darauf hinzuweisen, dass das Thüringer Oberverwaltungsgericht den TP-Wind-MT für unwirksam erklärt hat. Die dagegen eingelegte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision wurde vom Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 11.12.2023 - 4 BN 21/23 - zurückgewiesen. Damit wurde das o.g. Urteil des Thüringer Oberverwaltungsgerichts rechtskräftig. Der Sachliche Teilplan „Windenergie“ Mittelthüringen ist somit unwirksam und kann einem Vorhaben zur Nutzung der Windenergie nicht entgeggehalten werden.

Die im vorliegenden Entwurf des 2. Sachlichen Teilplans „Windenergie“ mit Stand 12.12.2023 im Bereich der Gesamtgemarkung Kölleda südlich des OT Kiebitzhöhe dargestellte Fläche eines „Vorranggebietes Windenergie für Gewerbe/Industrie“ mit der Bezeichnung WG 4 entfaltet zum aktuellen Zeitpunkt keine Rechtskraft. Eine Bewertung dieser entwurfsmäßigen Fläche WG 4 ist daher adäquat gemäß der vorgenannten Argumentation der Gemeinde

einzuordnen. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wird daher kein gesondertes Baugebiet für Windkraftanlagen ausgewiesen. Auch bei Beachtung und Anerkennung der aktuellen Aufgaben im Rahmen der Energiewende überwiegen im Rahmen einer nochmaligen Abwägung die Argumente der Gemeinde, die das begründen.

Zusammenfassend ist festzustellen:

Es ist der Wille der Stadt Kölldeda, im Rahmen ihrer Planungshoheit im Flächennutzungsplan keine Bauflächen für Windenergieanlagen auszuweisen. Die Begründung dazu wird vorstehend vorgenommen und hat sich auch unter der Rechtslage 2024 nicht geändert.

Flächen für Solarenergieanlagen

Die Stadt Kölldeda hat die zentrale Bedeutung der Erzeugung von erneuerbaren Energien wohlweislich erkannt und in ihre Entscheidungen zur Flächenausweisung im Rahmen der Flächennutzungsplanung eingebettet. Aus diesem Grunde wurde umfangreich in den Entscheidungsgremien der Stadt darüber diskutiert, inwieweit im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für die Gemarkungsflächen der Stadt dem bundesweiten Anspruch auf Möglichkeiten zur Einordnung von Anlage zur Windenergiegewinnung als auch der Gewinnung von Elektroenergie mittels Photovoltaikanlagen unter Beachtung der aktuellen Entwicklungen Rechnung getragen werden kann. Damit wurde bereits 2022 durch die Stadt Kölldeda dem mit dem Schreiben „Hinweise zur Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Thüringer Landesverwaltungsamtes (Stand: 11.01.2023) vorgetragenen Anliegens Rechnung getragen, dass grundsätzlich die Erstellung eines kommunalen Gesamtkonzeptes für Freiflächen-Photovoltaiknutzung im Gemeindegebiet sinnvoll ist, welches auch die sonstigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde berücksichtigt. Im Rahmen dieses Prozesses galt es aber zu beachten, dass sich in der Gesamtfläche der Stadt Kölldeda eine erhebliche Anzahl von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten gemäß dem aktuellen Regionalplan Mittelthüringen befinden:

Vorranggebiet für großflächige Industrieansiedlung

- IG 3 Sömmerda/Kölldeda

Vorranggebiete zur Landwirtschaftlichen Bodennutzung

- LB-17-östlich Kölldeda
- LB-18-Nordöstlich Leubingen

Vorranggebiete zur Freiraumsicherung

- FS-134-Hohe Schrecke
- FS-135-Schmücke bei Beichlingen
- FS-136-Trockenstrukturen bei Battgendorf

Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Bodennutzung

- zwischen Beichlingen und Burgwenden
- westlich Battgendorf
- zwischen Battgendorf und Großmonra
- nördlich von Kölldeda und der Kiebitzhöhe
- südlich der Kiebitzhöhe

Vorbehaltsgebiete zur Freiraumsicherung

- fs-67-Gebiet zwischen Kölldeda und der Schmücke
- fs-68-Teilgebiet der Beichlinger Schmücke
- fs-71-Unterlauf der Schafau und Monna

Vorbehaltsgebiet Waldmehring

- wm-52-östlich Beichlingen

Vorbehaltsgebiete zum Hochwasserschutz

- hw-8-Lossa

Vorranggebiet für Tourismus und Erholung

- Nr. 4-Hohe Schrecke / Schmücke / Finne

Zusätzlich dazu sind im Gemeindebereich umfangreiche naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden, die bauliche Entwicklungen im Bereich erneuerbarer Energien nicht ermöglichen.

Mit den durch diese Gebietsausweisungen einhergehenden flächennutzungsseitigen Einschränkungen wurden die zur Verfügung stehenden Potentiale für Windenergieanlagen und Photovoltaikanlagen ermittelt und gegenübergestellt. Im Ergebnis einer intensiven Abwägung wurde letztlich betreffs der Windenergieerzeugung eine „Konzentrationszone für die Nutzung von Windenergie“ im südöstlichen Gemarkungsgebiet mit einer Fläche von ca. 195 ha ausgewiesen. Andere Standorte schieden aus Sicht der Gemeinde unter Würdigung ihrer Interessen und ihrer Planungshoheit aus. Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Vorentwurf des FNP wurde jedoch die aus raumordnerischer Sicht aktuell vorhandene Unzulässigkeit dieser Konzentrationszone festgestellt. Aus diesem Grund wird die Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplans nicht weiter verfolgt. Andere Flächenalternativen scheidern aus, da außerhalb der Vorranggebiete Windenergie raumbedeutsame Windenergieanlagen nach aktueller Gesetzeslage auch nicht zulässig sind.

Hinsichtlich der Einordnung von Freiflächenphotovoltaikanlagen sind die gleichen einschränkenden regionalplanerischen Gebietsausweisungen zu beachten. Auch hier wurde durch die Stadt umfangreich analysiert und schlussendlich abgewogen. Dabei standen im Diskussions- und Entscheidungsprozess zum einen die hohen Bodenwertzahlen im überwiegenden Gebiet der Stadt Köllda im Fokus, zum anderen die umfangreich vorhandenen großflächigen baulichen Strukturen in Gewerbe- und Industriegebieten. Die Stadt Köllda will demgemäß auf den vorhandenen ertragsreichen Landwirtschaftsflächen nach jetzigem Erkenntnisstand keine weiteren Freiflächenphotovoltaikanlagen ausweisen. Begründete Ausnahmen sind dabei zum jeweiligen Zeitpunkt zu beachten. Dies geht mit dem Beschluss der Landesregierung des Freistaates Thüringen vom 04.07.2023 konform, nachdem nunmehr sogenannte benachteiligte landwirtschaftliche Flächen für eine Nutzung für Freiflächenphotovoltaikanlagen im Rahmen der EEG-Förderung genutzt werden können. Das sind Flächen, die wegen ihrer klimatischen Bedingungen oder Bodenqualität nur schwache Erträge liefern. Flächenpotentiale dieser Art sind in den Gemarkungen der Stadt Köllda nicht vorhanden. Ungenutzte Deponieflächen, Brachen sowie sonstige nicht landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, die sich für Freiflächenphotovoltaikanlagen nutzen ließen, sind nicht vorhanden. Insoweit ist die vorgenommene Entscheidungsfindung zu Freiflächenphotovoltaikanlagen begründet und nachvollziehbar.

Demgegenüber gibt es aber durch vorhandene Gewerbe- oder Industriehallen umfangreiche derzeit ungenutzte Dachflächen, die mit Photovoltaikanlagen nachgerüstet werden können. So sind derzeit z.B. im Industriegebiet Kiebitzhöhe folgende Dachflächen im Bestand nachrüstbar:

MDC Power GmbH	ungenutzte Hallendächer	ca. 24 ha
MDC Power GmbH	großflächige Pkw-Parkplätze	ca. 5 ha
Sonstige Gewerbebetriebe	ungenutzte Hallendächer	ca. 4 ha

Zusätzlich können sich durch die geplanten Erweiterungen der Anlagen der MDC Power GmbH nach Osten weitere Dachflächen von ca. 35 ha ergeben, die unkompliziert zur Installation von Photovoltaikanlagen genutzt werden können. Auf in den Ortsteilen vorhandenen weiteren Dachflächen von Hallengebäuden sind weiterhin zwischen 2 und 4 Hektar Dachflächen vorhanden, die mit Photovoltaikanlagen nachgerüstet werden können.

Die im Rahmen der Nachrüstung von Bestandsgebäuden als auch Neuplanungen vorliegenden statischen Verhältnisse müssen dabei natürlich beachtet werden. Die umfangreichen bundesweiten Erfahrungen der vergangenen Jahre mit der Nachrüstung großer Hallenbereiche hat aber gezeigt, dass eine nachträgliche Ausrüstung ohne erhebliche bzw. durch verträgliche Zusatzmaßnahmen am Tragwerk in der Regel möglich ist. Ggf. erforderliche zusätzliche Maßnahmen zur Ertüchtigung von Konstruktionen stehen jedoch in einer wesentlichen positiveren ökologischeren Relevanz als eine defacto Neuversiegelung bisher ungenutzter Freiflächen durch Neuanlage von Freiaufstellungen unabhängig von Gebäuden bzw. vorhandenen baulichen Anlagen (Pkw-Parkplätzen). Neuplanungen von Gebäuden können zusätzliche statische Belastungen grundsätzlich berücksichtigen.

Zusammenfassend kann nochmals festgestellt werden, dass die Stadt Köllda im Rahmen der Auseinandersetzung mit der Einordnung von Flächen für Windkraftanlagen und Photovoltaik ein gebietsspezifisches und stimmiges Gesamtkonzept entwickelt hat, welches in den Flächennutzungsplan eingeflossen ist. Es entspricht der Planungshoheit der Stadt und den daraus abgeleiteten kommunalen Entwicklungszielen unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben.

Die zusammengefassten Erkenntnisse zur Einordnung von Photovoltaikanlagen sind in der Zusammenstellung folgende:

- Das Planungsgebiet ist ein hochwertiger historischer Landschaftsraum. Damit scheiden aus Gründen des Landschaftsbildes die meisten theoretischen Potentialflächen für Solarenergieanlagen aus.
- Die Inanspruchnahme von hochwertigem landwirtschaftlichen Böden für Fremdnutzungen ist zu minimieren
- Im Rahmen der vorhandenen Gebäudepotentiale im Bestand stehen in allen Nutzungskategorien umfangreiche und teilweise sehr große Dachflächen zur Verfügung, die ohne zusätzlichen Flächenversiegelung mit Solarenergieanlagen nachgerüstet werden können. Damit sind enorme Potentialflächen im Bestand vorhanden, die keiner zusätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan bedürfen.
- Ein bereits zur Entwicklung geplante Fläche südlich des Ortsteils Kiebitzhöhe für eine großflächige Photovoltaikanlage soll auf dem an diesem Standort nachweislich minderwertigem Ackerboden errichtet werden. Diese Entwicklung wird unterstützt – weitere rein für Solarenergieanlagen nutzbare Flächen sollen nicht bzw. nur in begründeten Ausnahmefällen ausgewiesen werden.
- *Im Ergebnis der Abwägung der vorgenannten Fakten bei Betrachtung der vorhandenen theoretischen Potentialflächen wurde entschieden, neben der vorgenannten Fläche südlich des OT Kiebitzhöhe derzeit keine weiteren Flächen als gesonderte Bauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen im Geltungsbereich auszuweisen.*

Für eine Fläche südlich des Gewerbegebietes Kiebitzhöhe wurde in 2020 ein Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik An der Eisenbahn, Flur 5“ durch den Stadtrat Köllda beschlossen. Die geplante Fläche wurde demgemäß im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Photovoltaik dargestellt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurde in der intensiven Auseinandersetzung der kommunalen Vertreter die Einordnung von weiteren Bauflächen für Solarenergie diskutiert und konzeptionell bearbeitet. Im Ergebnis dessen wurden keine weiteren Flächen gefunden, die einer separaten Solarenergiegewinnung zugeführt werden könnten. Dabei wurde nach umfangreicher gemeinsamer Diskussion aller Beteiligten der Flächennutzungsplanung eine zusätzlich zu vorhandenen Flächen vorzunehmende Ausweisung von gesonderten Flächen für flächige Solarenergieanlagen als nicht sinnvoll eingeschätzt. Dabei wurde aber auch die Diskussion darüber geführt, inwieweit Möglichkeiten der Einordnung solcher Anlagen auf derzeit brachliegenden Flächen bestehen. Die dabei vorgenommene komplexe Auseinandersetzung mit der Möglichkeit einer Flächenausweisung für separate Solaranlagen wurde dahingehend geführt, dass unter Berücksichtigung der dazu theoretisch zur Verfügung stehenden Flächen und den Folgen der Errichtung von flächenhaften Solarenergieanlagen abgewogen wurde, dass unter Berücksichtigung aller Aspekte die schädlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Boden als landwirtschaftliches Produktionsmittel aufgrund der Inanspruchnahme von wertvollen Flächen am Rande der Siedlungen und ggf. fruchtbaren Feldfluren als Bauland für eigenständige Solaranlagen die schädlichen Auswirkungen überwiegen.

Der vorgenommenen Auseinandersetzung und dem daraus abgeleiteten Ergebnis folgend wurden im vorliegenden Flächennutzungsplan außer der beschriebenen Fläche südlich der Kiebitzhöhe keine gesonderten Bauflächen zur Errichtung von Solaranlagen ausgewiesen.

Grundsätzlich geht die Gemeinde aber davon aus, dass sich unabhängig davon in allen Ortsteilen und der Kernstadt ein ausreichendes Potential an vorhandenen Dachflächen von Gebäuden befindet, auf dem im Rahmen des Bestandes zusätzliche Solaranlagen errichtet werden können. Dabei stehen die großflächigen Gebäude im Gewerbe- und Industriegebiet Kiebitzhöhe im Mittelpunkt der vorhandenen Potentiale. Gleichmaßen sollen in zukünftig zu entwickelnden Baugebieten im Rahmen der jeweils erforderlichen Aufstellungen von Bebauungsplänen die Möglichkeit und ggf. Pflicht zur Einordnung von Solaranlagen auf den geplanten Dachflächen der Gebäude festgesetzt werden.

Zusätzlich zu den vorbeschriebenen Möglichkeiten von Photovoltaikanlagen als direkte bauliche Anlagen bzw. als Aufbauten oder Anbauten zu vorhandenen Gebäuden eröffnen sich aktuell zusätzliche Möglichkeiten zur Errichtung von sogenannten Agri-Photovoltaikanlagen.

Agri-Photovoltaik bedeutet die gleichzeitige Nutzung von Flächen für die landwirtschaftliche Pflanzenproduktion und die Photovoltaik-Stromproduktion, wobei die landwirtschaftliche Produktion die Hauptnutzung und die Stromerzeugung die Nebennutzung ist (vgl. DIN SPEC 91434, Kapitel 2.1.4).

Die Agri-Photovoltaik (Agri-PV) trägt hier zur Entschärfung der Problematik der Nutzung von landwirtschaftlichen Nutzflächen für erneuerbare Energieanlagen bei, weil mit ihr sowohl Stromerzeugung als auch landwirtschaftliche Nutzung auf derselben Fläche möglich ist. Stromerzeugung mit Agri-PV beansprucht maximal 15 Prozent der landwirtschaftlichen Fläche, so dass mindestens 85 Prozent der Fläche weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und eben diese 85 Prozent weiterhin mit GAP-Mitteln gefördert werden können.

Dabei wird der Fokus auf minderwertvolle landwirtschaftliche ertragsschwache Flächen gelegt. Das betrifft sogenannte benachteiligte Gebiete entsprechend § 37 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe h) und i) EEG. "Benachteiligtes Gebiet" im Sinne dieser Vorschrift ist nach der Begriffsdefinition des § 3 Nr. 7 EEG ein Gebiet im Sinne der Richtlinie 86/465/EWG des Europäischen Rates vom 14. Juli 1986 betreffend das Gemeinschaftsverzeichnis der benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiete im Sinne der Richtlinie 75/268/EWG (ABl. I. 273 vom 24.09.1986, S. 1) in der Fassung der Entscheidung (ABl. I. 72 vom 13.3.1997, S. 1).

Im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem im Außenbereich privilegierten Betrieb der Landwirtschaft, des Forsts oder des Gartenbaus ist jetzt eine Agri-Photovoltaikanlage bis 2,5 Hektar privilegiert. Das bedeutet, dass ein Bauantrag ohne vorherige Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Außenbereichsflächen als in der Regel Landwirtschaftsflächen genehmigt werden kann.

Mit vorgenanntem Instrument wird damit die Möglichkeit eröffnet, zusätzliche Photovoltaikanlagen als Agri-Photovoltaik bis zu einer Einzelgröße von jeweils 2,5 ha auf als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellten Bereichen errichten zu können.

6.2. Siedlungsentwicklung und Notwendigkeit des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs

Die Siedlungsflächen im Planungsgebiet des Flächennutzungsplanes werden durch landwirtschaftlich geprägte historisch gewachsene relativ kompakte Ortslagen determiniert. Alle Ortslagen haben sich dabei ihre Eigenschaft als klar gegenüber der umgebenden Landwirtschaftsfläche abgegrenzte Ortslagen bewahrt. Die herausragende Position dabei nimmt die Kernstadt Kölldeda als ländlich geprägte Kleinstadt ein. Als historisch geprägter Standort von Industrie und Gewerbe besitzt die Stadtstruktur unabhängig davon eine kompakte Ausdehnung mit klarer Abgrenzung zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

Bei der Bewertung der künftigen Siedlungsentwicklung sind maßgeblich die Entwicklung der Bevölkerung sowie die wirtschaftliche Entwicklung des Umfeldes zu betrachten. Danach muss nach derzeitigem Erkenntnisstand eingeschätzt werden, dass die Flächenausdehnung der Ortslage Kölldeda für den Zeitraum der nächsten 10 bis 15 Jahren eine Entwicklung erfahren wird. Grund dafür ist der vorhandene Bedarf aus der Eigenentwicklung und dem daraus resultierenden Wohnflächenbedarf. Trotz dieser zu erwartenden baulichen Entwicklung steht die damit verbundene Nachhaltigkeit in der Flächen- und Siedlungsentwicklung im Fokus. So sollen vorhandene Bauflächen in sich entwickelt oder mit anderen baulichen Funktionen belegt werden bzw. abrundende Flächen in Anspruch genommen werden. Neuausweisungen erfolgen nur in Zusammenhang mit einer harmonischen Entwicklung des Siedlungskerns und werden im Rahmen der Erläuterungen begründet.

Die weitere Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Kiebitzhöhe als einer der Thüringer Schwerpunkte der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie wird durch rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Bebauungspläne in Aufstellung gesichert. Dabei findet stets eine Beachtung des Erfordernisses eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs bei der Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen Beachtung. Die dazu vorliegenden Grünordnungspläne bzw. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungen einschließlich der Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bestätigen dies nachhaltig.

In den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Kölldeda finden keine flächigen Ausdehnungen der Siedlungsflächen statt. Hier wird maßvoll im Rahmen der Möglichkeiten der vorhandenen gemischten Bauflächen dahingehend eine Entwicklung ermöglicht, die den in dieser Nutzungskategorie zulässigen Nutzungen im Rahmen der kompakten Ortslagen geringe Erweiterungsmöglichkeiten sichert.

Unabhängig von den de facto Nutzungsentwicklungen im Sinne von Bauflächen auf derzeit nicht beplanten Außenbereichsflächen und des für die Herstellung der zu ihrer baulichen Umsetzung notwendigen

Planungsrechtes und der dazu wiederum erforderlichen Bebauungsplanverfahren bzw. Plangenehmigungsverfahren muss festgestellt werden, dass auf der Grundlage des BauGB und des Thüringer Naturschutzgesetzes alle Eingriffe in Natur und Landschaft im Ergebnis von baulichen Veränderungen in den vorgenannten Bereichen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden müssen.

Grundprinzip von Eingriffs-Ausgleichsregelungen ist in erster Linie die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet. Dabei kann auf der Grundlage des FNP nicht ausgesagt werden, inwieweit sich in dort dargestellten möglichen Bebauungsgebieten der Ausgleich des vorzunehmenden Eingriffes realisieren lässt, da in dieser Phase der Vorbereitenden Bauleitplanung keine direkten planerischen Inhalte bekannt sind, die Eingriffs-Ausgleichsrechnungen zulassen würden.

Für den wahrscheinlichen Fall, dass Ausgleichsflächen außerhalb der Entwicklungsflächen notwendig werden, stellt der Flächennutzungsplan

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

dar, die als defacto Flächenpools für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen fungieren und die im Sinne der naturschutzrechtlichen Bewertung des Planungsraumes Entwicklungspotentiale bzw. Entwicklungsbedarfe aufweisen.

Für Eingriffe in das Schutzgut Boden sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu wählen, die eine funktionsbezogene Kompensation gewährleisten. Versiegelungen sind gemäß der Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU, 2005) vorrangig durch Entsiegelungen (z. B. nicht mehr genutzter Wege, Straßen, Plätze, landwirtschaftlichen Ställe, Silos etc.) zu kompensieren. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind zu begründen.

Geeignete Maßnahmen, die einen bodenfunktionsbezogenen Ausgleich gewährleisten sind dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB-Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009) und der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2019) zu entnehmen.

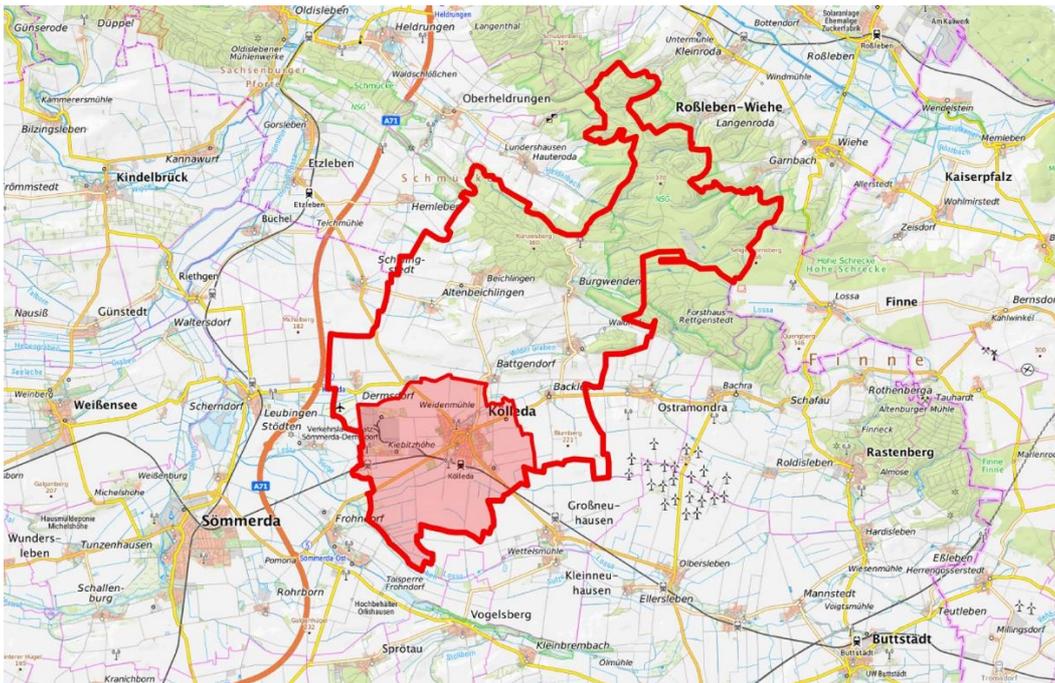
II. AUSSAGEN ZUR KERNSTADT UND DEN ORTSTEILEN / PLANUNGZIELE

1. KÖLLEDA (KERNSTADT OHNE INHALTLICHE BETRACHTUNG OT KIEBITZHÖHE)

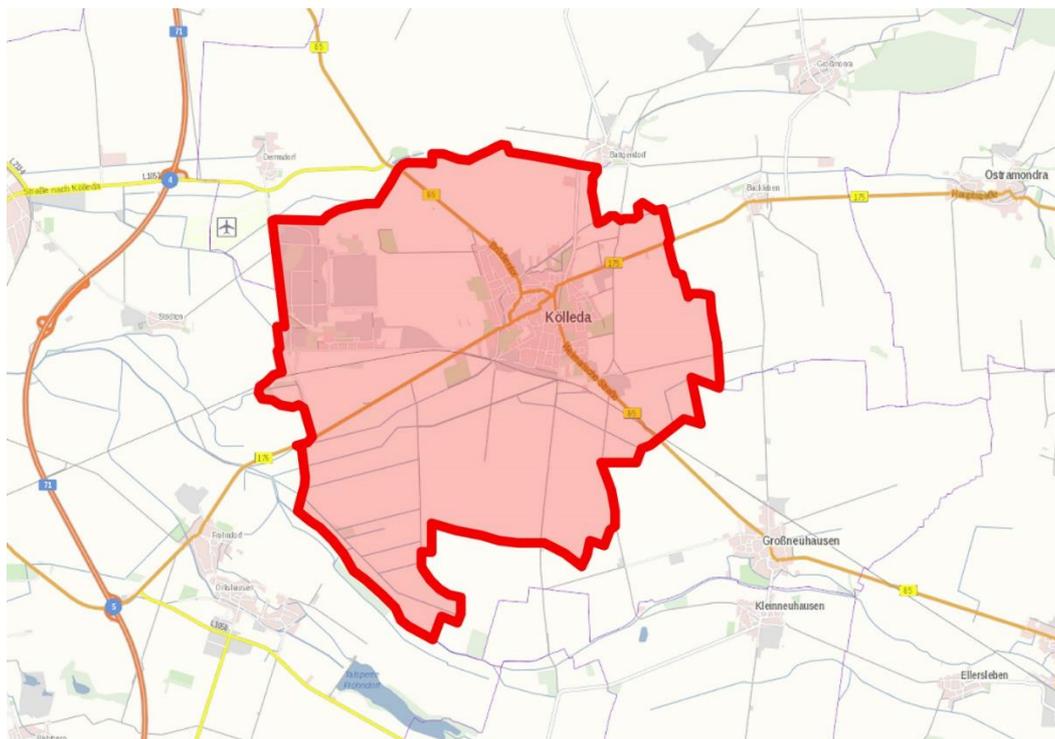
1.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Die Gemarkungsfläche Kölleda beinhaltet neben der Kernstadt aus der Historie heraus den Ortsteil Kiebitzhöhe. Sie liegt im Süden des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes.

Im Osten und Süden grenzt die Gemarkung an die Gemarkungen der Gemeinde Großneuhausen und des Ortsteils Backleben, im Norden an die Gemarkungen der Ortsteile Großmonra, Battendorf und Dersdorf sowie im Westen und teilweise im Süden an die Gesamtmarkung der Stadt Sömmerda mit den Ortsteilen Schillingstedt, Leubingen, Stöten, Frohdorf und Orlishausen



Lage der Kernstadt Kölleda mit Kiebitzhöhe im Planungsgebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)
Darstellung incl. OT Kiebitzhöhe, da keine eigene Gemarkung



Gemarkungsfläche Kölleda einschließlich Kiebitzhöhe (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)

Die Gemarkungsfläche von Kölleda inclusive des Ortsteils Kiebitzhöhe beträgt 2.176 ha.

1.2. Bevölkerung

Die Einwohnerzahl von Kölleda als Kernstadt (ohne OT Kiebitzhöhe) beläuft sich zum 31.12.2022 auf 4.520 Einwohner. Entwicklungszahlen für die Jahre davor liegen nicht separat für die Kernstadt sondern nur für die Gesamtgemeinde vor. Dies betrifft auch die Prognosewerte 2020 der 2. Regionalen Bevölkerungsvorausberechnung 2019. Die Prognosewerte für die Gesamtgemeinde inclusive aller Ortsteile stellt ich wie folgt dar:

Bevölkerungsentwicklung 2020 – 2040 (2. Regionale Bevölkerungsvorausberechnung 2019)

	2020	2025	2030	2035	2040	% 20-40
Kölleda (gesamt)	6300	6070	5840	5640	5470	- 13,3

Bei vorliegender Vorausberechnung wird seitens des Thüringer Landesamtes für Statistik jedoch nicht nach den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Kölleda unterschieden. Sie beinhaltet daher die Kernstadt und alle zusätzlichen 8 Ortsteile.

Für den 31.12.2022 weist die Vorausberechnung des TLS eine Bevölkerungszahl in Höhe von 6.210 Personen aus. Die amtliche Bevölkerungszahl des Einwohnermelderegisters liegt mit 6.526 Einwohnern Ende 2022 um rund 300 Personen über der prognostizierten Bevölkerungszahl. Es ist zu vermuten, dass diese Abweichung zum Teil auf die Zuwanderung von Geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen ist. Aufgrund der möglichen Rückkehr der Flüchtenden in ihre Heimatstaaten geht die Modellrechnung der aktuellen Wohnflächenbedarfsanalyse davon aus, dass die Abweichung bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes 2035 nur noch +250 Personen beträgt. Addiert auf die vom TLS prognostizierte Einwohnerzahl in Höhe von 5.640 Personen ergibt sich jedoch eine demgemäß angepasste Einwohnerzahl von 5.890 Personen in 2035.

Aus den im Einwohnermeldeamt Kölleda vorliegenden aktuellen Einwohnerentwicklungszahlen der Kernstadt und der Ortsteile kann jedoch abgeleitet werden, dass der prognostizierte Rückgang sich – wenn er überhaupt so stattfindet – sich hauptsächlich auf die ländlich geprägten Ortsteile beziehen wird. Die Kernstadt Kölleda wird dabei eine stabile bzw. wachsende Position einnehmen. Dies resultiert aus der infrastrukturellen Ausstattung als Grundzentrum und der Lage der in der Gesamtregion bestimmenden Industrieansiedlung im Bereich Kiebitzhöhe.

Des Weiteren muss an dieser Stelle zum Zeitpunkt 12/2023 hinsichtlich Bevölkerungszahlenentwicklung der nächsten Jahre auch der Sachstand berücksichtigt werden, dass sich beginnend mit dem Ukrainekrieg im Jahr 2022 eine nochmals verstärkte Migrationszuzugsbewegung in ganz Deutschland verzeichnen lässt. Auch bei einer positiver Betrachtung eines zeitnahen Endes des von Russland begonnenen Krieges wird das zwangsläufig dazu führen, dass ein Ansteigen der Bevölkerungszahlen in Deutschland durch vorrangig geflüchteten ukrainischen Bürger in allen Gebieten zu verzeichnen sein wird. Dies wird zwar nicht die Gesamtzahl der Flüchtlinge widerspiegeln, doch wird eine nicht unerhebliche Anzahl derer dauerhaft in Deutschland verbleiben wollen. Die konkrete, im Verhältnis zu den Vorjahren deutlich gestiegene Zahl der Einwohner zum 31.12.2022 bestätigt dies nachdrücklich.

Unter vorgenanntem Gesichtspunkt ist die durch das Landesamt für Statistik bis 2040 prognostizierte rückläufige Entwicklung auch in der Gemeinde Kölleda fraglich, zumindest wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach der Reduktionsfaktor deutlich abschwächen. Die Kernstadt Kölleda wird sich im Rahmen dessen wahrscheinlich in der Einwohnerzahl stabil halten bzw. wird diese steigen.

Perspektivisches Ziel der Gemeinde Kölleda ist es, die Gesamteinwohnerzahl in den nächsten Jahren zu stabilisieren, um die in der Gemeinde vorhandenen zahlreichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu erhalten.

-----Ab hier nur Betrachtung der Kernstadt ohne Bauflächen des OT Kiebitzhöhe-----

1.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

1.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Darstellung der vorhandenen bebauten Fläche der Kernstadt Kölleda erfolgt gemäß ihrer vorhandenen Nutzung zu ca. 80 % als Wohnbauflächen nach § 1 (1) Nr.1 BauNVO.

Der sehr enge historische Stadtkern wird im Flächennutzungsplan gemäß seiner Nutzung als Gemischte Baufläche nach § 1(2) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Dies resultiert aus den parallel vorhandenen Nutzungen von Wohnen, Dienstleistungen und Verkauf und nichtstörendem Gewerbe.

Wenige weitere Bereiche sind als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Im Norden und Südosten sind sehr kompakte gewerbliche Bauflächen bzw. Gewerbegebietsflächen vorhanden.

Im Nordosten an der Bundesstraße B 176 wird eine landwirtschaftlich genutzte Baufläche als Sondergebiet Landwirtschaft dargestellt.

Die dargestellten Bauflächen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

1.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

Die im Flächennutzungsplan für die Kernstadt Kölleda ausgewiesenen Wohnbauflächen resultieren

- A aus den vorhandenen Bestandsflächen im Innenbereich der historischen Kernstadt,
- B Flächen von genehmigten Bebauungsplänen und
- C zusätzlich geplanten Entwicklungsflächen.

A Vorhandene Bestandsflächen im Innenbereich der historischen Kernstadt

Der überwiegende Anteil der bebauten Fläche der Kernstadt Kölleda ist historisch gewachsen und durch eine Wohnnutzung geprägt. Diese defacto Bestandsflächen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen nach § 1 (1) Nr. 1 Baunutzungsverordnung dargestellt.

In der historisch gewachsenen kompakten Kernstadt von Kölleda sind mit Stand 7/23 insgesamt 17 theoretisch bebaubare Baulücken vorhanden, die im Rahmen der Regelungen des § 34 BauGB und unter Beachtung der vorhandenen Klarstellungssatzung baulich zu entwickeln wären.

Die vorliegende Wohnflächenbedarfsanalyse berücksichtigt diese Flächen.

B Flächen im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Im Bereich der Kernstadt Kölleda gibt es mehrere rechtskräftige Bebauungsplangebiete bzw. Gebiete von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen für Wohnbauflächen. Die Wohnbauflächen dieser Gebiete sind bis auf folgende Ausnahmen aufgesiedelt:

BP Nr. 01/05 Wohngebiet „Am Paradiesweg“	4 Bauplätze frei
BP Nr. 01/17 Wohngebiet „Am Meisenweg“	22 Bauplätze frei
BP Nr. 01/19 „Neues Wohnen i. Wilhelm-Pieck-Ring u. Erweiterung der KITA Frieden“	4 Bauplätze frei

Damit sind mit Stand 7/2023 noch 30 theoretisch mögliche Bauplätze in diesen Bebauungsplangebieten vorhanden. Die vorliegende Wohnflächenbedarfsanalyse berücksichtigt diese Flächen.

Die rechtskräftigen Bebauungsplangebiete für Wohnbauflächen sind komplett als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 1 (2) Nr. 3 BauNVO definiert und werden im Flächennutzungsplan demgemäß dargestellt.

C Ausweisung zusätzlicher Entwicklungsflächen für Wohnnutzung

Zusätzlich zu den vorgenannten rechtskräftigen Bebauungsplangebieten gibt es geplante Entwicklungsflächen. Diese bestehen aktuell aus

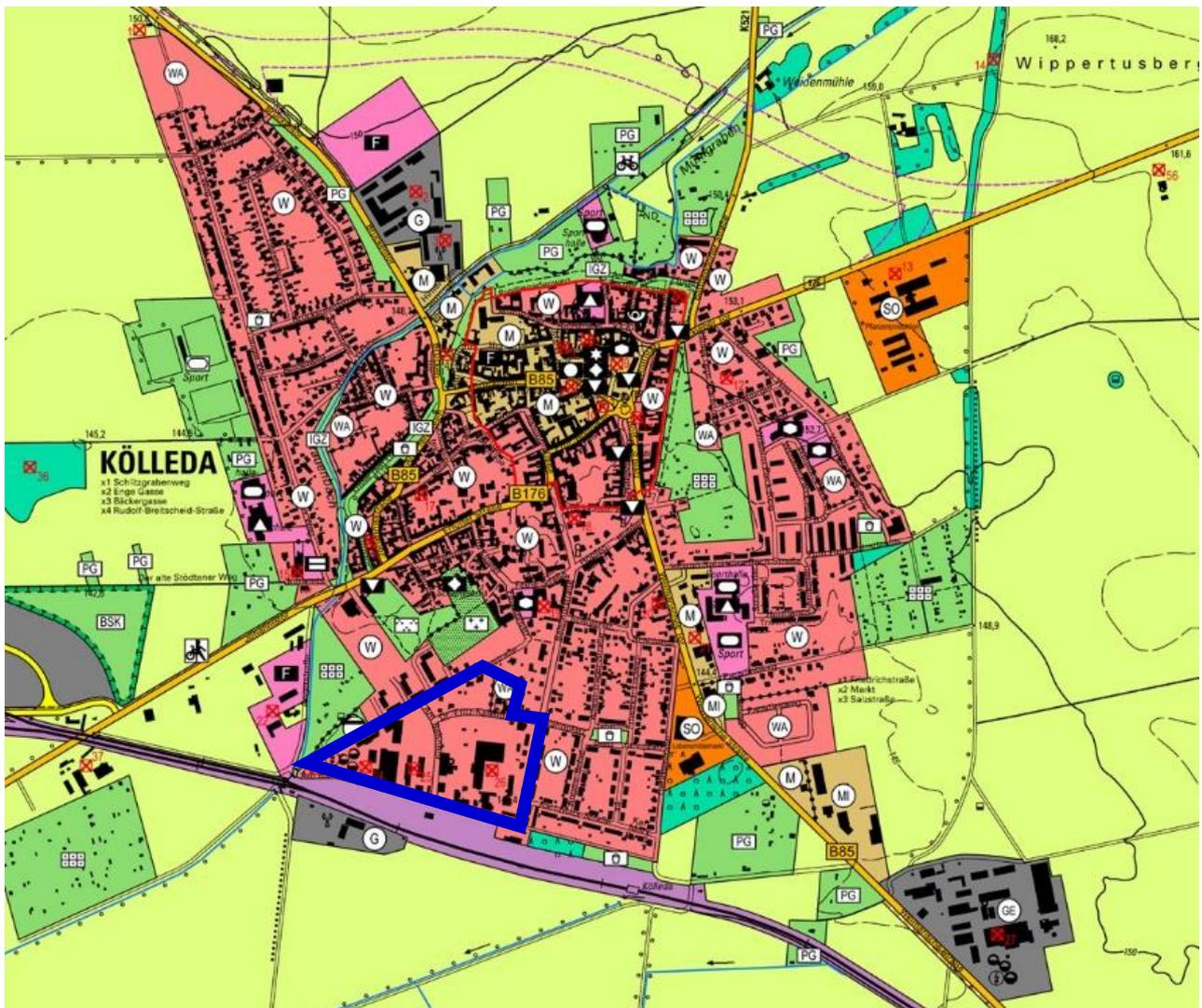
- C 1 Flächen von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen und
- C 2 geringfügigen Erweiterungsflächen von vorhandenen Wohnbauflächen, die nach Rechtskraft des Flächennutzungsplans über i.d.R. Bebauungspläne entwickelt werden können.

zu C 1

Mit Beschluss des Stadtrates Kölleda vom 12.07.2022 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohngebiet Bahnhofsviertel“ festgeschrieben. Das Ziel dieses im Verfahren befindlichen Bebauungsplans ist die Ausweisung einer ca. 7 ha großen innerstädtischen Fläche als Allgemeines Wohngebiet. Die derzeit schon Großteils bebaute Fläche wird gegenwärtig für verschiedene gewerbliche Einrichtungen genutzt. Es ist das Planungsziel, bei Erhalt einer im westlichen Teil des Planungsgebietes vorhandenen Biogasanlage und dem Erhalt des Gebäudes der WWG Kölleda im Gebiet mit einer komplexen Umgestaltung ca. 67 zusätzliche Bauplätze für Einfamilienhäuser zu schaffen. Die Erschließung dazu ist zum großen Teil vorhanden. Damit wird hier eine konsequente Umsetzung des Prinzips „Innen- vor Außenentwicklung“ angewandt. Die dabei zu verlagernden gewerblichen Einrichtungen können dabei in den vorhandenen Gewerbegebietsflächen im Bereich Kiebitzhöhe unkompliziert und störungsarm für die Kernstadt umgesiedelt werden.

Die mit der erarbeiteten Wohnflächenbedarfsanalyse ermittelte Zahl von insgesamt zusätzlichen 59 Wohnungseinheiten für die Kernstadt Kölleda kann in dieser Entwicklungsfläche zu großen Teilen flächenmäßig untersetzt werden.

Die Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wird nach Art der geplanten Nutzung im Flächennutzungsplan als Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 1 (2) Nr. 3 BauNVO dargestellt.



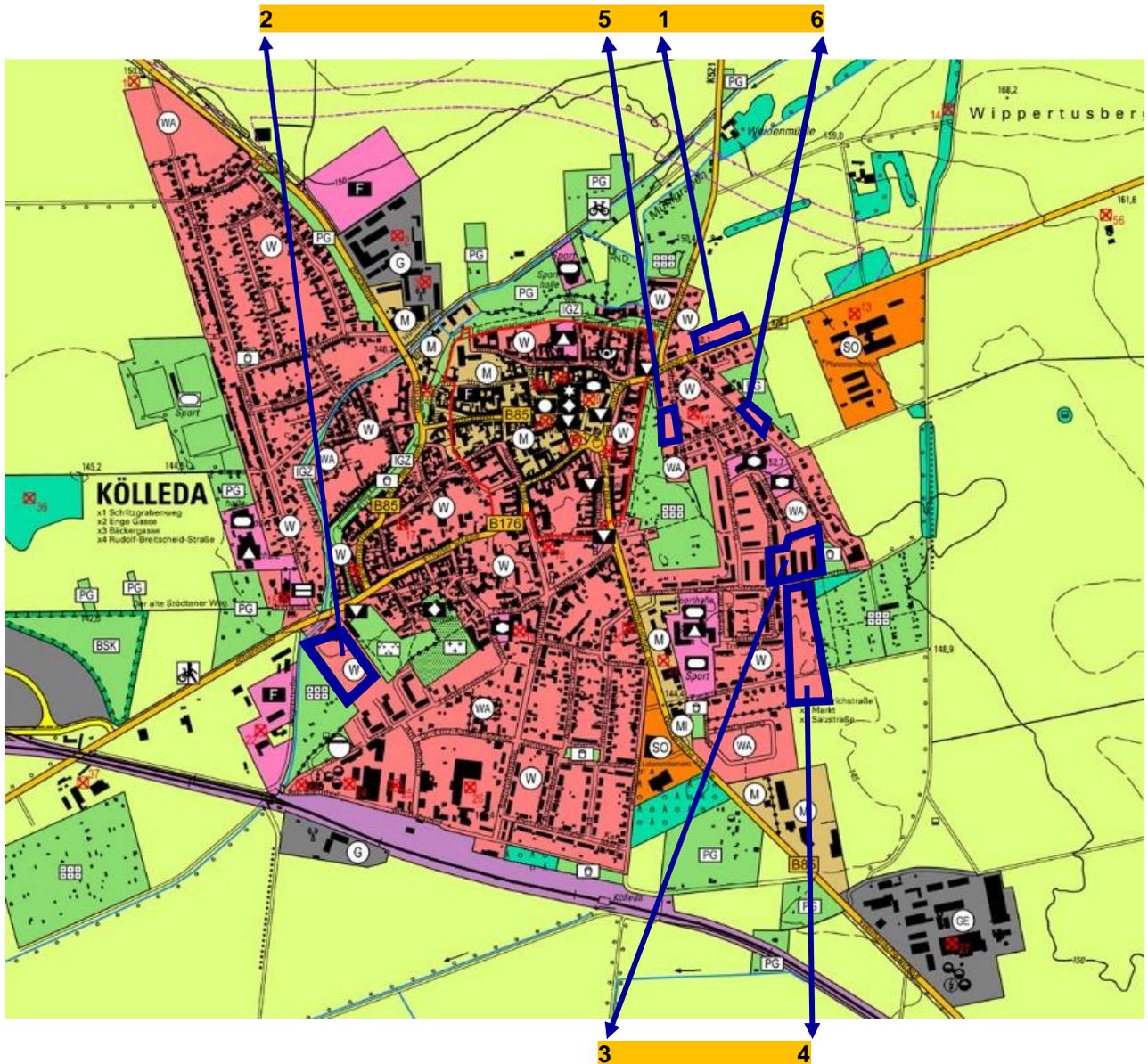
Auszug Planzeichnung des FNP 2024 – Lage geplantes Wohngebiet Bahnhofsviertel
(Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung ▬)

zu C 2

In den Randbereichen der vorhandenen gewachsenen Wohnbauflächen werden mit dem Flächennutzungsplan geringfügige Erweiterungsflächen im Sinne des § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Dies betrifft folgende Bereiche:

1. Backleber Tor	Gesamtfläche	3.700 m ²
2. Johannistor/Feistkornstraße	Gesamtfläche	10.500 m ²
3. Zum Finnebahndamm/Wilhelm-Pieck-Ring	Gesamtfläche	8.100 m ²
4. Zum Finnebahndamm/Paradiesweg	Gesamtfläche	15.600 m ²
5. Hinter dem Stadtgraben	Gesamtfläche	3.000 m ²
6. Naumburger Weg	Gesamtfläche	1.900 m ²



Auszug Planzeichnung des FNP 2024 – Lage geplante Erweiterungsflächen im Ortskern als Wohnbauflächen (Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung)

Eine Aufsiedlung dieser Flächen mit Wohnnutzung ergänzt das Potential der Wohnflächen für Kölleda gemäß der vorliegenden Wohnflächenbedarfsanalyse bzw. mit der Ergänzung eines Zusatzbedarfs aus der Entwicklung der Industriegebiete IG-3 und Kiebitzhöhe heraus. Insgesamt sind in den vorbeschriebenen 6 Flächen maximal 44 Wohnungseinheiten in Form von Einfamilienhäusern realisierbar. Diese Anzahl ist in die vorgenommene Nachweisführung der Gesamtgemeinde eingeflossen.

Die Aufsiedlung dieser Flächen ist aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen. Die Flächen sind grundsätzlich erschlossen und bilden durch ihre abrundende Wirkung keinen Widerspruch zum Prinzip der vorrangigen Innenentwicklung. Sollte eine Entwicklung dieser Flächen seitens der Stadt Kölleda in Angriff genommen werden, sind in der Regel dafür Bebauungspläne oder adäquate Satzungen aufzustellen.

1.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Ein geringer Teil der bebauten Ortslage der Kernstadt wurde in der nutzungsrechtlichen Darstellung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche de facto im Bestand dargestellt.

Dies betrifft vorrangig den historischen Ortskern, für den zusätzliche eine Sanierungssatzung vorliegt. Diese Art der baulichen Nutzung wird im Ortskern sowohl dem derzeitig überwiegendem Charakter als auch künftigen Entwicklungserfordernissen am besten gerecht. Die historischen Strukturen sind weitgehend erhalten geblieben. Das Nebeneinander von aus der Historie heraus gewachsener Wohnnutzung, Handel und nichtstörendem Gewerbe sowie Dienstleistungseinrichtungen, Verwaltungsgebäuden und kulturellen Einrichtungen bestimmen diese Nutzungskategorie.

Nördlich des historischen Ortskerns im Grenzbereich zum nördlichen Gewerbegebiet östlich an der Straße Brückentor werden Flächen als gemischte Bauflächen gemäß ihrer Nutzung im Bestand dargestellt. Hier ist auch ein Discounter-Markt vorhanden. Des Weiteren trifft dies auf eine Fläche östlich der Weimarischen Straße zwischen Johann-Sebastian-Bach-Straße und Paradiesweg und eine Restfläche südlich des Wohngebietes Paradiesweg zu. Für diese Restfläche liegt ein rechtskräftiger VEP „Tankstelle Weimarische Straße“ vor. Das Gebiet ist demgemäß mit einer Tankstelle bebaut.

Eine planungsrechtlich als gemischte Baufläche vorhandene rechtskräftige Mischgebietsfläche gemäß dem VEP „Fa. Dornis, Autohaus Koltes, Autohaus Tremel“ östlich davon ergänzt diesen Bereich. Der seit 1994 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Fa. Dornis, Autohaus Koltes, Autohaus Tremel“ wurde speziell zur Errichtung einer Lagerhalle (Dornis) und zweier Autohäuser (Koltes, Tremel) sowie zusätzlich zwei Einfamilienhäusern als Wohnsitz der Betriebsinhaber aufgestellt.

Der aktuelle bauliche Ausbauzustand des Gebietes des V+E-Plans aus 1994 beinhaltet entgegen den damaligen Festsetzungen folgende Anlagen bzw. Betriebe:

- Thüringer Landfleischerei
- Getränkemarkt
- Logistik-Entwickler
- Baustoffhandel für Dächer

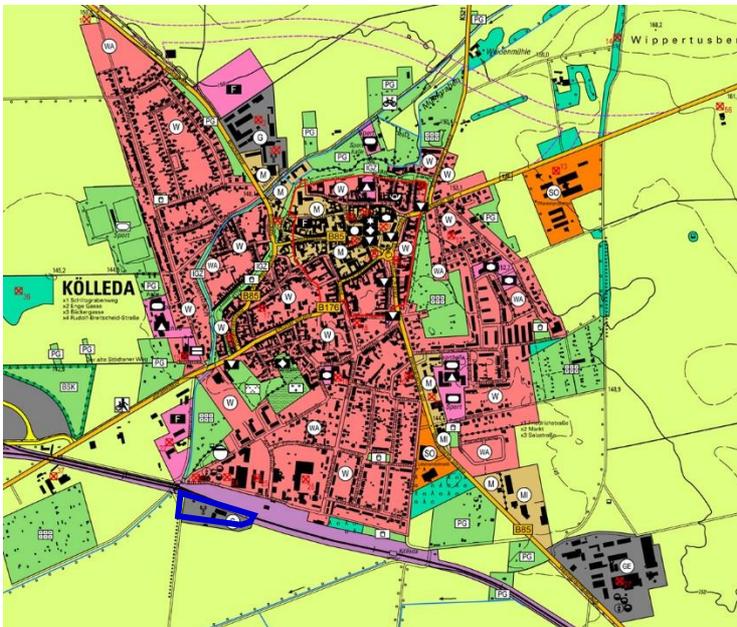
Die aktuell vorhandenen Nutzungen entsprechen daher einem Mischgebiet. Das ehemals mit dem V+E-Plan festgesetzte Vorhaben wurde zwar bis auf die Wohnhäuser für die dargestellten Vorhaben (Autohäuser) umgesetzt und danach betrieben, jedoch sind die beschriebenen Firmen der Autohäuser nicht mehr existent. Im Rahmen der Auflösung der Firmen wurden die Grundstücke mit den Immobilien an Dritte veräußert, die die Gebäude und Freianlagen komplett nachnutzen. Dazu liegen die erforderlichen Baugenehmigungen vor. Da die baulichen Anlagen vorhanden sind und vollumfänglich genutzt werden, musste eine der realen Nutzung entsprechende Bauflächenausweisung erfolgen. Da unmittelbar an das Gebiet das in finaler Aufsiedlung befindliche Allgemeine Wohngebiet „Paradiesweg“ angrenzt, war nur eine Ausweisung der Bestandsflächen als Mischgebiet – wie sich auch die reale Nutzung darstellt - möglich. Da im Gebiet gemäß den ursprünglichen Festsetzungen des V+E-Plans auch Wohngebäude z.B. als Einfamilienhäuser für Betriebsinhaber einordenbar und vorstellbar sind, ist die vorgenommene Darstellung als M-Fläche nach § 1 Abs. 1. Nr. 2 BauNVO – auch wenn der ursprüngliche V+E-Plan keine ausdrückliche Nutzung nach § 1 BauNVO festsetzt – korrekt und angemessen. Eine Darstellung als Gewerbefläche scheidet aus.

Zusätzlich zu den vorhandenen Gemischten Bauflächen und Mischgebietsflächen werden im Flächennutzungsplan keine weiteren Flächen nach § 1(1) Nr. 2 bzw. § 1 (2) Nr. 6 BauNVO dargestellt.

1.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen werden nur im Bestand dargestellt. Dies betrifft

- die Fläche des genehmigten und komplett aufgesiedelten Bebauungsplans Nr. 01/08 Gewerbegebiet „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ mit verschiedenen Gewerbebetrieben einschließlich einer Tankstelle,
 - die Fläche des Gewerbegebietes östlich der Straße Brückentor am nördlichen Ortsrand - hier sind neben einem Baustoffhandel diverse Gewerbebetriebe ansässig
- und
- die Fläche des Gewerbebetriebes HPS Filtertechnische Anlagen GmbH südlich der Bahntrasse am süd-westlichen Ortstrand / Angerstraße 7.



Auszug FNP-2024 / GE-Gebiet HPS GmbH

(Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung █)

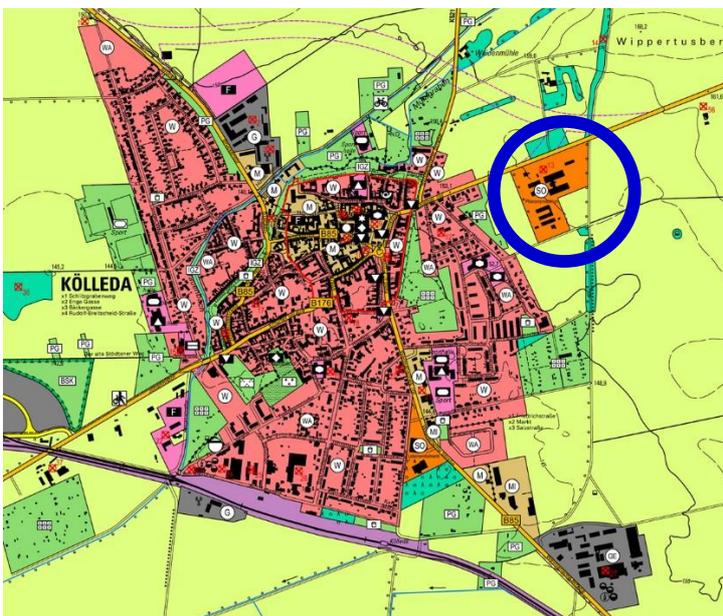
Die dargestellte gewerbliche Entwicklungsfläche südlich der Eisenbahntrasse ist der ausdrückliche planerische Wille der Stadt Kölleda. Sie beschreibt damit, die seit den 80-iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts entwickelte Gewerbeansiedlung an dieser Stelle zu erhalten und zu sichern und ggf. geringfügig zu erweitern.

Zusätzlich zu den vorhandenen Gewerblichen Bauflächen und Gewerbegebietsflächen werden im Flächennutzungsplan keine weiteren Flächen nach § 1(1) Nr. 3 bzw. § 1 (2) Nr. 8 BauNVO dargestellt.

1.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Gemäß § 11 (1) BauNVO sind Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, als sonstige Sondergebiete darzustellen. Dies trifft in Kölleda für eine im nordöstlichen Bereich der Ortslage an der Bundesstraße B 176 südlich angrenzende Fläche im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes zu. Dies ist

- * die Baufläche des Landwirtschaftsbetriebs Uwe Mittag.



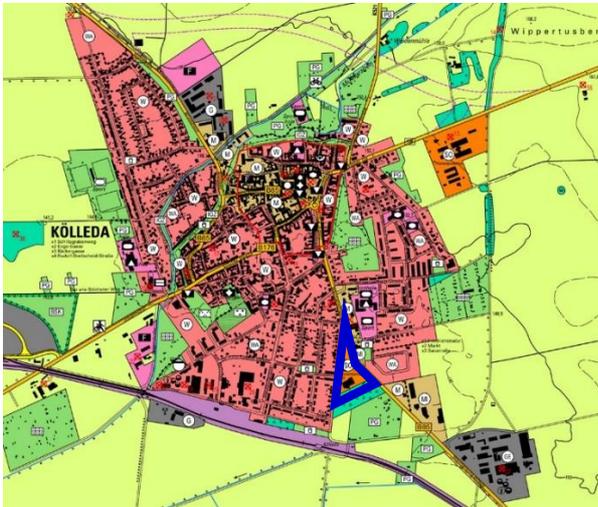
Auszug FNP-2024 / Sonstiges SO-Gebiet

(Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung █)

Die demgemäß als „Sonstiges Sondergebiet Pflanzenproduktion“ dargestellten Flächen sind zu DDR-Zeiten historisch gewachsene ehemalige LPG-Anlagen kompakter Ausmaße, die zum Zeitpunkt der Planerstellung nur vorgenannte Unternehmen beinhalten, die jeweils für sich eine landwirtschaftliche Nutzung verfolgen, die auf Grund einer ernsthaften, planmäßigen, auf Dauer berechneten und auf Dauer lebensfähigen Tätigkeit beruht, die organisiert und nicht von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. Damit sind die betreffenden Unternehmen Landwirtschaftsunternehmen. In den dargestellten Bereichen wird durch die Firma Mittag Pflanzenproduktion betrieben. Es erfolgt dabei der Anbau von Getreide, Zuckerrüben, Raps, Mais und Erbsen auf einer Fläche von 350 ha. Die bauliche Ausformung dieses Bereiches ist dergestalt, dass diese Anlagen sich außerhalb und separat von der kompakten bebauten Ortslage einordnen. Mit der Darstellung dieser Flächen als „Sonstige Sondergebiete Landwirtschaft“ verfolgt die Gemeinde das planerische Ziel, gleichartige landwirtschaftliche Einrichtungen adäquater Größe und Funktionalität in ihrer Gemarkung nur in diesen Bereichen zuzulassen und damit an anderen Stellen eine Ausschlusswirkung zu erzielen. Dies schließt nicht aus, dass an anderer Stelle der betroffenen Gemarkungen kleinere landwirtschaftliche bauliche Anlagen im Außenbereich gemäß § 35 (1) Nr. 1 BauGB errichtet werden können. Das dargestellte Sondergebiet Landwirtschaft hat eine Gesamtgröße von ca. 4 ha.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 01/15 „Markt an der Weimarischen Straße“ (G: 17.08.2016; B: 16.09.2016) wurde westlich der Bundesstraße B 85 am südöstlichen Ausfahrtsbereich eine Baufläche für Großflächiger Einzelhandel rechtswirksam. Die Fläche ist mit einem REWE-Markt aufgesiedelt. Südlich von vorgenannter Bebauungsplanfläche wurde ein Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren VBP „Aldi Markt in Kölleda“ begonnen, letztlich aber zurückgezogen. Die Baugenehmigung für den Aldi Markt wurde auf Basis der Planreife erteilt. Beide Flächen zusammen werden als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dargestellt.

Das dargestellte Sondergebiet Lebensmittelmarkt hat eine Gesamtgröße von ca. 1,6 ha.



Auszug FNP-2024 / SO-Gebiet

(Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung )

Weitere Sondergebietsflächen sind nicht vorhanden und werden auch nicht als Planung dargestellt.

1.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)

* Öffentliche Verwaltungen

Die Stadtverwaltung von Kölleda befindet sich im historischen Rathaus im Ortskern von Kölleda. Versammlungsräume für den Stadtrat stehen dort in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Zusätzlich dazu befindet sich der Verwaltungssitz der Verwaltungsgemeinschaft Kölleda im Stadtzentrum Kölleda angesiedelt.

* Schulen

Kölleda ist im Rahmen seiner Funktion als Grundzentrum Schulstandort. Es sind folgende Schulen vorhanden:

Staatliche Grundschule „Wippertus“

Kölleda

Staatliche Regelschule „Friedrich Ludwig Jahn“	Kölleda
Staatliches Gymnasium „Prof. F. Hofmann“	Kölleda

Weiterführende Schulen sind in Sömmerda und Erfurt erreichbar.

* Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In der Stadt Kölleda sind 2 Kirchen vorhanden:

Evangelische Kirche St. Wigbert	Am Marktplatz 2
Katholische Kirche St. Johannes	Im Kloster

Die evangelische Kirchengemeinde Kölleda gehört zum Pfarrbereich Kölleda-Ostramondra im Kirchenkreis Eisleben-Sömmerda der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland, die katholische Kirchengemeinde Kölleda zur Pfarrei St. Franziskus in Sömmerda im Dekanat Nordhausen des Bistums Erfurt.

Die denkmalgeschützte Kirche St. Johannes ist die ehemalige Kirche des Klosters Kölleda, das 1264/65 von den Grafen von Beichlingen gegründet wurde.

Die Verwaltung der evangelischen Kirchengemeinde befindet sich in unmittelbarer Nähe der St. Wigbert-Kirche am Roßplatz 2.

Südlich der St. Johannes-Kirche befindet sich der Friedhof von Kölleda in Verwaltung der Evangelischen Kirchengemeinde.

* Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In Kölleda befinden sich folgende Kindertagesstätten und Kinderkrippen:

Kindertagesstätte „Feistkorn-Stiftung“	Trägerschaft ASB
Kindertagesstätte „Frieden“	Trägerschaft ASB
Kindertagesstätte „Pfefferminzgärtchen“	Trägerschaft ASB

Alle Einrichtungen befinden sich in einem sehr guten Zustand und sind ausgelastet.

Im Pflege- und Betreuungszentrum Haus Schwanenteich GmbH im Zentrum von Kölleda sind ca. 60 Pflegeheimplätze vorhanden.

In der Feistkornstraße befindet sich die Senioreneinrichtung „Wohnen im Park“. In dieser Anlage leben ältere Menschen zusammen in betreuten Wohngemeinschaften. Zusätzlich ist eine Tagespflege für bis zu 15 Personen vorhanden.

Im Gebäude „Altes Amtshaus“ befindet sich das Soziokulturelle Zentrum für offene Kinder- und Jugendarbeit und Familienbildung mit hauptamtlichen Fachpersonal.

* Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Momentan gibt es folgende gesundheitliche Einrichtungen im Ort.

4 Allgemeinmedizinische Arztpraxen	Kölleda
1 Augenarzt	Kölleda
1 Praxis für Innere Medizin	Kölleda
1 Praxis für Kinder- und Jugendmedizin	Kölleda
3 Zahnarztpraxen	Kölleda
5 Pflegedienste	Kölleda
2 Apotheken	Kölleda

Zusätzlich dazu ist eine Tierarztpraxis vorhanden.

* Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das ehemalige Schützenhaus am Johannistor soll als kommunales Gebäude (ehemaliges Kulturhaus) zu einem Vereinshaus der Stadt umgebaut werden. Derzeit findet keine Nutzung statt – die Baumaßnahme befindet sich in Vorbereitung.

1945 wurde in Kölleda das Neutro-Werk gegründet in welchem auf genossenschaftlicher Basis aus Flugzeugteilen Bedarfsmaterialien hergestellt wurden. 1948 wurde das Werk in den Betrieb VEB Funkwerk Kölleda umgewandelt. Im Jahr 2000 wurde das ehemalige Schulgebäude (Markt 3) zum Funkwerkmuseum der Stadt Kölleda umgenutzt.

Im kommunalen Gebäude des Funkwerkmuseum können neben der musealen Funktion auch Vereine und Bürger Räumlichkeiten für Veranstaltungen anmieten.

Der kommunale Gebäudekomplex des ehemaligen Rittergutes einschließlich seiner Freianlagen am Roßplatz ist die zentrale Veranstaltungsstätte der Stadt Kölleda in unmittelbarer Zentrumslage. Hier finden die meisten öffentlichen Veranstaltungen vom Taubenmarkt bis zum Nicolausmarkt statt.

Im Ort sind ein Heimatmuseum zur Tradition der Region und der Stadt Kölleda sowie das „Trabi-Museum“ als Automuseum vorhanden.

Das Archiv der Stadt befindet sich in der Friedensstraße 1.

* Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In Kölleda befindet sich die ca. 6.000 Zuschauer fassende Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportstätte mit Fußballplatz, Tribüne und Vereinsräumen sowie 2 weiteren Sportplätzen. Sie ist die Spielstätte des Fußballvereines FSV 06 Kölleda e.V.. Die Anlage ist im Eigentum der Stadt Kölleda.

* Weitere Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs

In der Ortslage Kölleda sind in Übereinklang mit der Grundzentrenfunktion umfangreiche Verkaufseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen und gastronomische Einrichtungen vorhanden. Zum Stand 02/2023 können folgende Einrichtungen aufgeführt werden:

5 Bäckereifilialen	Kölleda
2 Fleischerfilialen	Kölleda
4 Supermärkte / Discounter	Kölleda
1 Getränkemarkt	Kölleda
2 Textilmärkte	Kölleda
2 Baumärkte	Kölleda
2 Tankstellen	Kölleda
6 Gastronomische Einrichtungen	Kölleda
3 Pensionen / Hotel	Kölleda
Sparkasse Mittelthüringen SB-Center	Kölleda
Nordthüringer Volksbank eG. Filiale	Kölleda

Am südlichen Ortsrand befindet sich der Personenhaltepunkt der Deutschen Bahn an der Eisenbahnstrecke Straußfurt – Großheringen. Über diesen Haltepunkt kann das überregionale Bahnnetz erreicht werden.

* Gebäude und Einrichtungen des Rettungsdienstes und der technischen Hilfeleistung

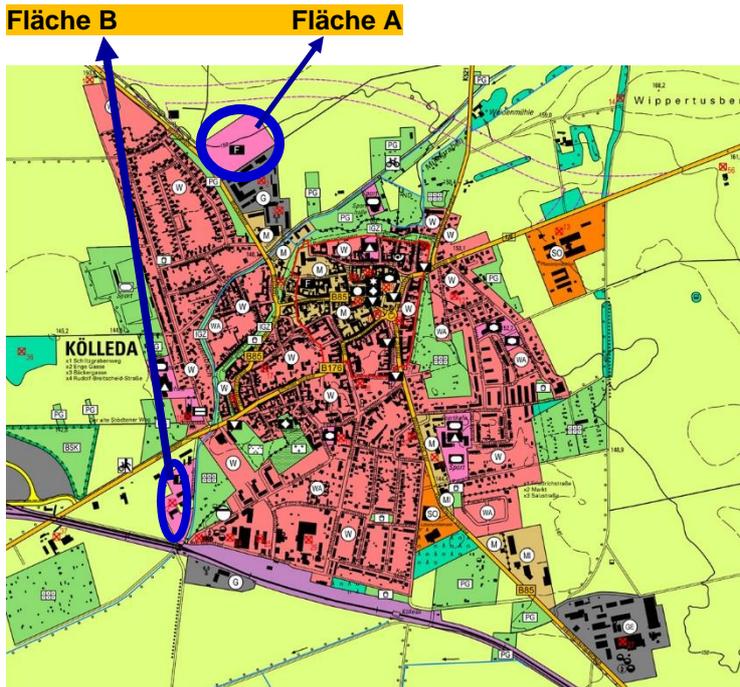
In der zentralen Ortslage von Kölleda in der Hundtgasse befindet sich derzeit 2024 das Feuerwehrgerätehaus der Kernstadt Kölleda mit der Bezeichnung Feuerwache 1 der Freiwilligen Feuerwehr Kölleda. Am Feuerwehrstandort in Kölleda ist ein kompletter Löschzug mit insgesamt 6 Feuerwehrfahrzeugen stationiert. Das Gebäude beherbergt neben den Wagenhallen einen Schulungs- und Versammlungsraum sowie die erforderlichen Technik- und Sozialräume.

Zusätzlich zum vorgenannten bestehenden Standort der Freiwilligen Feuerwehr der Kernstadt Kölleda werden mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans 2 weitere Standorte für die Neuerrichtung der Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Kölleda dargestellt. Diese Flächen liegen

A am nördlichen Ortseingang östlich der Straße Brückentor (B 85)

und

B westlich der Angerstraße am westlichen Ortsrand



Auszug FNP- 2024 / Zusätzliche FW-Standorte

(Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung )

Die damit vorgenommene Ausweisung von 2 zusätzlichen Feuerwehrstandorten ist aus funktionaler Sicht damit zu begründen, dass beide zusätzlichen Flächen benötigt werden und um den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde entsprechen. Fakt ist, dass bedingt durch die weitere Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Kiebitzhöhe und des Industriegebietes IG-3 ein erheblicher Bedarf an Bereitstellung von Feuerwehrfunktion erforderlich sein wird, der bedingt durch die räumliche Ausdehnung der beiden Gewerbe- und Industriestandorte und ihrer unterschiedlichen Anfahrbarkeit von Norden über die B 85 oder von Süden über die B 176 in der Kernstadt 2 zusätzliche ortsrandnahe Feuerwehrstandorte erfordern werden.

Zusätzlich dazu wird die südliche Gemeinbedarfsfläche B an der B 176 dahingehend ergänzt, dass hier zusätzlich zur Feuerwehrfunktion noch eine weitere Gemeinbedarfseinrichtung in Form des Betriebshofes der Stadtverwaltung, die derzeit schon vorhanden ist und weiterhin zusätzlich zu einer Feuerwehrfunktion erhalten werden soll, in der Planzeichnung mit Symbol dargestellt wird.

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

1.3.3.1. Überörtlicher Verkehr

Die Kernstadt Kölleda wird durch die Bundesstraße B 176 von Bad Langensalza nach Hartha im Abschnitt Sömmerda-Kölleda-Ostramondra direkt in der zentralen Ortslage durchquert. Gleichmaßen durchquert die Bundesstraße B 85 von Berga nach Passau im Abschnitt Weimar-Kölleda-Bad Frankenhausen das Zentrum von Kölleda.

Nächstgelegener Anbindepunkt an das Netz der Bundesautobahnen ist die Anschlussstelle „Kölleda“ an die BAB 71. Die Landeshauptstadt Erfurt ist in durchschnittlich 25 Minuten, die Kreisstadt Sömmerda in durchschnittlich 5-15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die südlich der Kernstadt gelegene Eisenbahnstrecke der Deutschen Bahn der Strecke Straußfurt-Großheringen ist eingleisig ausgebaut und in einem guten Zustand. Haltepunkte befinden sich südlich des Ortsteils Kiebitzhöhe im Bereich der Kreisstraße K 529 und südlich der Kernstadt im Bereich Bahnhofstraße.

Nächstgelegener Bahnhof mit Anbindung an das überregionale Zug-Netz ist der Bahnhof Sömmerda. Nächstgelegener ICE-Anbindungspunkt ist der Hauptbahnhof Erfurt.

Nächstgelegener Flughafen mit internationalen Flugverbindungen ist der Flughafen Erfurt-Weimar.

Durch den öffentlichen Nahverkehr des NVG Sömmerda ist eine gute Möglichkeit gegeben, in die umliegenden Orte zu gelangen. Teilweise können diese Verbindungen auch vom Berufsverkehr wahrgenommen werden. Für die Schüler, die in Kölleda die Schulen besuchen, sind Schulbusse eingesetzt.

Auf 16 km führt der Finnebahn-Radweg als Themenroute auf der stillgelegten Bahntrasse der Finnebahn von der Pfefferminzstadt Kölleda über Battendorf, Großmonra, Ostramondra, Bacha, Schafau und Rothenberga nach Lossa. Über Verbindungsstrecken ab Kölleda über den Bereich Streitseebad, Dermsdorf und Leubingen ist ein Anschluss mit dem Fahrrad an den Unstrutradweg bei Sömmerda gegeben.

Vorhaben „B 176 Ortsumfahrung Kölleda“

Der Deutsche Bundestag hat am 02.12.2016 das Sechste Gesetz zur Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes (6. FStrAbÄndG) und damit den neuen Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (BPI 2016) beschlossen. Nach Verkündung des 6. FStrAbÄndG am 30.12.2016 im Bundesgesetzblatt ist das Gesetz am 31.12.2016 in Kraft getreten. Aufgrund des Kostenumfanges bzw. des ermittelten Nutzen-Kosten-Faktors (Verhältnis) größer 1 wurde das Vorhaben „B 176 Ortsumfahrung Kölleda“ in den Weiteren Bedarf (WB) eingestuft. Für die Vorhaben des WB besteht keine Freigabe zur Projektplanung.

Das Vorhaben war jedoch bereits im Bundesverkehrswegeplan 2003, dem 5. FStrAbÄndG und somit im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen 2004 (BPI 2004) als Vorhaben des Vordringlichen Bedarfs verankert, deshalb wurde im Februar 2006 der inhaltliche und räumliche Untersuchungsrahmen zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) für den Raum nördlich von Kölleda bestimmt. Im November 2007 fand eine Informationsveranstaltung zu den Ergebnissen der UVS statt. Von allen Beteiligten wurde die Variante 3 als Vorzugsvariante bestätigt.

Für die im Projektdossier aufgeführte Linie sollte ein möglicher Freihaltekorridor auf Basis des jetzigen Planungsstandes vorgehalten werden, Änderungen können sich ergeben, da

- die Straßenachse auf Grund der verfeinerten Lage- und Höhenangaben noch variieren kann und
- im unbebauten Bereich die Geländetopographie eine wesentliche Grundlage darstellt.

Zu berücksichtigen sind, in Bezug auf entwurfstechnische Aspekte, die Straßenbreite - Fahrbahnbreite plus Gräben und Mulden, Böschungsbreite, eventuell erforderliche Stützbauwerke, Über- und Unterführungsbauwerke, eventuelle Lärmschutzeinrichtungen, straßenbegleitende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Gestaltungsmaßnahmen, vorübergehender Grunderwerb während der Bauzeit und die Anlage von Einmündungen und Knotenpunkten.

Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten die Forderung, dass längs der Bundesstraßen Hochbauten jeder Art, sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, nicht errichtet werden dürfen. Unter Berücksichtigung der o.g. Sachverhalte wird im Flächennutzungsplanentwurf gemäß der bestätigten Variante 3 zur Ortsumfahrung Kölleda einen Freihaltekorridor von ca. 80 m Breite für die Vorzugsvariante 3 in die Planzeichnung des Entwurfs des Flächennutzungsplans eingetragen.

1.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge

Die eigentlichen Hapterschließungsstraßen Kölledas sind ebenfalls die Bundesstraßen B 85 und B 176. Sie durchqueren die Ortslage in südöstlicher, nordöstlicher, nordwestlicher und südwestlicher Richtung. Alle übrigen Verbindungswege der Ortslage sind durch typische, meist geschlossen angebaute Ortsstraßen mit wechselnden Querschnitten charakterisiert. Die Straßen fungieren in der Regel als nach Fahrbahn und Fußwegen getrennte Verkehrsflächen.

Große Teile des innerörtlichen Straßen- und Wegenetzes wurde in den letzten Jahren saniert.

1.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

Laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2021-2025 soll „auch abseits der Städte allen Bürgern eine vernetzte, alltagstaugliche, bezahlbare und klimafreundliche Mobilität ermöglicht werden“. Dies betrifft neben der Nutzung eines klimafreundlichen ÖPNV auch vorrangig den Radverkehr. Demgemäß steht der individuelle Radverkehr auch im Planungsbiet des Flächennutzungsplans im Fokus einer zukünftigen Entwicklung.

Im Rahmen dessen stehen zwei Aspekte dazu im Raum:

- A Innerörtlicher Radverkehr
- B Überörtlicher Radverkehr

Zu A) In allen Ortsteilen der Stadt Kölleda einschließlich der Kernstadt und auch des Ortsteils Kiebitzhöhe sind innerörtlich keine separaten Radwege vorhanden. Gemäß dem bedingt durch die Einwohnerzahl und die örtlich-räumlichen Verhältnisse geprägten Straßenraumcharakter der jeweiligen Orte wird der stattfindende individuelle Radverkehr zum einen auf straßenbegleitenden Fuß-/Radwegen geführt bzw. es werden die Straßenverkehrsflächen auf Grund der geringen Belegung für das Radfahren genutzt.

In Kölleda befindet sich jedoch innerorts am nördlichen Ortsrand der Beginn des Finneradweges über Battgendorf nach Großmonra weiter Richtung Ostramondra.

Zu B) Der Ausbau des überörtlichen Radverkehrsnetzes zwischen den Ortsteilen von Kölleda und in das Umland ist eine aktuelle Aufgabe. Im Rahmen dessen wurden bisher 2 Radwegprojekte realisiert:

- B1) Beginnend an der Autobahn A 71 straßenbegleitend führt ein separater Radweg entlang der Landesstraße L 1051 über den Kreises Dersdorf zum Streitseebad und der Aufführung auf die Bundesstraße B 85 auch straßenbegleitend als separater Radweg bis in die Ortslage Kölleda in das nordwestliche Gewerbegebiet am dortigen Ortseingang.
- B2) Von Kölleda aus führt eine stillgelegte Bahnlinie über den Bergrücken der Finne nach Laucha an der Unstrut (Sachsen-Anhalt). Bisher sind knapp 20 km der einst 38,8 km langen Bahnstrecke auf dem Gebiet von Thüringen als Finnebahn-Radweg ausgebaut. Noch wartet der zweite Abschnitt in Sachsen-Anhalt auf seine zukünftige Bestimmung (Stand 2015). Der ausgebaute Radweg ist meist asphaltiert, nur die ersten 2,7 km auf der Trasse von Kölleda nach Battgendorf sind "naturbelassen" (verfestigter Splitt/Sand). Das Profil des Radwegs, der überwiegend auf der alten Bahnstrecke verläuft, ist bahntrassentypisch flach und somit für alle Radler zu befahren. Autoverkehr gibt es nur an den Straßenkreuzungen. Die ausgebaute Strecke endet abrupt an der Grenze nach Sachsen-Anhalt.

Perspektivisch ist geplant, weitere straßenbegleitende Radwege als Verbindung der Ortsteile untereinander und in das Umland zu realisieren. Dies ist jedoch nur durch den jeweiligen Straßenbaulastträger im Zuge von komplexen Baumaßnahmen des Straßenbaus möglich. Eine weitere Möglichkeit dazu bietet der Bau ländlicher Wege mit der Möglichkeit der Nutzung für den individuellen Radverkehr.

1.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

1.3.4.1. Wasserversorgung

Kölleda ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über den Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

1.3.4.2. Abwasserentsorgung

Der Träger für die Abwasserentsorgung der Stadt Kölleda ist der Abwasserzweckverband „Finne“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

Bei der Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption der Stadt Kölleda rücken perspektivisch im Rahmen des globalen Klimawandels immer mehr eine wassersensible bauliche Entwicklung der Ortslage mit einer Sicherung der Rückhaltung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle des Anfalls, die Beachtung von Starkregenereignissen aus den Außengebieten und Maßnahmen zur schadlosen Ableitung dieser in den Mittelpunkt der baulich-infrastrukturellen Entwicklung.

1.3.4.3. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Thüringer Energie AG.

1.3.4.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit dem Medium „Telekommunikation“ wird durch das Zusammenspiel der Teilaspekte

Festnetz

und

Mobilfunk

geprägt. Der Ausbau erfolgt dabei im Gebiet der gesamten Stadt Kölleda fließend. Dabei sind zu 12/2023 folgende Sachstände zu verzeichnen:

Festnetz Für die Kernstadt und alle Ortsteile ist über den klassischen Kabelanschluss via Kupferkabel die Breitbandversorgung gesichert.

Für den Ausbau des Breitbandnetzes über Glasfaserkabel laufen für alle Orte die Vorbereitungen, um in den Jahren nach 2023 die Versorgung zu sichern.

Mobilfunk Die Mobilfunkversorgung des Planungsgebietes wird derzeit noch durch Teilbereiche, die defizitär versorgt werden können, geprägt. Derzeit läuft die Planung für zusätzliche Mobilfunkmaststandorte, die die flächige Versorgung der Orte absichern sollen.

1.3.4.5. Gasversorgung

Die Kernstadt Kölleda ist über eine Erdgashochdruckleitung des Versorgungsunternehmens Thüringer Energienetze AG (TEN) erschlossen.

1.3.4.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den kommunalen Abfallservice Landkreis Sömmerda.

1.3.4.7. Ablagerungen

In der Kernstadt Kölleda bestehen derzeit keine Flächen, die zur Ablagerung fester Abfallstoffe genutzt werden oder vorgesehen sind.

1.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

1.3.5.1. Sport- und Spielplätze

Am westlichen Rand der bebauten Ortslage von Kölleda westlich des Langen Weges befindet sich die Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportstätte mit Fußballfeld, Tribüne und Vereinsräumen sowie 2 weiteren Sportplatzflächen.

Das unmittelbar an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportstätte gelegene Staatliches Gymnasium „Prof. F. Hofmann“ nutzt diese Freiflächen mit und besitzt darüber hinaus eine eigene Sporthalle.

Im Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße befinden sich in Verbindung mit der dort angesiedelten Staatlichen Regelschule „Friedrich Ludwig Jahn“ eine Sporthalle und ein Sportplatz.

Die Staatliche Grundschule „Wippertus“ an der Salzstraße nutzt die Turnhalle an der Herrengasse.

Im Stadtgebiet sind mehrere Spielplätze vorhanden, vorrangig in den Bereichen von Wohnnutzungen und zusätzlich an allen Kindereinrichtungen.

1.3.5.2. Friedhof und öffentliche Grünflächen

Der Friedhof der Stadt Kölleda wird durch die Evangelische Kirchgemeinde verwaltet und befindet sich unmittelbar südlich der St. Johannes-Kirche innerhalb des Stadtzentrums gelegen. Er ist ungefähr 12.000 m² groß und weist einen sehr guten Pflegezustand auf.

Öffentliche Grünflächen sind bedingt durch die Struktur des Ortes als ländliche geprägte Kleinstadt nur in geringem Maße vorhanden. Vor allem im Bereich des nördlich des Stadtkerns gelegenen Promenadenweges und des innerörtlichen Laufes der Schafau sind Flächen vorhanden. Des Weiteren sind im Bereich des Roßplatzes umfangreiche öffentliche Grünflächen vorhanden, die das Ortsbild prägen.

1.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige private Grünflächen

Folgende als Kleingartenanlagen einzustufende Flächen sind vorhanden:

7. östlich im Bereich Paradiesweg
8. westlich im Bereich Angerstraße
9. südwestlich der Ortslage südlich der B 176 südlich der Eisenbahntrasse
10. nördlich im Bereich Battendorfer Straße und
11. östlich im Bereich Hinter dem Stadtgarben

Diese Flächen umfassen ca. 20 ha.

Zusätzlich dazu sind auf einer Fläche von ca. 12 ha private Gärten vorhanden.

1.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Die Fläche der Kernstadt Kölleda ist relativ arm an Wasserflächen.

Als Standgewässer ist der „Schwanenteich“ vorhanden.

Mit der Schafau durchquert ein Fließgewässer den Ort nördlich des Zentrums aus Nordosten Richtung Südwesten.

1.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Derzeit bestehen in der Kernstadt Kölleda keine Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen. Es sind auch keine Planungen für solche Nutzungen bekannt. Es wird darauf verwiesen, dass die Ablagerung von Erdstoffen genehmigungspflichtig ist.

1.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

1.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die Landwirtschaft (Ackerbau) bestimmt den Charakter der Landschaft in der Region Kölleda entscheidend. Die überwiegend mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit ermöglicht eine intensive agrarwirtschaftliche Nutzung. Hierbei gibt es eine enge Wechselwirkung zwischen Intensität der landwirtschaftlichen Produktion und dem

Landschaftsbild. Ungeachtet der seit Anfang der 90ziger Jahre wirkenden Änderungen in der Landwirtschaft gibt es eine gewisse Stabilität in Bezug auf Flächengrößen, Wegenetz und Anbaustrukturen.

Kölleda wird auch als Pfefferminzstadt bezeichnet, auch wenn heute die Anbaufläche der aromatischen Minze nicht mehr sehr groß ist. Dafür erlebt sie als Werbeträger für Kölleda eine Wiedergeburt.

1.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

In der Kernstadt sind nur 3 sehr kleine Flächen vorhanden, die als Waldnutzung dargestellt werden. Sie befinden sich an der Straße zum Eisenbahndamm, Am Bahnhof und südlich des Aldi-Marktes an der Weimarischen Straße.

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

Bezugnehmend auf die mit dem Flächennutzungsplan geplanten Nutzungsentwicklungen im Sinne von Bauflächen und des für die Herstellung der zu ihrer baulichen Umsetzung notwendigen Planungsrechtes und der dazu wiederum erforderlichen Bebauungsplanverfahren bzw. Plangenehmigungsverfahren muss festgestellt werden, dass auf der Grundlage des BauGB und des ThürNatG alle Eingriffe in Natur und Landschaft im Ergebnis von baulichen Veränderungen in den vorgenannten Bereichen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden müssen.

Grundprinzip von Eingriffs-Ausgleichsregelungen ist in erster Linie die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet. Weiterhin kann auf der Grundlage des FNP nicht ausgesagt werden, inwieweit sich in dort dargestellten möglichen Bebauungsgebieten der Ausgleich des vorzunehmenden Eingriffes realisieren lässt, da in dieser Phase der Vorbereitenden Bauleitplanung keine direkten planerischen Inhalte bekannt sind, die Eingriffs-Ausgleichsrechnungen zulassen würde.

Für den wahrscheinlichen Fall, dass Ausgleichsflächen außerhalb der Entwicklungsflächen notwendig werden, stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar, die als momentane Flächenpöole für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen fungieren und die im Sinne der naturschutzrechtlichen Bewertung des Planungsraumes Entwicklungspotentiale bzw. Entwicklungsbedarfe aufweisen.

Die Darstellung dieser Flächen erfolgte auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes bzw. vorhandener Fachplanungen.

1.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

1.3.10.1. Bodenfunde

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einer archäologisch stark geprägten Siedlungsregion am nördlichen Rand des Thüringer Beckens. Insoweit ist in der Gesamtfläche der Stadt Kölleda eine Vielzahl archäologischer Fundplätze bekannt und erschlossen. Demgemäß ist jeder Zeit bei Bauarbeiten auch im Bereich der Kernstadt mit weiteren neuen archäologischen Funden zu rechnen.

1.3.10.2. Altlasten

Im Planungsgebiet sind Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf / Entwurf / Scoping des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde zu Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen übergebende Übersicht der betroffenen Flächen stellt sich für die Kernstadt wie folgt dar:

Nr.	THALIS	Art	derzeitige Nutzung / ortsüblicher Name	Status
1	11529	Altstandort	Umspannwerk	aktiv
2	11497	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemaliger ZBO Landbau	aktiv
3	11516	Altstandort	Handelseinrichtungen / ehemalige BHG	aktiv
4	11523	Altstandort	Verkehrsflächen allgemein / ehemalige Tankstelle	aktiv
5	11505	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemalige Kfz-Werkstatt	aktiv
6	11519	Altstandort	Industrie und Gewerbe / Druckerei	aktiv
7	11526	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemalige Autolackiererei	aktiv

Nr.	THALIS	Art	derzeitige Nutzung / ortsüblicher Name	Status
8	11520	Altstandort	Verkehrsflächen allgemein / ehemalige Tankstelle	aktiv
9	11507	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemalige Landtechnik / Rittergut	aktiv
10	11521	Altstandort	Verkehrsflächen allgemein / ehemalige Tankstelle	aktiv
11	11522	Altstandort	Verkehrsflächen allgemein / ehemalige Tankstelle	aktiv
12	11527	Altstandort	Siedlungen / ehem. Autohaus mit Werkstatt	aktiv
13	11492	Altstandort	Landwirtschaftliche Nutzung / ehemalige Stallanlage	aktiv
14	11487	Altstandort	Ödland Wippertusberg	aktiv
56	11495	Altstandort	ehemalige Tierkörperbeseitigung	aktiv
15	11496	Altstandort	ehemaliges Gaswerk	aktiv
16	11525	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemaliger Metallbau	aktiv
17	11518	Altstandort	Siedlungen / ehem. Vulk.-Werkstatt	aktiv
18	11517	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemaliger Kreisbaubetrieb	aktiv
19	11510	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemalige Melioration	aktiv
20	11524	Altstandort	Siedlungen / ehemal. Busunternehmen mit Tankstelle	aktiv
21	11515	Altstandort	Handelseinrichtungen / ehem. Autoservice mit Tankstelle	aktiv
22	11513	Altstandort	ehemaliges Möbelwerk	aktiv
23	11512	Altstandort	Landwirtschaftliche Nutzung / ehemalige Metallaufbereitung	aktiv
24	11528	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemalige Werkstatt mit Tankstelle	aktiv
25	11501	Altstandort	ehemalige Kfz-Werkstatt	aktiv
26	11498	Altstandort	Industrie und Gewerbe ehemalige Spedition	aktiv
27	11509	Altstandort	Industrie und Gewerbe ehemalige LPG (P)	aktiv

Gemäß dieser Nummerierung wurden alle übergebenen Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung des Entwurfs gekennzeichnet.

1.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde die Informations- und Dokumentationsstelle Kampfmittelräume im Freistaat Thüringen als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf und Entwurf des Planwerkes aufgefordert. Diese fungiert jedoch laut eigener Aussage nicht als Träger öffentlicher Belange. Demgemäß sind Aussagen zu konkreten Kampfmittelverdachtsflächen nur nach ortsspezifischen Untersuchungen möglich. Dies ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung flächendeckend nicht möglich.

Gemäß Erkenntnisstand zum Entwurf des Flächennutzungsplans sind aktuell keine neuen Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Bekannte Verdachtsflächen im Bereich der ehemaligen militärischen Anlagen im Bereich Kiebitzhöhe wurden in den dort umfangreich erstellten Bebauungsplanverfahren umfangreich behandelt und demgemäß im weiteren Planungs- und Bauablaufverfahren beachtet.

Im Zuge der zukünftigen Erarbeitung von Bebauungsplänen werden jedoch weiterhin ggf. gesonderte Untersuchungen erforderlich, die dann in die jeweilige verbindliche Bauleitplanung einfließen müssen.

1.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

1.3.11.1. Denkmalschutz

In die Denkmalliste des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurden nachfolgend aufgeführte Gebäude bzw. Gebäudekomplexe und Stellen archäologischer Funde aufgenommen, die aber aufgrund der Informationsdichte nicht in der Planzeichnung dargestellt wurden.

Kulturdenkmale / Denkmalensemble

Altstadt Kölleda mit Marktplatz, Roßplatz, Brückenstraße und angrenzenden Bereichen, bestehend aus
 Backleber Tor 1, 3,
 Bahnhofstraße 1, 3
 Brückenstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34
 Friedrichstraße 1, 10
 Gerbergasse 8

Hundtgasse 1

Markt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 13a, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 33a

Professor-Hofmann-Straße 1, 2, 3, 4, 17, 18

Roßplatz 1, 2, 2a, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 39a, 40, 41, 42, 43, 44, 45

Kulturdenkmale / Einzeldenkmale

Evangelische Pfarrkirche St. Wipperti mit Ausstattung	Marktplatz 2
Kirche St. Johannes mit Ausstattung	Im Kloster
Mühlengehöft	An der Pforten 1
Kindergarten	August-Feine-Straße 1
Wohnhaus	August-Feine-Straße 2
Stadttor Backleber Tor	Bahnhofstraße 3
Haustür	Bahnhofstraße 3
Hofanlage	Bahnhofstraße 13
Hofanlage	Bahnhofstraße 27
Wohnhaus	Bahnhofstraße 37
Wohnhaus	Bahnhofstraße 49
Mühle mit Mühlentechnik und Stallgebäude	Battendorfer Straße 9
Stadthof	Brückenstraße 7
Hofanlage	Brückenstraße 13
Hofanlage	Brückenstraße 31
Transformatorienhaus	Feistkornstraße
Speicher	Friedrichstraße
Schule mit Nebengebäude	Hundtgasse 6a
Wohnhaus	Hundtgasse 10
Scheune (Klosterscheune)	Im Kloster 6,7
Scheune (Lagergebäude Friedhof)	Im Kloster
Brunnen (Marktbrunnen mit Wippertus-Denkmal)	Markt
Rathaus mit Prangerstein	Markt 1
Schule	Markt 3
Wohnhaus mit Turmbau	Mühlgasse 9
Hofanlage	Mühlgasse 10

Wohnhaus	Prof.-Hoffmann-Straße 11
Gedenktafel	Prof.-Hoffmann-Straße 16
Wohnhaus mit Druckereigebäude	Roßplatz 39
Wohnhaus	Roßplatz 41
Gartenhaus	Salzstraße 1
Schule mit Stallgebäude	Salzstraße 5, 6 und 7
Schule	Straße der Jugend 15
Friedhof mit Kapelle, Umfassungsmauer und Grabstein(e)	Im Kloster

Archäologische Denkmale:

keine

1.3.11.2. Wasserschutzgebiete

Die Kernstadt Kölleda liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

1.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

In der Kernstadt Kölleda sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

1.3.11.4. Naturdenkmale

In der Kernstadt Kölleda sind keine Naturdenkmale vorhanden.

1.3.11.5. Geschützte Biotope nach § 15 ThürNatG

Gemäß Grundsatz 6.5.1. RROP soll in den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen Erfordernissen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Unbezifferte Vorbehaltsgebiete sollen gemäß ihrer typischen Biotopausprägung erhalten und entwickelt werden. Dabei sollen vor allem besonders wertvolle Biotope, zu schützende Wälder und andere wertvolle Landschaftsbestandteile zielgebend sein. Im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung sollte dargestellt werden, wie diesen Zielstellungen entsprochen wird. Die im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde des Naturschutzes eingegangenen Hinweise zu den Geschützten Biotopen nach § 15 ThürNatG wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplans und des dazu zu erarbeitenden Umweltberichtes beachtet. Demgemäß werden im Umweltbericht die Biotope beschrieben und in einem Beiplan zum Umweltbericht gekennzeichnet und verortet.

1.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG

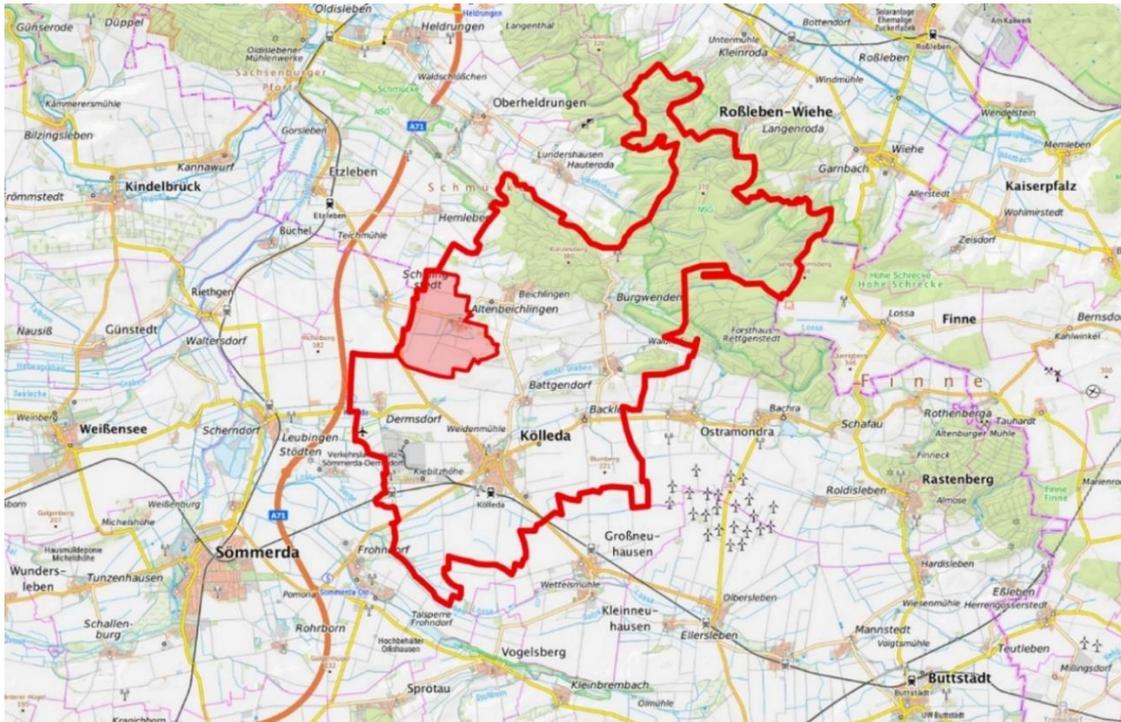
Im Planungsraum der Kernstadt Kölleda befinden sich derzeit keine, nach den §§ 16 und 17 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) zu überwachenden Betriebsbereiche. Entsprechende Schutzzonen oder Freihaltebereiche sind derzeit nicht zu berücksichtigen.

Der je nach fortschreitendem Planungsstand möglicherweise zu aktualisierende Stand an entsprechenden Anlagen kann für Störfall- und IED-Anlagen (Überwachung nach § 52a BImSchG) der Homepage des Landkreises Sömmerda entnommen werden.

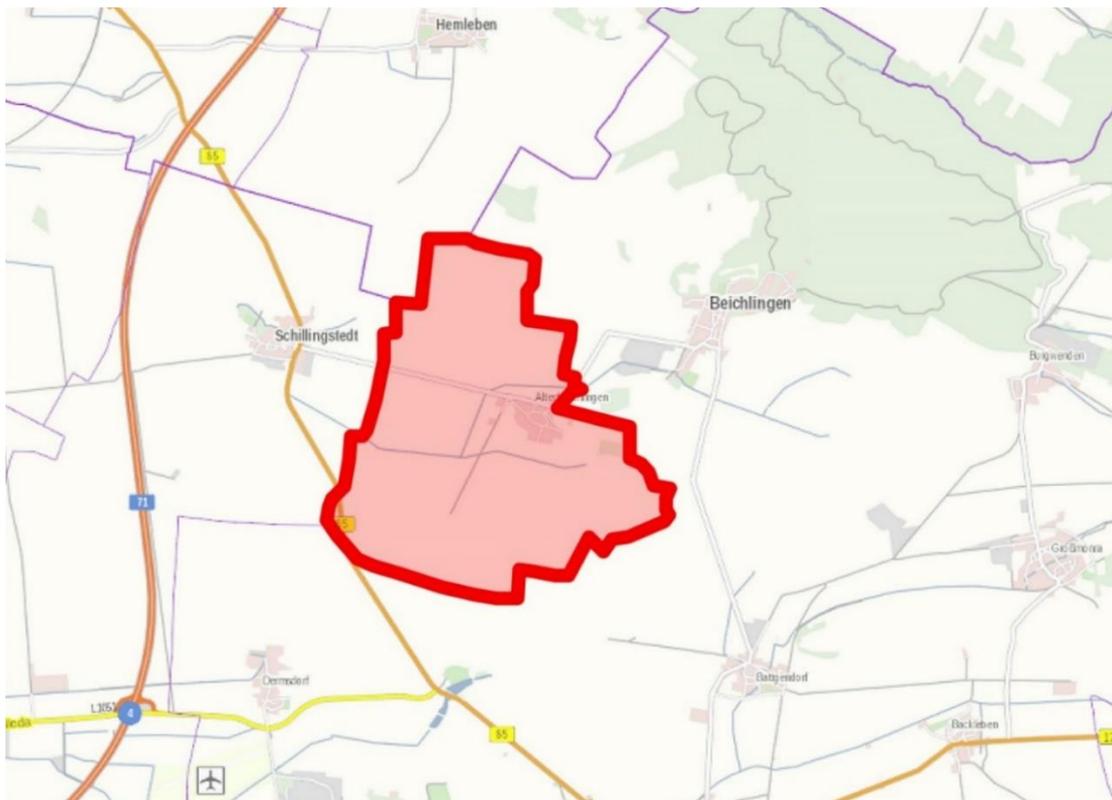
2. ORTSTEIL ALTENBEICHLINGEN

2.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Die Gemarkungsfläche des Ortsteiles Altenbeichlingen liegt im Westen des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Im Westen grenzt die Gemarkungsfläche an den Sömmerdaer Ortsteil Schillingstedt an, im Süden an die Ortsteile Dermsdorf und Battendorf, im Osten und Nordosten an die Gemarkungsfläche des Ortsteiles Beichlingen und im Nordwesten an die Ortsteilgemarkung Hemleben der Landgemeinde „An der Schmücke“.



Lage Ortsteil Altenbeichlingen im Planungsgebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)



Gemarkungsfläche Ortsteil Altenbeichlingen (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)

Die Gemarkungsfläche von Altenbeichlingen beträgt 545 ha.

2.2. Bevölkerung

Die Einwohnerzahl von Altenbeichlingen beläuft sich mit Stand vom 31.12.2022 auf 152 Einwohner.

2.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

2.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

2.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Wohnbauflächen sind im Ortsteil Altenbeichlingen nicht vorhanden und auch nicht geplant. Es gibt keine Bebauungsplangebiete für Wohnnutzung.

Ausnutzung und Bebauung vorhandener Baulücken in der historischen Ortslage

In der historischen Ortslage von Altenbeichlingen ist 1 aufsiedelbare Baulücke vorhanden.

2.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Der größte Teil der bebauten Ortslage bzw. die gesamte historische Ortslage Altenbeichlingen wurde in der nutzungsrechtlichen Darstellung des Flächennutzungsplanentwurfes als gemischte Baufläche de facto im Bestand dargestellt, da sie letztlich durch ihre vorhandene Nutzungsstruktur mit einem sehr hohen Maß an Nebenanlagen, den gärtnerisch genutzten Freiflächen sowie dem zunehmenden Vorhandensein kleinerer Handwerksbetriebe dem Charakter dieser Nutzungskategorie gerecht wird.

Diese Art der baulichen Nutzung wird sowohl dem derzeitig überwiegendem Charakter als auch künftigen Entwicklungserfordernissen am besten gerecht. Die historischen Hofstrukturen sind weitgehend erhalten geblieben. Die Tierhaltung ist zwar in den letzten Jahren stark zurückgegangen und wird heute nur noch vereinzelt betrieben, jedoch werden die Hofanlagen zunehmend von kleineren Handwerksbetrieben als Wohn-, Lager- und Arbeitsstätten genutzt. Damit entspricht die gegenwärtige Nutzung dieses Bereiches der dargestellten Mischnutzung. Die Entscheidung für ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung trägt zum einen den Resten der landwirtschaftlich genutzten Flächen Rechnung, zum anderen entspricht sie am ehesten der Realität, dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

Zusätzlich zu den vorhandenen Gemischten Bauflächen werden im Flächennutzungsplan Ergänzungs- und Abrundungsflächen des Ortskerns als Gemischte Bauflächen nach § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Ausweisung dieser Gemischten Bauflächen erfolgt dabei unter der Würdigung des Anspruches bzw. der Typik der Orte mit einem Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe und der Fortsetzung dieses Prinzips für bauliche Erweiterungs- und Abrundungsflächen.

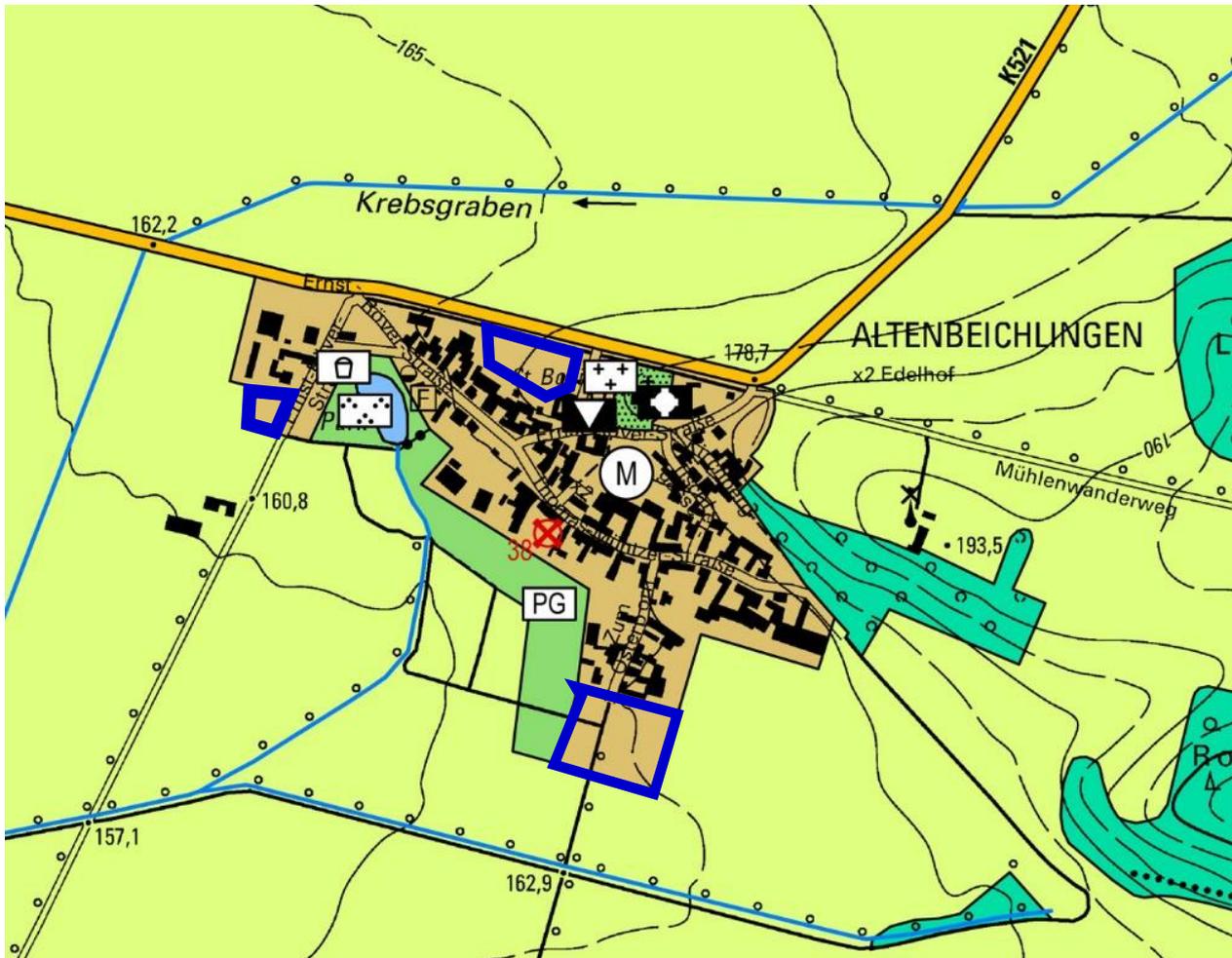
Die dargestellten Erweiterungsflächen der Ortskerne im FNP im Sinne des § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (Gemischte Bauflächen M) werden in ihrer Anrechnung im FNP zu 50 % als mögliche Wohnbauflächen gewertet.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Abrundungs- und Erweiterungsflächen als gemischte Bauflächen werden im südlichen Teil des kompakten Ortskörpers, im Bereich der Straße Zum Osterborn ausgewiesen. Die Ausweisung bietet sich an, da diese Fläche sehr gut erschließbar ist und bei einer Entwicklung einen kompakten Ortskörper unterstützen würde.

Die Größe dieses Bereiches beträgt ca. 8.000 m².

Des Weiteren sind am nördlichen Ortsrand tangierend zur Kreisstraße K 521 und am westlichen Ortsrand geringfügige Erweiterungsflächen dargestellt. Diese beiden Flächen betragen ca. 6.200 m².

Die Gesamterweiterungsflächen in Altenbeichlingen als M-Flächen belaufen sich daher auf ca. 1,420 ha.



Auszug Planzeichnung FNP 2024 – Lage Abrundungs- u. Ergänzungsflächen als Gemischte Bauflächen (Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung)

Die beschriebenen teilweisen Ergänzungsflächen entlang der Ortsränder widerspiegeln den Willen der Stadt Kölleda im Rahmen ihrer Planungshoheit, in vorhandenen dörflich durch Landwirtschaft, Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe und Wohnfunktion geprägten Ortsbereichen eine Entwicklungsmöglichkeit zur geringfügigen Erweiterung, Verdichtung und Verbesserung der Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Wie erkennbar, geht es hier nicht um die Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten, sondern um Möglichkeiten zur Abrundung und ggf. Einbindung von außengelegenen vorhandenen baulichen Anlagen. Unabhängig davon muss bei der Mehrzahl dieser Flächen davon ausgegangen werden, dass zu ihrer Entwicklung nachfolgend Bebauungspläne zu erstellen sind, in den dann konkret Nutzung, Größen und Kapazitäten geregelt werden müssen. Ein Verweilen der Planung auf dem Stand von Abgrenzungssatzungen ist nicht das Ziel der Stadt Kölleda. Entwicklungen der gemischte Bauflächen in der dörflichen Ortslagen aus dem Eigenbedarf Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft heraus bedürfen in der Regel zusätzlicher, an den Bestand angrenzender Flächen. Diesem Anspruch wird mit der vorliegenden Planung für einen vor uns liegenden Zeitraum von i.d.R. 15 Jahren Rechnung getragen. Die Darstellungen sind daher angemessen und entsprechen dem Willen der Stadt Kölleda. Raumordnerische Auswirkungen sind von den genannten Flächen nicht zu erwarten.

2.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

In der Gemarkung von Altenbeichlingen werden im Flächennutzungsplan keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

2.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

In der Gemarkung von Altenbeichlingen werden im Flächennutzungsplan keine Sonderbauflächen ausgewiesen.

2.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

* Öffentliche Verwaltungen

Öffentliche Verwaltungen sind im Ortsteil Altenbeichlingen nicht vorhanden.

* Schulen

Altenbeichlingen ist kein Schulstandort. In der Stadt Kölleda sind mit der staatlichen Grundschule „Wippertus“, der staatlichen Regelschule „Friedrich Ludwig Jahn“ und dem staatlichen Gymnasium „Professor Fritz Hofmann“ drei Schulen vorhanden. In Beichlingen gibt es zusätzlich die Freie Gemeinschaftsschule „Am Windberg“.

* Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In Altenbeichlingen befindet sich die evangelische St.-Bonifatius-Kirche. Die Dorfkirche wurde von 1897 bis 1898 im neugotischen Stil erbaut. St. Bonifatius steht unter Denkmalschutz. Für die in Ziegelstein errichteten historistische Kirche wurden auch die Natursteine des Vorgängerbaus verwendet, über den – außer dem alten Bonifatius-Patrozinium – sonst nichts überliefert ist.

2014 wurde die Kirche Siegerin der Stiftung zur Bewahrung kirchlicher Baudenkmäler in Deutschland (Stiftung KiBa) im Monat Februar.

Die St.-Bonifatius-Kirche steht inmitten des Friedhofes. Ein Erweiterungsbedarf des Friedhofes ist für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar.

* Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das Dorfgemeinschaftshaus von Altenbeichlingen befindet sich im Ortskern und bietet räumliche Möglichkeiten, um soziale Veranstaltungen durchzuführen.

Im Westen des Ortes befindet sich ein Kinderspielplatz.

* Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Momentan gibt es keine gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Ort.

* Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das sich im Ortskern von Altenbeichlingen befindliche Dorfgemeinschaftshaus bietet Raum für Vereine, Veranstaltungen und Feierlichkeiten.

* Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Ortsteil Altenbeichlingen sind keine Gebäude oder Einrichtungen für sportliche Zwecke vorhanden.

* Weitere Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs

In der Ortslage Altenbeichlingen befinden sich keine Einrichtungen zur Versorgung.

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

2.3.3.1. Überörtlicher Verkehr

In der nördlichen Ortslage von Altenbeichlingen befindet sich die Kreisstraße K 521. Die Kreisstraße verläuft von der B 176 in Kölleda über Battendorf, Beichlingen und Altenbeichlingen bis auf die B 85 in Schillingstedt. Über beide Bundesstraßen ist die Zufahrt zur Autobahn A 71 möglich. Die Kreisstraße K 521 stellt damit den Anschluss an das überregionale Straßennetz her.

Eine direkte Schienenverbindung ist in Altenbeichlingen nicht vorhanden.

Durch den öffentlichen Nahverkehr des ÖPNV Sömmerda ist eine gute Möglichkeit gegeben, in die umliegenden Orte, nach Kölleda oder nach Sömmerda zu gelangen.

2.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge

Die eigentlichen Haupterschließungsstraßen in Altenbeichlingen sind die Thomas-Müntzer-Straße und die Ernst-Röver-Straße, die die Ortslage von Nordwesten nach Südosten durchqueren.

Alle übrigen Verbindungswege der Ortslage sind durch typische, meist geschlossen angebaute Dorfstraßen mit wechselnden Querschnitten charakterisiert. Die Straßen fungieren bis auf die Haupterschließungsstraßen überwiegend als Mischverkehrsflächen, teilweise sind schmale Fußwege vorhanden.

Das innerörtliche Straßen- und Wegenetz wurde in den letzten Jahren teilweise saniert.

2.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

Laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2021-2025 soll „auch abseits der Städte allen Bürgern eine vernetzte, alltagstaugliche, bezahlbare und klimafreundliche Mobilität ermöglicht werden“. Dies betrifft neben der Nutzung eines klimafreundlichen ÖPNV auch vorrangig den Radverkehr.

Demgemäß steht der individuelle Radverkehr auch im Planungsbiet des Flächennutzungsplans im Fokus einer zukünftigen Entwicklung.

Im Rahmen dessen stehen zwei Aspekte dazu im Raum:

- A Innerörtlicher Radverkehr
- B Überörtlicher Radverkehr

Zu A) In allen Ortsteilen der Stadt Kölleda einschließlich der Kernstadt und auch des Ortsteils Kiebitzhöhe sind innerörtlich keine separaten Radwege vorhanden. Gemäß dem bedingt durch die Einwohnerzahl und die örtlich-räumlichen Verhältnisse geprägten Straßenraumcharakter der jeweiligen Orte wird der stattfindende individuelle Radverkehr zum einen auf straßenbegleitenden Fuß-/Radwegen geführt bzw. es werden die Straßenverkehrsflächen auf Grund der geringen Belegung für das Radfahren genutzt.

In Altenbeichlingen sind keine gesonderten Radwege vorhanden.

Zu B) Der Ausbau des überörtlichen Radverkehrsnetzes zwischen den Ortsteilen von Kölleda und in das Umland ist eine aktuelle Aufgabe. Im Rahmen dessen wurden bisher 2 Radwegprojekte realisiert:

- B1) Beginnend an der Autobahn A 71 straßenbegleitend führt ein separater Radweg entlang der Landesstraße L 1051 über den Kreises Dermsdorf zum Streitseebad und der Aufführung auf die Bundesstraße B 85 auch straßenbegleitend als separater Radweg bis in die Ortslage Kölleda in das nordwestliche Gewerbegebiet am dortigen Ortseingang.
- B2) Von Kölleda aus führt eine stillgelegte Bahnlinie über den Bergrücken der Finne nach Laucha an der Unstrut (Sachsen-Anhalt). Bisher sind knapp 20 km der einst 38,8 km langen Bahnstrecke auf dem Gebiet von Thüringen als Finnebahn-Radweg ausgebaut. Noch wartet der zweite Abschnitt in Sachsen-Anhalt auf seine zukünftige Bestimmung (Stand 2015). Der ausgebaute Radweg ist meist asphaltiert, nur die ersten 2,7 km auf der Trasse von Kölleda nach Battendorf sind "naturbelassen" (verfestigter Splitt/Sand). Das Profil des Radwegs, der überwiegend auf der alten Bahnstrecke verläuft, ist bahnrassentypisch flach und somit für alle Radler zu befahren. Autoverkehr gibt es nur an den Straßenkreuzungen. Die ausgebaute Strecke endet abrupt an der Grenze nach Sachsen-Anhalt.

Perspektivisch ist geplant, weitere straßenbegleitende Radwege als Verbindung der Ortsteile untereinander und in das Umland zu realisieren. Dies ist jedoch nur durch den jeweiligen Straßenbaulastträger im Zuge von komplexen Baumaßnahmen des Straßenbaus möglich. Eine weitere Möglichkeit dazu bietet der Bau ländlicher Wege mit der Möglichkeit der Nutzung für den individuellen Radverkehr.

2.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

2.3.4.1. Wasserversorgung

Der Ortsteil Altenbeichlingen ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über den Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

Im Rahmen der Entwicklung von Konzeptionen zur baulichen Entwicklung der Ortsteile der Stadt Kölleda rücken perspektivisch im Rahmen des globalen Klimawandels immer mehr eine wassersensible bauliche Entwicklung der Ortslagen mit einer Sicherung der Rückhaltung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle des Anfalls, die Beachtung von Starkregenereignissen aus den Außengebieten und Maßnahmen zur schadlosen Ableitung dieser in den Mittelpunkt der baulich-infrastrukturellen Betrachtung.

2.3.4.2. Abwasserentsorgung

Der Träger für die Abwasserentsorgung für Altenbeichlingen ist der Abwasserzweckverband „Finne“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

2.3.4.3. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Thüringer Energie AG.

2.3.4.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit dem Medium „Telekommunikation“ wird durch das Zusammenspiel der Teilaspekte

Festnetz und Mobilfunk

geprägt. Der Ausbau erfolgt dabei im Planungsgebiet fließend. Dabei sind in 12/2023 folgende Sachstände zu verzeichnen:

Festnetz Für die Kernstadt und alle Ortsteile ist über den klassischen Kabelanschluss via Kupferkabel die Breitbandversorgung gesichert.

Für den Ausbau des Breitbandnetzes über Glasfaserkabel laufen für alle Orte die Vorbereitungen, um in den Jahren nach 2023 die Versorgung zu sichern.

Mobilfunk Die Mobilfunkversorgung des Planungsgebietes wird derzeit noch durch Bereiche, die nicht versorgt werden können, geprägt. Derzeit läuft die Planung für zusätzliche Mobilfunkmaststandorte, die die flächige Versorgung der Orte absichern sollen.

2.3.4.5. Gasversorgung

Der Ortsteil Altenbeichlingen ist nicht an das Gasnetz angeschlossen.

2.3.4.6. Abfallentsorgung

Der Landkreis Sömmerda entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die im Planungsgebiet anfallenden und überlassenen Abfälle. Die Leerung der Abfallbehälter erfolgt im Auftrag des Landkreises Sömmerda durch die Entsorgungsfachbetriebe Remondis und den Umweltdienst Sömmerda GmbH.

2.3.4.7. Ablagerungen

In Altenbeichlingen bestehen derzeit keine Flächen, die zur Ablagerung fester Abfallstoffe genutzt werden oder vorgesehen sind.

2.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

2.3.5.1. Sport- und Spielplätze

Westlich der bebauten Ortslage von Altenbeichlingen befindet sich ein Kinderspielplatz.

Ein Sportplatz gibt es im Ort nicht.

2.3.5.2. Friedhof

Der Friedhof von Altenbeichlingen befindet sich im Norden der bebauten Ortslage. Er ist ungefähr 3.000 m² groß und weist einen sehr guten Pflegezustand auf. In der Friedhofsmittle steht die evangelische St.-Bonifatius-Kirche.

2.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige private Grünflächen

Südlich und südwestlich der Ortslage Altenbeichlingen sind auf einer Fläche von ca. 1,65 ha private Gärten vorhanden.

2.3.5.4. Öffentliche Grünflächen

Im Westen des Ortes befindet sich eine ca. 6.500 m² große öffentliche Parkanlage mit Teich.

2.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Die Gemarkungsfläche Altenbeichlingen ist relativ arm an Wasserflächen.

Im Westen der Ortslage befindet sich ein kleiner Teich auf der öffentlichen Parkfläche.

Nördlich und Westlich des Ortes verläuft der Krebsgraben. Dieser fließt nach Westen in Richtung Schillingstedt. Südlich der Ortslage befinden sich weitere kleine Gräben, die südöstlich von Altenbeichlingen in den Krebsgraben münden.

2.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Derzeit bestehen in der Gemarkung keine Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen. Es sind auch keine Planungen für solche Nutzungen bekannt. Es wird darauf verwiesen, dass die Ablagerung von Erdstoffen genehmigungspflichtig ist.

2.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

2.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die Landwirtschaft (Ackerbau) bestimmt den Charakter der Landschaft in der Gemarkung Altenbeichlingen entscheidend. Die überwiegend mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit ermöglicht eine intensive agrarwirtschaftliche Nutzung. Hierbei gibt es eine enge Wechselwirkung zwischen Intensität der landwirtschaftlichen Produktion und dem Landschaftsbild. Ungeachtet der seit Anfang der 90ziger Jahre wirkenden Änderungen in der Landwirtschaft gibt es eine gewisse Stabilität in Bezug auf Flächengrößen, Wegenetz und Anbaustrukturen.

2.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

Östlich und südöstlich der Ortslage Altenbeichlingen sind wenige, kleine Wald- und Gehölzflächen vorhanden.

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

Bezugnehmend auf die mit dem Flächennutzungsplan geplanten Nutzungsentwicklungen im Sinne von Bauflächen auf derzeit nicht beplanten Außenbereichsflächen und des für die Herstellung der zu ihrer baulichen Umsetzung notwendigen Planungsrechtes und der dazu wiederum erforderlichen Bebauungsplanverfahren bzw. Plangenehmigungsverfahren muss festgestellt werden, dass auf der Grundlage des BauGB und des ThürNatG alle Eingriffe in Natur und Landschaft im Ergebnis von baulichen Veränderungen in den vorgenannten Bereichen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden müssen.

Grundprinzip von Eingriffs-Ausgleichsregelungen ist in erster Linie die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet. Weiterhin kann auf der Grundlage des FNP nicht ausgesagt werden, inwieweit sich in dort dargestellten möglichen Bebauungsgebieten der Ausgleich des vorzunehmenden Eingriffes realisieren lässt, da in dieser Phase der Vorbereitenden Bauleitplanung keine direkten planerischen Inhalte bekannt sind, die Eingriffs-Ausgleichsrechnungen zulassen würde.

Für den wahrscheinlichen Fall, dass Ausgleichsflächen außerhalb der Entwicklungsflächen notwendig werden, stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar, die als momentane Flächenpoole für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen fungieren und die im Sinne der naturschutzrechtlichen Bewertung des Planungsraumes Entwicklungspotentiale bzw. Entwicklungsbedarfe aufweisen. Die Darstellung dieser Flächen erfolgte auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes.

2.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

2.3.10.1. Bodenfunde

Es sind archäologische Bodenfunde in der Gemarkung Altenbeichlingen allgemein bekannt. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einer archäologisch stark geprägten Siedlungsregion am nördlichen Rand des Thüringer Beckens. Insoweit ist in der Gesamtfläche der Stadt Kölleda mit allen Ortsteilen eine Vielzahl archäologischer Fundplätzen bekannt und erschlossen. Demgemäß ist jeder Zeit bei Bauarbeiten auch im Bereich des Ortsteils mit weiteren neuen archäologischen Funden zu rechnen.

2.3.10.2. Altlasten

Im Planungsgebiet sind Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde zu Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen erfahrungsgemäß zu übergebende Übersicht der betroffenen Flächen werden dann in den Erläuterungen des Entwurfs des Flächennutzungsplans zu den Ortsteilen aufgeführt und nummeriert.

Nr.	THALIS Art	derzeitige Nutzung / ortsüblicher Name	Status
38	11189 Altstandort	Siedlungen / ehemaliger Gutshof/Stallanlage	aktiv

Gemäß dieser Nummerierung wurden alle übergebenen Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung des Entwurfs gekennzeichnet.

2.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde die Informations- und Dokumentationsstelle Kampfmittelräume im Freistaat Thüringen als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf und Entwurf des Planwerkes aufgefordert. Diese fungiert jedoch nach eigener Angabe nicht als Träger öffentlicher Belange. Demgemäß sind Aussagen zu konkreten Kampfmittelverdachtsflächen nur nach ortsspezifischen Untersuchungen möglich. Dies ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung flächendeckend nicht möglich.

Gemäß Erkenntnisstand zum Entwurf des Flächennutzungsplans sind aktuell keine neuen Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Im Zuge der zukünftigen Erarbeitung von Bebauungsplänen werden jedoch weiterhin ggf. gesonderte Untersuchungen erforderlich, die dann in die jeweilige verbindliche Bauleitplanung einfließen müssen.

2.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

2.3.11.1. Denkmalschutz

In die Denkmalliste des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurden nachfolgend aufgeführte Gebäude bzw. Gebäudekomplexe und Stellen archäologischer Funde aufgenommen, die aber aufgrund der Informationsdichte nicht in der Planzeichnung dargestellt wurden.

Kulturdenkmale:

St.-Bonifatius-Kirche mit Ausstattung,
Kirchhof mit Einfriedung und Eingangstor

Hauptstraße

Turmwindmühle

Thomas-Müntzer-Straße 75

Archäologische Denkmale:

Archäologische Denkmale sind in der Gemarkung Altenbeichlingen nicht bekannt.

2.3.11.2. Wasserschutzgebiete

Die Gemarkung Altenbeichlingen liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

2.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

In der Gemarkung befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts.

2.3.11.4. Naturdenkmale

Als Naturdenkmale werden „... Einzelgebilde der Natur, deren besonderer Schutz 1. aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder 2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist ...“ (§ 16 ThürNatG) bezeichnet.

Im Planungsraum des Ortsteiles Altenbeichlingen ist kein aufgeführtes Naturdenkmal vorhanden.

2.3.11.5. Geschützte Biotope nach § 15 ThürNatG

Gemäß Grundsatz 6.5.1. RROP soll in den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen Erfordernissen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Unbezifferte Vorbehaltsgebiete sollen gemäß ihrer typischen Biotopausprägung erhalten und entwickelt werden. Dabei sollen vor allem besonders wertvolle Biotope, zu schützende Wälder und andere wertvolle Landschaftsbestandteile

zielgebend sein. Im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung sollte dargestellt werden, wie diesen Zielstellungen entsprochen wird.

Die im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde des Naturschutzes zu erwartenden Hinweise zu den Geschützten Biotopen nach § 15 ThürNatG werden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplans und des dazu zu erarbeitenden Umweltberichtes beachtet. Demgemäß werden im Umweltbericht die Biotope beschrieben und in einem Beiplan zum Umweltbericht gekennzeichnet und verortet.

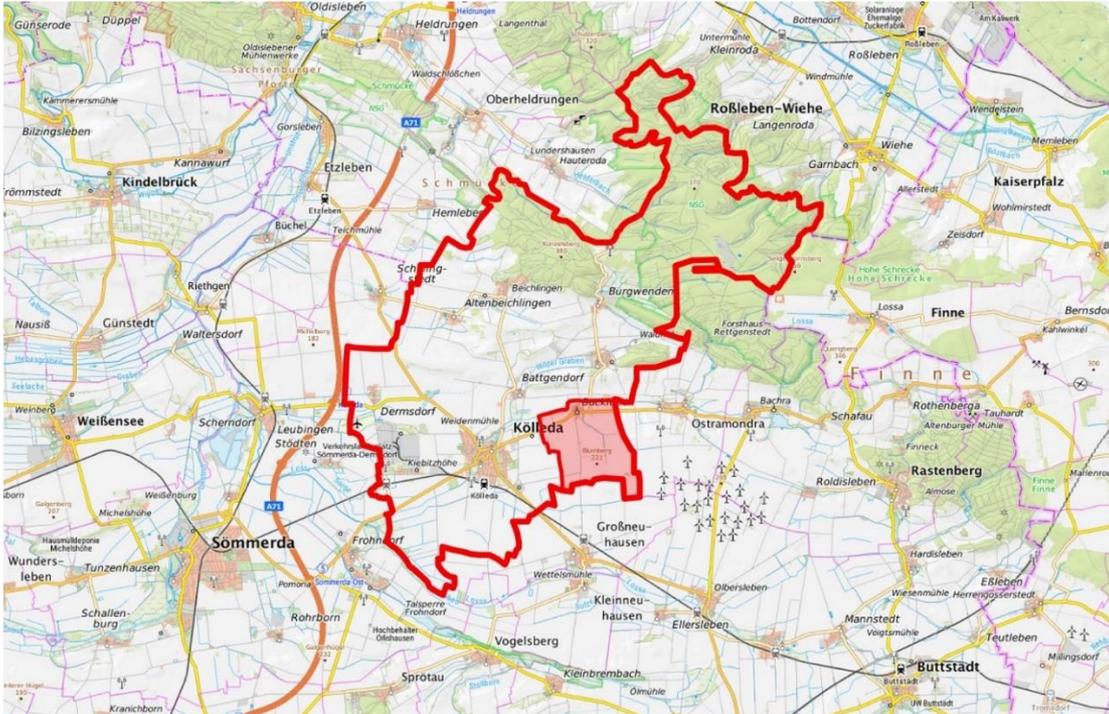
2.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG

In der Gemarkung Altenbeichlingen sind keine Anlagen nach BImSchG vorhanden.

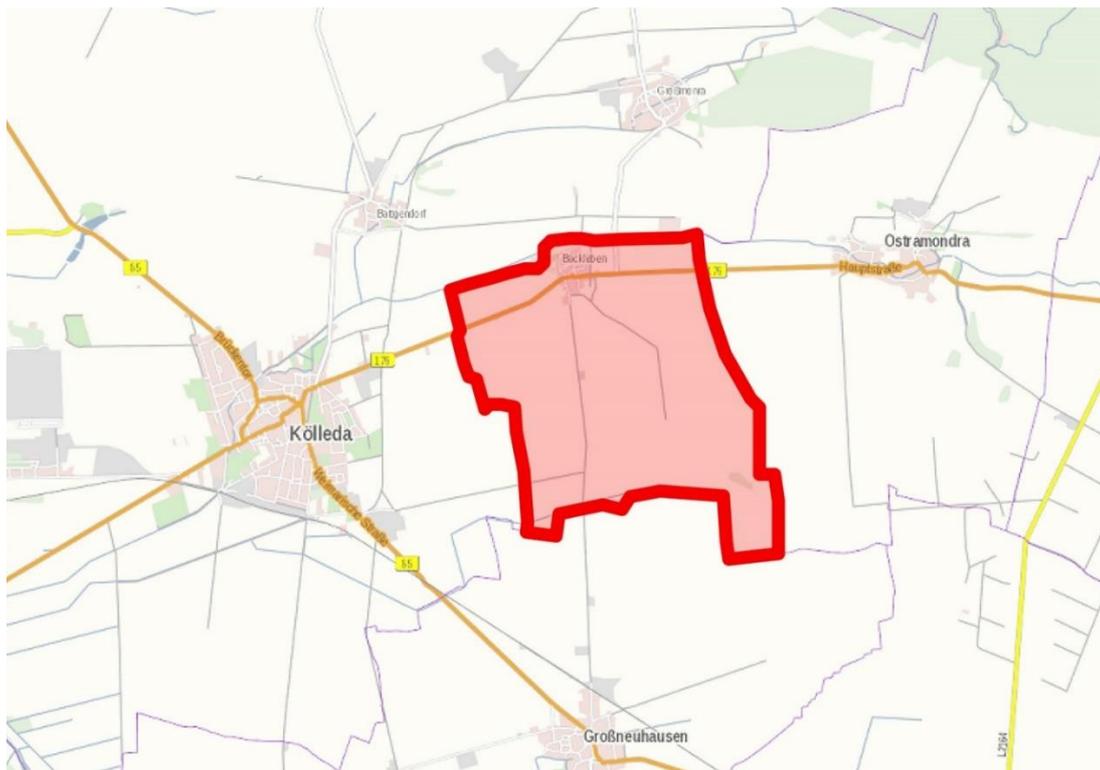
3. BACKLEBEN

3.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Die Gemarkungsfläche des Ortsteiles Backleben liegt im Südosten des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Im Westen grenzt die Gemarkungsfläche an die Stadt Kölleda an, im Norden an den Ortsteil Großmonra. Im Osten grenzt die Gemarkung Backleben an die Gemeinde Ostramondra und im Süden an die Gemeinde Großneuhäuser an, die beide der Verwaltungsgemeinschaft Kölleda angehören.



Lage Ortsteil Backleben im Planungsgebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)



Gemarkungsfläche Ortsteil Backleben (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)

Die Gemarkungsfläche von Backleben beträgt 558 ha.

3.2. Bevölkerung

Backleben hat mit Stand 31.12.2022 insgesamt 185 Einwohner.

3.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

3.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

3.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Reine Wohnbauflächen sind im Ortsteil Backleben nicht vorhanden und auch nicht geplant. Es gibt keine Bebauungsplangebiete für Wohnnutzung.

Ausnutzung und Bebauung vorhandener Baulücken in der historischen Ortslage
--

In der historischen Ortslage von Backleben sind keine aufsiedelbaren Baulücken vorhanden.

3.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Der größte Teil der bebauten Ortslage bzw. die gesamte historische Ortslage von Backleben wurde in der nutzungsrechtlichen Darstellung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche de facto im Bestand dargestellt, da sie letztlich durch ihre vorhandene Nutzungsstruktur mit einem sehr hohen Maß an Nebenanlagen, den gärtnerisch genutzten Freiflächen sowie dem zunehmenden Vorhandensein kleinerer Handwerksbetriebe dem Charakter dieser Nutzungskategorie gerecht wird.

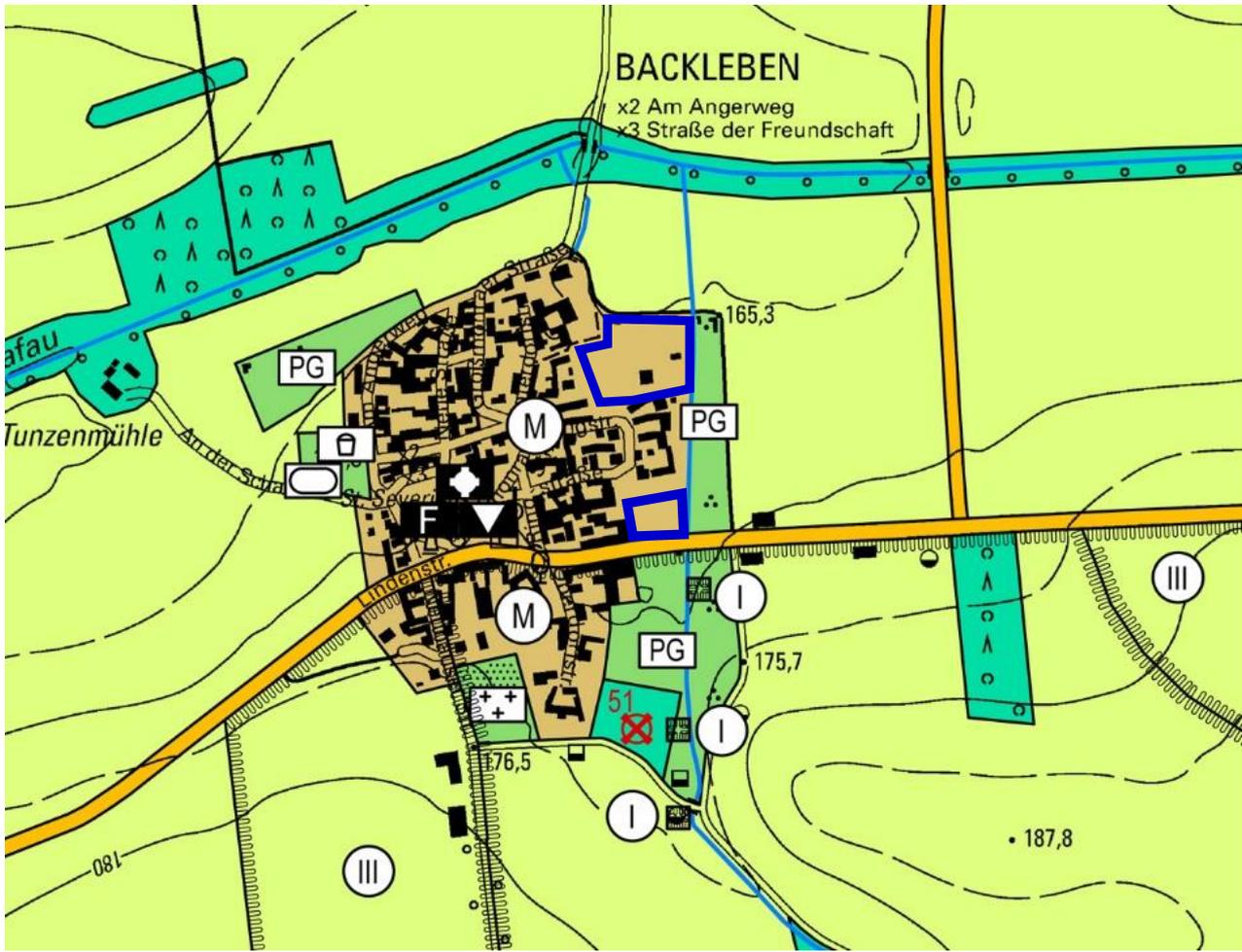
Diese Art der baulichen Nutzung wird sowohl dem derzeitig überwiegendem Charakter als auch künftigen Entwicklungserfordernissen am besten gerecht. Die historischen Hofstrukturen sind weitgehend erhalten geblieben. Die Tierhaltung ist zwar in den letzten Jahren stark zurückgegangen und wird heute nur noch vereinzelt betrieben, jedoch werden die Hofanlagen zunehmend von kleineren Handwerksbetrieben als Wohn-, Lager- und Arbeitsstätten genutzt. Damit entspricht die gegenwärtige Nutzung dieses Bereiches der dargestellten Mischnutzung. Die Entscheidung für ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung trägt zum einen den Resten der landwirtschaftlich genutzten Flächen Rechnung, zum anderen entspricht sie am ehesten der Realität, dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

Zusätzlich zu den vorhandenen Gemischten Bauflächen werden im Flächennutzungsplanes Ergänzungs- und Abrundungsflächen des Ortskerns als Gemischte Bauflächen nach § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Ausweisung dieser Gemischten Bauflächen erfolgt dabei unter der Würdigung des Anspruches bzw. der Typik der Orte mit einem Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe und der Fortsetzung dieses Prinzips für bauliche Erweiterungs- und Abrundungsflächen.

Die dargestellten Erweiterungsflächen der Ortskerne im FNP im Sinne des § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (Gemischte Bauflächen M) werden in ihrer Anrechnung im FNP zu 50 % als mögliche Wohnbauflächen gewertet.

Die beschriebenen teilweisen Ergänzungsflächen entlang der Ortsränder widerspiegeln den Willen der Stadt Köllda im Rahmen ihrer Planungshoheit, vorhandenen dörflich durch Landwirtschaft, Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe und Wohnfunktion geprägten Ortsbereichen eine Entwicklungsmöglichkeit zur geringfügigen Erweiterung, Verdichtung und Verbesserung der Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Wie erkennbar, geht es hier nicht um die Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten, sondern um Möglichkeiten zur Abrundung und ggf. Einbindung von außengelegenen vorhandenen baulichen Anlagen. Unabhängig davon muss bei der Mehrzahl dieser Flächen davon ausgegangen werden, dass zu ihrer Entwicklung nachfolgend Bebauungspläne zu erstellen sind, in den dann konkret Nutzung, Größen und Kapazitäten geregelt werden müssen. Ein Verweilen der Planung auf dem Stand von Abgrenzungssatzungen ist nicht das Ziel der Stadt Köllda. Entwicklungen der gemischte Bauflächen in der dörflichen Ortslagen aus dem Eigenbedarf Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft heraus bedürfen in der Regel zusätzlicher, an den Bestand angrenzender Flächen. Diesem Anspruch wird mit der vorliegenden Planung für einen vor uns liegenden Zeitraum von i.d.R. 15 Jahren Rechnung getragen.

Die beiden betroffenen Flächen umfassen zusammen ca. 0,8 ha. Die Darstellungen sind daher angemessen und entsprechen dem Willen der Stadt Köllda. Raumordnerische Auswirkungen sind von den genannten Flächen nicht zu erwarten.



Auszug Planzeichnung FNP 2024 – Lage Abrundungs- u. Ergänzungsflächen als Gemischte Bauflächen (Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung )

3.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

In der Gemarkung von Backleben werden im Flächennutzungsplan keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

3.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

In der Gemarkung von Backleben werden im Flächennutzungsplan keine Sonderbauflächen ausgewiesen.

3.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

* Öffentliche Verwaltungen

Öffentliche Verwaltungen sind im Ortsteil Backleben nicht vorhanden.

* Schulen

Backleben ist kein Schulstandort.

In der Stadt Köllda sind mit der staatlichen Grundschule „Wippertus“, der staatlichen Regelschule „Friedrich Ludwig Jahn“ und dem staatlichen Gymnasium „Professor Fritz Hofmann“ drei Schulen vorhanden.

In Beichlingen gibt es zusätzlich die Freie Gemeinschaftsschule „Am Windberg“ im Bereich des Gebietes „Lebenslernort am Windberg e.V.“.

* Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die evangelische Dorfkirche St. Severinus stammt aus dem 18. Jahrhundert und befindet sich zentral in der Ortslage. Die im Kirchturm eingelassene Steintafel mit der Jahreszahl 1575 wird als Hinweis auf die Vorgängerkirche angesehen.

Die Mitglieder der Kirchengemeinde richteten ehrenamtlich das Kircheninnere wieder her. 2010 wurden mit Hilfe von Fördermitteln der evangelische Beichtstuhl hinter dem Altar sowie der Kanzelaufgang erneuert.

Der Friedhof befindet sich im Südwesten der Ortslage. Ein Erweiterungsbedarf des Friedhofes ist für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar.

* Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das Dorfgemeinschaftshaus von Backleben befindet sich im Ortskern und bietet räumliche Möglichkeiten, um soziale Veranstaltungen durchzuführen.

In Backleben wird eine Kleinkinderbetreuung durch eine Tagesmutter angeboten.

Im Westen des Ortes befindet sich ein Kinderspielplatz.

* Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Momentan gibt es keine gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Ort.

* Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das sich im Ortskern von Backleben befindliche Dorfgemeinschaftshaus bietet Raum für Vereine, Veranstaltungen und Feierlichkeiten.

* Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Westen des Ortes ist ein kleiner Fußballplatz vorhanden.

* Weitere Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs

In der Ortslage von Backleben befinden sich keine Einrichtungen zur Versorgung.

* Gebäude und Einrichtungen des Rettungsdienstes und der technischen Hilfeleistung

Südwestlich neben der Kirche befindet sich das Feuerwehrgerätehaus des Ortsteiles Backleben, mit der Bezeichnung Feuerwache 2 der Freiwilligen Feuerwehr Köllda. Am Feuerwehrstandort Backleben sind 2 Stellplätze mit entsprechender Technik vorhanden.

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

3.3.3.1. Überörtlicher Verkehr

Direkt durch die Ortslage Backleben führt die Bundesstraße B 176. Die Bundesstraße führt Richtung Westen nach Sömmerda und im weiteren Verlauf nach Bad Langensalza. In östlicher Richtung führt sie bis nach Weißenfels in Sachsen-Anhalt. Über die B 176 ist die Zufahrt zu den Autobahnen A 71 und A 9 möglich.

Eine direkte Schienenverbindung ist in Backleben nicht vorhanden.

Durch den öffentlichen Nahverkehr des ÖPNV Sömmerda ist eine gute Möglichkeit gegeben, in die umliegenden Orte, nach Kölleda oder nach Sömmerda zu gelangen.

3.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge

Die eigentliche Haupterschließungsstraße in Backleben ist die den Ort durchquerende Bundesstraße B 176 als örtliche Hauptstraße. Von dieser abgehend erschließen sich innerörtliche Straßen.

Alle Verbindungsstraßen der Ortslage sind durch typische, meist geschlossen angebaute Dorfstraßen mit wechselnden Querschnitten charakterisiert. Die Straßen fungieren bis auf die Haupterschließungsstraße überwiegend als Mischverkehrsflächen, teilweise sind schmale Fußwege vorhanden.

Das innerörtliche Straßen- und Wegenetz wurde in den letzten Jahren teilweise saniert.

3.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

Laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2021-2025 soll „auch abseits der Städte allen Bürgern eine vernetzte, alltagstaugliche, bezahlbare und klimafreundliche Mobilität ermöglicht werden“. Dies betrifft neben der Nutzung eines klimafreundlichen ÖPNV auch vorrangig den Radverkehr.

Demgemäß steht der individuelle Radverkehr auch im Planungsbiet des Flächennutzungsplans im Fokus einer zukünftigen Entwicklung.

Im Rahmen dessen stehen zwei Aspekte dazu im Raum:

- A Innerörtlicher Radverkehr
- B Überörtlicher Radverkehr

Zu A) In allen Ortsteilen der Stadt Kölleda einschließlich der Kernstadt und auch des Ortsteils Kiebitzhöhe sind innerörtlich keine separaten Radwege vorhanden. Gemäß dem bedingt durch die Einwohnerzahl und die örtlich-räumlichen Verhältnisse geprägten Straßenraumcharakter der jeweiligen Orte wird der stattfindende individuelle Radverkehr zum einen auf straßenbegleitenden Fuß-/Radwegen geführt bzw. es werden die Straßenverkehrsflächen auf Grund der geringen Belegung für das Radfahren genutzt.

In Backleben sind keine gesonderten Radwege vorhanden.

Zu B) Der Ausbau des überörtlichen Radverkehrsnetzes zwischen den Ortsteilen von Kölleda und in das Umland ist eine aktuelle Aufgabe. Im Rahmen dessen wurden bisher 2 Radwegprojekte realisiert:

- B1) Beginnend an der Autobahn A 71 straßenbegleitend führt ein separater Radweg entlang der Landesstraße L 1051 über den Kreises Dermsdorf zum Streitseebad und der Aufführung auf die Bundesstraße B 85 auch straßenbegleitend als separater Radweg bis in die Ortslage Kölleda in das nordwestliche Gewerbegebiet am dortigen Ortseingang.
- B2) Von Kölleda aus führt eine stillgelegte Bahnlinie über den Bergrücken der Finne nach Laucha an der Unstrut (Sachsen-Anhalt). Bisher sind knapp 20 km der einst 38,8 km langen Bahnstrecke auf dem Gebiet von Thüringen als Finnebahn-Radweg ausgebaut. Noch wartet der zweite Abschnitt in Sachsen-Anhalt auf seine zukünftige Bestimmung (Stand 2015). Der ausgebaute Radweg ist meist asphaltiert, nur die ersten 2,7 km auf der Trasse von Kölleda nach Battendorf sind "naturbelassen" (verfestigter Splitt/Sand). Das Profil des Radwegs, der überwiegend auf der alten Bahnstrecke verläuft, ist bahnrassentypisch flach und somit für alle Radler zu befahren. Autoverkehr gibt es nur an den Straßenkreuzungen. Die ausgebaute Strecke endet abrupt an der Grenze nach Sachsen-Anhalt.

Perspektivisch ist geplant, weitere straßenbegleitende Radwege als Verbindung der Ortsteile untereinander und in das Umland zu realisieren. Dies ist jedoch nur durch den jeweiligen Straßenbaulastträger im Zuge von komplexen Baumaßnahmen des Straßenbaus möglich. Eine weitere Möglichkeit dazu bietet der Bau ländlicher Wege mit der Möglichkeit der Nutzung für den individuellen Radverkehr.

3.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

3.3.4.1. Wasserversorgung

Der Ortsteil Backleben ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über den Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

Im Rahmen der Entwicklung von Konzeptionen zur baulichen Entwicklung der Ortsteile der Stadt Kölleda rücken perspektivisch im Rahmen des globalen Klimawandels immer mehr eine wassersensible bauliche Entwicklung der Ortslagen mit einer Sicherung der Rückhaltung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle des Anfalls, die Beachtung von Starkregenereignissen aus den Außengebieten und Maßnahmen zur schadlosen Ableitung dieser in den Mittelpunkt der baulich-infrastrukturellen Betrachtung.

3.3.4.2. Abwasserentsorgung

Der Träger für die Abwasserentsorgung für Backleben ist der Abwasserzweckverband „Finne“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

3.3.4.3. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Thüringer Energie AG.

3.3.4.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit dem Medium „Telekommunikation“ wird durch das Zusammenspiel der Teilaspekte

Festnetz und Mobilfunk

geprägt. Der Ausbau erfolgt dabei im Planungsgebiet fließend. Dabei sind in 01/2023 folgende Sachstände zu verzeichnen:

Festnetz Für die Kernstadt und alle Ortsteile ist über den klassischen Kabelanschluss via Kupferkabel die Breitbandversorgung gesichert.

Für den Ausbau des Breitbandnetzes über Glasfaserkabel laufen für alle Orte die Vorbereitungen, um in den Jahren nach 2023 die Versorgung zu sichern.

Mobilfunk Die Mobilfunkversorgung des Planungsgebietes wird derzeit noch durch Bereiche, die nicht versorgt werden können, geprägt. Derzeit läuft die Planung für zusätzliche Mobilfunkmaststandorte, die die flächige Versorgung der Orte absichern sollen.

3.3.4.5. Gasversorgung

Der Ortsteil Backleben ist nicht an das Gasnetz angeschlossen.

3.3.4.6. Abfallentsorgung

Der Landkreis Sömmerda entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die im Planungsgebiet anfallenden und überlassenen Abfälle. Die Leerung der Abfallbehälter erfolgt im Auftrag des Landkreises Sömmerda durch die Entsorgungsfachbetriebe Remondis und den Umweltdienst Sömmerda GmbH.

3.3.4.7. Ablagerungen

In der Gemarkung Backleben bestehen derzeit keine Flächen die zur Ablagerung fester Abfallstoffe genutzt werden oder vorgesehen sind.

3.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

2.3.5.1. Sport- und Spielplätze

Im Westen der Ortslage befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

Ebenfalls im Westen von Backleben befindet sich ein kleiner Fußballplatz.

3.3.5.2. Friedhof

Der Friedhof von Backleben befindet sich in der südlichen Ortslage. Er ist ungefähr 4.000 m² groß und weist einen sehr guten Pflegezustand auf.

3.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige private Grünflächen

Nordwestlich und östlich der Ortslage von Backleben sind private Gärten vorhanden. Sie haben insgesamt eine Größe von ca. 2,75 ha.

3.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Nördlich des Ortes Backleben verläuft das Fließgewässer Schafau.

Standgewässer sind in der Gemarkung keine zu verzeichnen.

Von den umliegenden Feldfluren kommend, führen mehrere temporär wasserführende Gräben außerhalb der Ortslage in die Schafau.

Ganz im Süden der Gemarkung verläuft ein Flutgraben der westlich des Geltungsbereiches in die Lossa mündet.

3.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Derzeit bestehen in der Gemarkung keine Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen. Es sind auch keine Planungen für solche Nutzungen bekannt. Es wird darauf verwiesen, dass die Ablagerung von Erdstoffen genehmigungspflichtig ist.

3.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

3.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft / Flächen für Windenergieanlagen

Die Landwirtschaft (Ackerbau) bestimmt den Charakter der Landschaft in der Gemarkung Backleben entscheidend. Die überwiegend mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit ermöglicht eine intensive agrarwirtschaftliche Nutzung. Hierbei gibt es eine enge Wechselwirkung zwischen Intensität der landwirtschaftlichen Produktion und dem Landschaftsbild. Ungeachtet der seit Anfang der 90ziger Jahre wirkenden Änderungen in der Landwirtschaft gibt es eine gewisse Stabilität in Bezug auf Flächengrößen, Wegenetz und Anbaustrukturen.

Im Rahmen der Notwendigkeit der immer stärkeren Nutzung von erneuerbaren Energien wurde im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans von Kölleda die intensive Diskussion mit den Entscheidungsträgern und fachlich Beteiligten darüber geführt. Dabei standen gemäß der naturräumlichen Gebietsstruktur Windkraftanlagen und Solarenergieanlagen im Fokus der Überlegungen. Die Abwägung der Gründe für und gegen die Einordnung dem gemäßer Anlagen führte unter Würdigung des rechtskräftigen Teilplans Wind Mittelthüringen aus 2018 dazu, dass keine dem gemäßen Flächen für Windenergie im Planungsbereich ausweisbar sind.

3.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

In der Gemarkung Backleben sind nur entlang des Bachlaufes der Schafau und südwestlich des Ortes kleine Wald- und Gehölzflächen vorhanden.

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

Bezugnehmend auf die mit dem Flächennutzungsplan geplanten Nutzungsentwicklungen im Sinne von Bauflächen auf derzeit nicht beplanten Außenbereichsflächen und des für die Herstellung der zu ihrer baulichen Umsetzung notwendigen Planungsrechtes und der dazu wiederum erforderlichen Bebauungsplanverfahren bzw. Plangenehmigungsverfahren muss festgestellt werden, dass auf der Grundlage des BauGB und des ThürNatG alle Eingriffe in Natur und Landschaft im Ergebnis von baulichen Veränderungen in den vorgenannten Bereichen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden müssen.

Grundprinzip von Eingriffs-Ausgleichsregelungen ist in erster Linie die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet. Weiterhin kann auf der Grundlage des FNP nicht ausgesagt werden, inwieweit sich in dort dargestellten möglichen Bebauungsgebieten der Ausgleich des vorzunehmenden Eingriffes realisieren lässt, da in dieser Phase der Vorbereitenden Bauleitplanung keine direkten planerischen Inhalte bekannt sind, die Eingriffs-Ausgleichsrechnungen zulassen würde.

Für den wahrscheinlichen Fall, dass Ausgleichsflächen außerhalb der Entwicklungsflächen notwendig werden, stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar, die als momentane Flächenpools für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen fungieren und die im Sinne der naturschutzrechtlichen Bewertung des Planungsraumes Entwicklungspotentiale bzw. Entwicklungsbedarfe aufweisen. Die Darstellung dieser Flächen erfolgte auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes.

3.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

3.3.10.1. Bodenfunde

Es sind archäologische Bodenfunde in der Gemarkung Backleben allgemein bekannt. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einer archäologisch stark geprägten Siedlungsregion am nördlichen Rand des Thüringer Beckens. Insoweit ist in der Gesamtfläche der Stadt Kölldeda mit allen Ortsteilen eine Vielzahl archäologischer Fundplätze bekannt und erschlossen. Demgemäß ist jeder Zeit bei Bauarbeiten auch im Bereich des Ortsteils mit weiteren neuen archäologischen Funden zu rechnen.

3.3.10.2. Altlasten

Im Planungsgebiet sind Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde zu Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen erfahrungsgemäß zu übergebende Übersicht der betroffenen Flächen werden dann in den Erläuterungen des Entwurfs des Flächennutzungsplans zu den Ortsteilen aufgeführt und nummeriert.

Nr.	THALIS Art	derzeitige Nutzung / ortsüblicher Name	Status
51	11347 Altstandort	Brachland (Nutzungsübergang, Bauerwartungsland) / ehemalige Schweinemastanlage	aktiv

Gemäß dieser Nummerierung wurden alle übergebenen Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung des Entwurfs gekennzeichnet.

3.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde die Informations- und Dokumentationsstelle Kampfmittelräume im Freistaat Thüringen als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf und Entwurf des Planwerkes aufgefordert. Diese fungiert jedoch nach eigener Aussage nicht als Träger öffentlicher Belange. Demgemäß sind Aussagen zu konkreten Kampfmittelverdachtsflächen nur nach ortsspezifischen Untersuchungen möglich. Dies ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung flächendeckend nicht möglich.

Gemäß Erkenntnisstand zum Entwurf des Flächennutzungsplans sind aktuell keine neuen Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Im Zuge der zukünftigen Erarbeitung von Bebauungsplänen werden jedoch weiterhin ggf. gesonderte Untersuchungen erforderlich, die dann in die jeweilige verbindliche Bauleitplanung einfließen müssen.

3.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

3.3.11.1. Denkmalschutz

In die Denkmalliste des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurden nachfolgend aufgeführte Gebäude bzw. Gebäudekomplexe und Stellen archäologischer Funde aufgenommen, die aber aufgrund der Informationsdichte nicht in der Planzeichnung dargestellt wurden.

Kulturdenkmale:

Kirche St. Severinus mit Ausstattung	Am Anger 43
Hofanlage	Neue Straße 46
Hofanlage	Oberdorfstraße 14
Hofanlage	Oberdorfstraße 15
Hofanlage	Ringstraße 27
Scheune am östlichen Ortsausgang	

Archäologische Denkmale:

Archäologische Denkmale sind in der Gemarkung Backleben nicht bekannt.

3.3.11.2. Wasserschutzgebiete

Die Gemarkung Backleben liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone II und III. Einzelne Brunnen in der Gemarkungsfläche sind als Trinkwasserschutzzone I festgesetzt.

3.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

In der Gemarkung befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts.

3.3.11.4. Naturdenkmale

Als Naturdenkmale werden „... Einzelgebilde der Natur, deren besonderer Schutz 1. aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder 2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist ...“ (§ 16 ThürNatG) bezeichnet.

Im Planungsraum des Ortsteiles Backleben ist kein aufgeführtes Naturdenkmal vorhanden.

3.3.11.5. Geschützte Biotope nach § 15 ThürNatG

Gemäß Grundsatz 6.5.1. RROP soll in den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen Erfordernissen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Unbezifferte Vorbehaltsgebiete sollen gemäß ihrer typischen Biotopausprägung erhalten und entwickelt werden. Dabei sollen vor allem besonders wertvolle Biotope, zu schützende Wälder und andere wertvolle Landschaftsbestandteile zielgebend sein. Im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung sollte dargestellt werden, wie diesen Zielstellungen entsprochen wird.

Die im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde des Naturschutzes eingegangenen Hinweise zu den Geschützten Biotopen nach § 15 ThürNatG wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplans und des dazu zu erarbeitenden Umweltberichtes beachtet. Demgemäß werden im Umweltbericht die Biotope beschrieben und in einem Beiplan zum Umweltbericht gekennzeichnet und verortet.

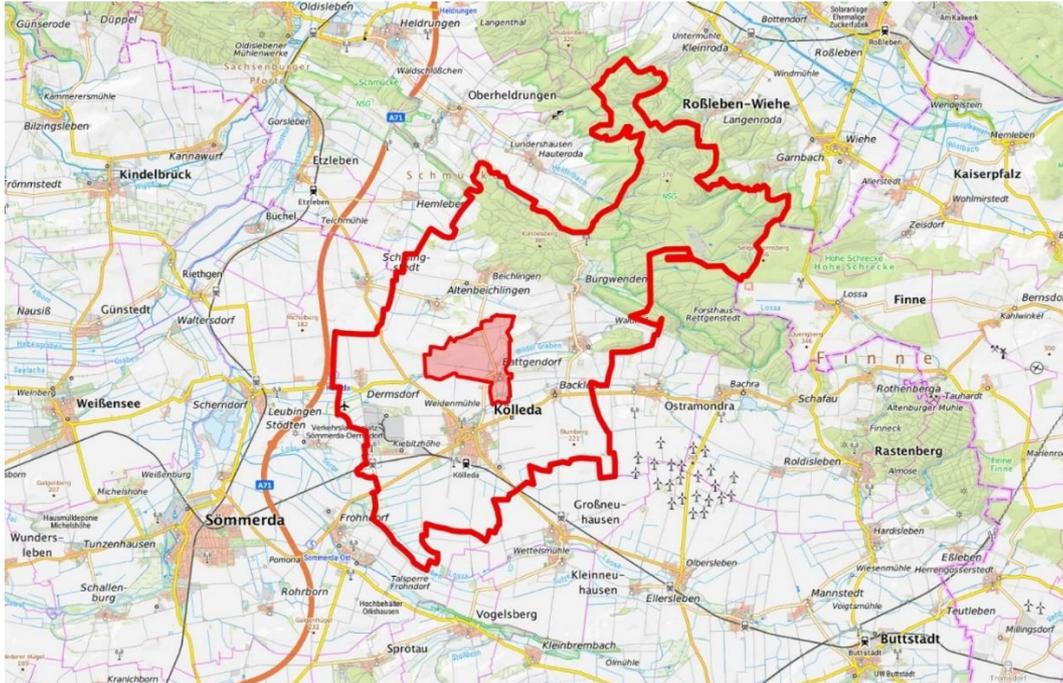
3.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG

In der Gemarkung Backleben sind keine Anlagen nach BImSchG vorhanden.

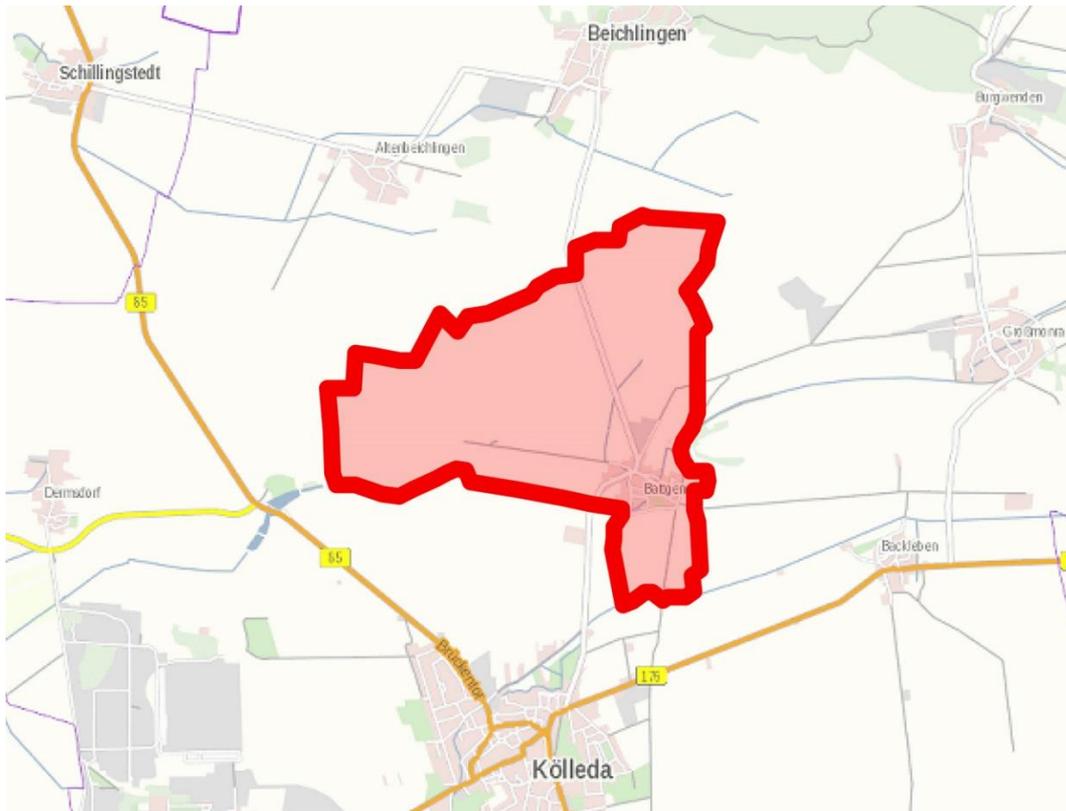
4. BATTGENDORF

4.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Die Gemarkungsfläche des Ortsteiles Battendorf liegt nahezu zentral im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes. Im Süden grenzt die Gemarkungsfläche an die Stadt Kölleda, im Westen an den Ortsteil Dermsdorf, im Nordwesten an Altenbeichlingen, im Norden an Beichlingen und im Osten an Großmonra.



Lage Ortsteil Battendorf im Planungsgebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)



Gemarkungsfläche Ortsteil Battendorf (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)

Die Gemarkungsfläche von Battendorf beträgt 412 ha.

4.2. Bevölkerung

Battendorf hat mit Stand 31.12.2022 insgesamt 196 Einwohner.

4.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

4.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

4.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Es werden keine Wohnbauflächen dargestellt.

Ausnutzung und Bebauung vorhandener Baulücken in der historischen Ortslage

In der bebauten Ortslage von Battendorf sind insgesamt 3 aufsiedelbare Baulücken vorhanden.

4.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Der größte Teil der bebauten historischen Ortslage von Battendorf wurde in der nutzungsrechtlichen Darstellung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche de facto im Bestand dargestellt, da sie letztlich durch ihre vorhandene Nutzungsstruktur mit einem sehr hohen Maß an Nebenanlagen, den gärtnerisch genutzten Freiflächen sowie dem zunehmenden Vorhandensein kleinerer Handwerksbetriebe dem Charakter dieser Nutzungskategorie gerecht wird.

Diese Art der baulichen Nutzung wird sowohl dem derzeitig überwiegendem Charakter als auch künftigen Entwicklungserfordernissen am besten gerecht. Die historischen Hofstrukturen sind weitgehend erhalten geblieben. Die Tierhaltung ist zwar in den letzten Jahren stark zurückgegangen und wird heute nur noch vereinzelt betrieben, jedoch werden die Hofanlagen zunehmend von kleineren Handwerksbetrieben als Wohn-, Lager- und Arbeitsstätten genutzt. Damit entspricht die gegenwärtige Nutzung dieses Bereiches der dargestellten Mischnutzung. Die Entscheidung für ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung trägt zum einen den Resten der landwirtschaftlich genutzten Flächen Rechnung, zum anderen entspricht sie am ehesten der Realität, dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

Zusätzlich zu den vorhandenen Gemischten Bauflächen werden im Flächennutzungsplanes Ergänzungs- und Abrundungsflächen des Ortskerns als Gemischte Bauflächen nach § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Ausweisung dieser Gemischten Bauflächen erfolgt dabei unter der Würdigung des Anspruches bzw. der Typik der Orte mit einem Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe und der Fortsetzung dieses Prinzips für bauliche Erweiterungs- und Abrundungsflächen.

Die dargestellten Erweiterungsflächen der Ortskerne im FNP im Sinne des § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (Gemischte Bauflächen M) werden in ihrer Anrechnung im FNP zu 50 % als mögliche Wohnbauflächen gewertet.

Die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen von Abrundungsflächen zu den Ortsrändern hin beinhalten dabei nur Flächen, die an vorhandene Bestandsflächen mit Mischgebietsdarstellung angrenzen. Die Darstellung dient dabei der vorbeschriebenen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Zulässigkeiten von gemischten Bauflächen vorrangig für die Einordnung von baulichen Anlagen nichtstörenden Gewerbes, baulichen Anlagen von Nebenerwerbslandwirten und im Einzelfall zur Einordnung von Wohngebäuden.

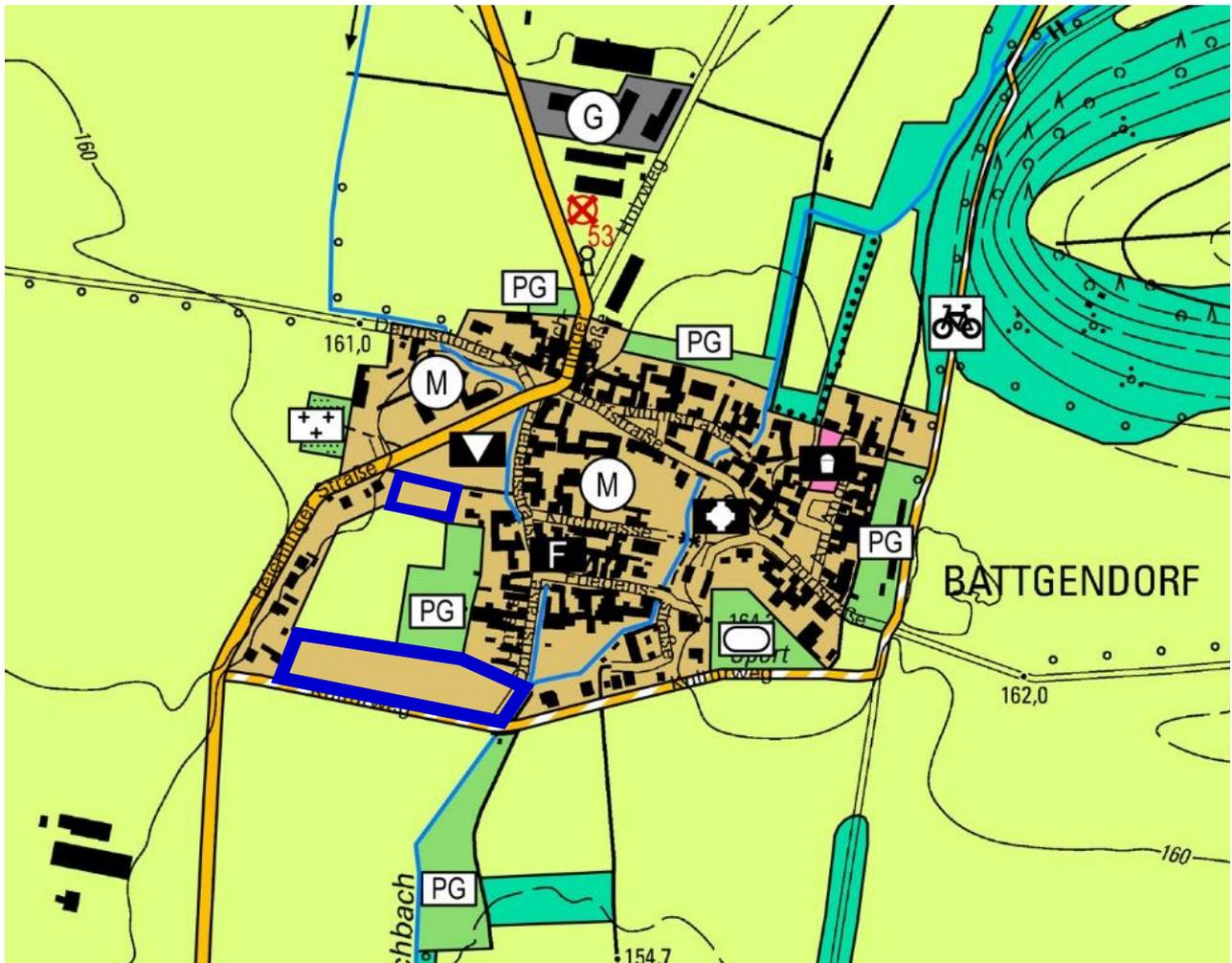
Die Größe der dargestellten Abrundungs- und Erweiterungsflächen als gemischte Bauflächen beträgt zusammen ca. 2,03 ha.

Die beschriebenen teilweisen Abrundungs- und Ergänzungsflächen entlang der Ortsränder widerspiegeln den Willen der Stadt Kölleda im Rahmen ihrer Planungshoheit, vorhandenen dörflich durch Landwirtschaft, Dienstleistungs-betriebe, Gewerbe und Wohnfunktion geprägten Ortsbereichen eine Entwicklungsmöglichkeit zur geringfügigen Erweiterung, Verdichtung und Verbesserung der Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Wie erkennbar, geht es hier nicht um die Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten, sondern um Möglichkeiten zur Abrundung und ggf. Einbindung von außengelegenen vorhandenen baulichen

Anlagen. Unabhängig davon muss bei der Mehrzahl dieser Flächen davon ausgegangen werden, dass zu ihrer Entwicklung nachfolgend Bebauungspläne zu erstellen sind, in den dann konkret Nutzung, Größen und Kapazitäten geregelt werden müssen.

Ein Verweilen der Planung auf dem Stand von Abgrenzungssatzungen ist nicht das Ziel der Stadt Köllda. Entwicklungen der gemischte Bauflächen in der dörflichen Ortslagen aus dem Eigenbedarf Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft heraus bedürfen in der Regel zusätzlicher, an den Bestand angrenzender Flächen. Diesem Anspruch wird mit der vorliegenden Planung für einen vor uns liegenden Zeitraum von i.d.R. 15 Jahren Rechnung getragen.

Die Darstellungen sind daher angemessen und entsprechen dem Willen der Stadt Köllda. Raumordnerische Auswirkungen sind von den genannten Flächen nicht zu erwarten.

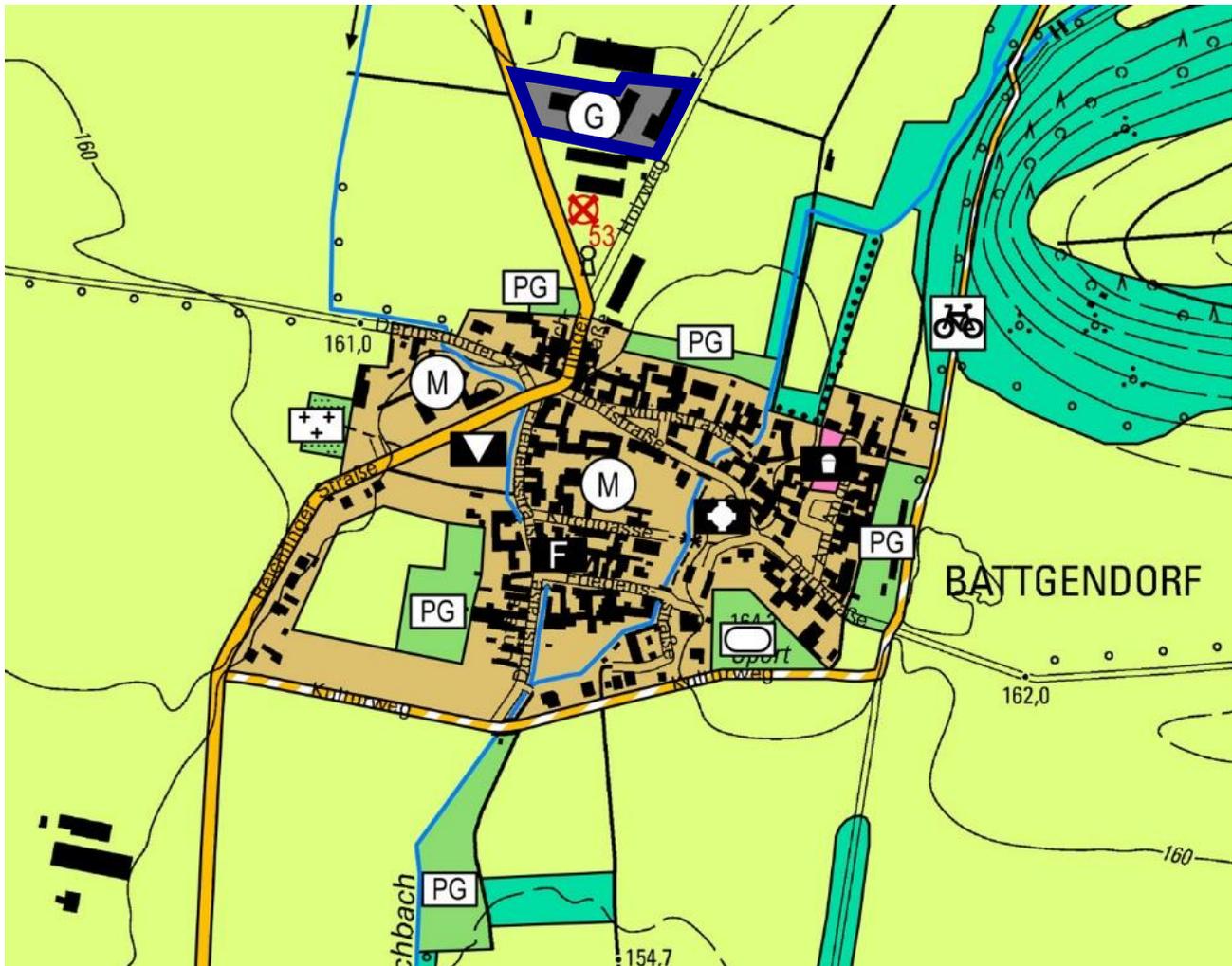


Auszug Planzeichnung FNP 2024 – Lage Abrundungs- u. Ergänzungsflächen als Gemischte Bauflächen (Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung)

4.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Nördlich der Ortslage von Battendorf ist im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Auf dieser ca. 0,8 ha großen Fläche ist ein Kfz-Meisterbetrieb im Bestand im Bereich ehemaliger LPG-Anlagen vorhanden.



Auszug Planzeichnung FNP 2024 – Lage gewerbliche Baufläche mit Kfz-Betrieb (Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung)

4.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

In der Gemarkung von Battgendorf werden im Flächennutzungsplan keine Sonderbauflächen ausgewiesen.

4.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)

* Öffentliche Verwaltungen

Öffentliche Verwaltungen sind im Ortsteil Battgendorf nicht vorhanden.

* Schulen

Battgendorf ist kein Schulstandort. In der Stadt Köllda sind mit der staatlichen Grundschule „Wippertus“, der staatlichen Regelschule „Friedrich Ludwig Jahn“ und dem staatlichen Gymnasium „Professor Fritz Hofmann“ drei Schulen vorhanden. In Beichlingen gibt es zusätzliche die Freie Gemeinschaftsschule „Am Windberg“.

* Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die St.-Katharinen-Kirche wurde 1702 aus den Steinen ihrer Vorgängerkirche errichtet. 1714 wurde der Kirchturm gebaut. Das Kirchenschiff musste 1957 wegen statischer Probleme abgebrochen werden. Erhalten blieb der Kirchturm, an dem 2006 ein verkleinertes Kirchenschiff angebaut wurde. Als Bauauflage wurden die Fundamente des abgebrochenen Vorgängerbaus sichtbar verewigt.

Der Friedhof befindet sich am westlichen Ortsrand und ist ca. 400 m von der Kirche entfernt. Der Friedhof ist etwa 2.500 m² groß. Ein Erweiterungsbedarf ist für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar.

* Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das Dorfgemeinschaftshaus von Battendorf befindet sich an der Beichlinger Straße und bietet räumliche Möglichkeiten, um soziale Veranstaltungen durchzuführen.

Im Osten der Ortslage befindet sich ein Kinderspielplatz.

* Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Momentan gibt es keine gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Ort.

* Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das an der Hauptverkehrsstraße von Battendorf befindliche Dorfgemeinschaftshaus bietet Raum für Vereine, Veranstaltungen und Feierlichkeiten.

* Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Südosten des Ortes ist ein kleiner Fußballplatz vorhanden.

* Weitere Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs

Im Ortsteil sind keine Einrichtungen vorhanden.

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

4.3.3.1. Überörtlicher Verkehr

Die Kreisstraße K 521 durchquert die Ortslage Battendorf im Westen des Ortes. Die Kreisstraße verläuft von der B 176 in Kölleda kommend über Battendorf weiter nach Beichlingen und Altenbeichlingen bis auf die B 85 in Schillingstedt. Über beide Bundesstraßen ist die Zufahrt zur Autobahn A 71 möglich. Die Kreisstraße K 521 stellt damit den Anschluss an das überregionale Straßennetz her.

Eine direkte Schienenanbindung ist im Ort nicht vorhanden.

Durch den öffentlichen Nahverkehr des ÖPNV Sömmerda ist eine gute Möglichkeit gegeben, in die umliegenden Orte, nach Kölleda oder nach Sömmerda zu gelangen.

Auf 16 km führt der Finnebahn-Radweg als Themenroute auf der stillgelegten Bahntrasse der Finnebahn von der Pfefferminzstadt Kölleda über Battendorf, Großmonra, Ostramondra, Bacha, Schafau und Rothenberga nach Lossa. Über Verbindungsstrecken ab Kölleda über den Bereich Streitseebad, Dermisdorf und Leubingen ist ein Anschluss mit dem Fahrrad an den Unstrutradweg bei Sömmerda gegeben.

4.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge

Die eigentliche Haupterschließungsstraße in Battendorf ist die den Ort durchquerende Kreisstraße K 521 als örtliche Hauptstraße. Von dieser abgehend erschließen sich innerörtliche Straßen.

Alle Verbindungsstraßen der Ortslage sind durch typische, meist geschlossen angebaute Dorfstraßen mit wechselnden Querschnitten charakterisiert. Die Straßen fungieren bis auf die Haupterschließungsstraße

überwiegend als Mischverkehrsflächen, teilweise sind schmale Fußwege vorhanden.

Das innerörtliche Straßen- und Wegenetz wurde in den letzten Jahren teilweise saniert.

4.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

Laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2021-2025 soll „auch abseits der Städte allen Bürgern eine vernetzte, alltagstaugliche, bezahlbare und klimafreundliche Mobilität ermöglicht werden“. Dies betrifft neben der Nutzung eines klimafreundlichen ÖPNV auch vorrangig den Radverkehr.

Demgemäß steht der individuelle Radverkehr auch im Planungsbiet des Flächennutzungsplans im Fokus einer zukünftigen Entwicklung.

Im Rahmen dessen stehen zwei Aspekte dazu im Raum:

- A Innerörtlicher Radverkehr
- B Überörtlicher Radverkehr

Zu A) In allen Ortsteilen der Stadt Kölleda einschließlich der Kernstadt und auch des Ortsteils Kiebitzhöhe sind innerörtlich keine separaten Radwege vorhanden. Gemäß dem bedingt durch die Einwohnerzahl und die örtlich-räumlichen Verhältnisse geprägten Straßenraumcharakter der jeweiligen Orte wird der stattfindende individuelle Radverkehr zum einen auf straßenbegleitenden Fuß-/Radwegen geführt bzw. es werden die Straßenverkehrsflächen auf Grund der geringen Belegung für das Radfahren genutzt.

In Battendorf sind keine gesonderten Radwege vorhanden.

Zu B) Der Ausbau des überörtlichen Radverkehrsnetzes zwischen den Ortsteilen von Kölleda und in das Umland ist eine aktuelle Aufgabe. Im Rahmen dessen wurden bisher 2 Radwegprojekte realisiert:

- B1) Beginnend an der Autobahn A 71 straßenbegleitend führt ein separater Radweg entlang der Landesstraße L 1051 über den Kreises Dersdorf zum Streitseebad und der Aufführung auf die Bundesstraße B 85 auch straßenbegleitend als separater Radweg bis in die Ortslage Kölleda in das nordwestliche Gewerbegebiet am dortigen Ortseingang.
- B2) Von Kölleda aus führt eine stillgelegte Bahnlinie über den Bergrücken der Finne nach Laucha an der Unstrut (Sachsen-Anhalt). Bisher sind knapp 20 km der einst 38,8 km langen Bahnstrecke auf dem Gebiet von Thüringen als Finnebahn-Radweg ausgebaut. Noch wartet der zweite Abschnitt in Sachsen-Anhalt auf seine zukünftige Bestimmung (Stand 2015). Der ausgebaute Radweg ist meist asphaltiert, nur die ersten 2,7 km auf der Trasse von Kölleda nach Battendorf sind "naturbelassen" (verfestigter Splitt/Sand). Das Profil des Radwegs, der überwiegend auf der alten Bahnstrecke verläuft, ist bahntrassentypisch flach und somit für alle Radler zu befahren. Autoverkehr gibt es nur an den Straßenkreuzungen. Die ausgebaute Strecke endet abrupt an der Grenze nach Sachsen-Anhalt.

Perspektivisch ist geplant, weitere straßenbegleitende Radwege als Verbindung der Ortsteile untereinander und in das Umland zu realisieren. Dies ist jedoch nur durch den jeweiligen Straßenbulasträger im Zuge von komplexen Baumaßnahmen des Straßenbaus möglich. Eine weitere Möglichkeit dazu bietet der Bau ländlicher Wege mit der Möglichkeit der Nutzung für den individuellen Radverkehr.

4.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

4.3.4.1. Wasserversorgung

Der Ortsteil Battendorf ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über den Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

4.3.4.2. Abwasserentsorgung

Der Träger für die Abwasserentsorgung für Battgendorf ist der Abwasserzweckverband „Finne“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

Im Rahmen der Entwicklung von Konzeptionen zur baulichen Entwicklung der Ortsteile der Stadt Kölleda rücken perspektivisch im Rahmen des globalen Klimawandels immer mehr eine wassersensible bauliche Entwicklung der Ortslagen mit einer Sicherung der Rückhaltung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle des Anfalls, die Beachtung von Starkregenereignissen aus den Außengebieten und Maßnahmen zur schadlosen Ableitung dieser in den Mittelpunkt der baulich-infrastrukturellen Betrachtung.

4.3.4.3. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Thüringer Energie AG.

4.3.4.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit dem Medium „Telekommunikation“ wird durch das Zusammenspiel der Teilaspekte

Festnetz und Mobilfunk

geprägt. Der Ausbau erfolgt dabei im Planungsgebiet fließend. Dabei sind in 01/2023 folgende Sachstände zu verzeichnen:

Festnetz Für die Kernstadt und alle Ortsteile ist über den klassischen Kabelanschluss via Kupferkabel die Breitbandversorgung gesichert.

Für den Ausbau des Breitbandnetzes über Glasfaserkabel laufen für alle Orte die Vorbereitungen, um in den Jahren nach 2023 die Versorgung zu sichern.

Mobilfunk Die Mobilfunkversorgung des Planungsgebietes wird derzeit noch durch Bereiche, die nicht versorgt werden können, geprägt. Derzeit läuft die Planung für zusätzliche Mobilfunkmaststandorte, die die flächige Versorgung der Orte absichern sollen.

4.3.4.5. Gasversorgung

Der Ortsteil Battgendorf ist nicht an das Gasnetz angeschlossen.

4.3.4.6. Abfallentsorgung

Der Landkreis Sömmerda entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die im Planungsgebiet anfallenden und überlassenen Abfälle. Die Leerung der Abfallbehälter erfolgt im Auftrag des Landkreises Sömmerda durch die Entsorgungsfachbetriebe Remondis und den Umweltdienst Sömmerda GmbH.

4.3.4.7. Ablagerungen

In der Gemarkung Battgendorf bestehen derzeit keine Flächen die zur Ablagerung fester Abfallstoffe genutzt werden oder vorgesehen sind.

4.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

4.3.5.1. Sport- und Spielplätze

Im Osten der Ortslage befindet sich ein Kinderspielplatz.

Im Südosten des Ortes ist ein kleiner Fußballplatz vorhanden.

4.3.5.2. Friedhof

Der Friedhof von Battgendorf befindet sich am westlichen Ortsrand. Er ist ungefähr 2.500 m² groß und weist einen sehr guten Pflegezustand auf.

4.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige private Grünflächen

Im Norden, im Osten, im Süden und im Südwesten sind am Ortsrand der Ortslage Battendorf auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,7 ha private Gärten vorhanden. Etwa 600 m nördlich der Ortslage, sind im Außenbereich, auf einer Fläche von ca. 1,0 ha, weitere private Gärten vorhanden.

4.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Die Bachläufe des Hirschbaches und der Klinge fließen durch die Ortslage. Am südlichen Ortsrand mündet die Klinge in den Hirschbach. An der südlichen Gemarkungsgrenze von Battendorf mündet der Hirschbach dann in die Schafau und wird zum „Wilden Graben“.

Zusätzlich sind auf den Feldfluren der Gemarkung mehrere temporär wasserführende Gräben vorhanden.

Standgewässer sind in der Gemarkung keine zu verzeichnen.

4.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Derzeit bestehen in der Gemarkung Battendorf keine Flächen für Aufschüttungen. Es sind keine Planungen für solche Nutzungen bekannt. Es wird darauf verwiesen, dass die Ablagerung von Erdstoffen genehmigungspflichtig ist.

4.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

4.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die Landwirtschaft (Ackerbau) bestimmt den Charakter der Landschaft in der Gemarkung entscheidend. Die überwiegend mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit ermöglicht eine intensive agrarwirtschaftliche Nutzung. Hierbei gibt es eine enge Wechselwirkung zwischen Intensität der landwirtschaftlichen Produktion und dem Landschaftsbild. Ungeachtet der seit Anfang der 90ziger Jahre wirkenden Änderungen in der Landwirtschaft gibt es eine gewisse Stabilität in Bezug auf Flächengrößen, Wegenetz und Anbaustrukturen.

4.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

In der Gemarkung Battendorf sind im Norden, im Nordosten und im Süden Flächen für Wald und Gehölzflächen vorhanden. Ein Großteil dieser Gehölzflächen ist an den beiden Höhenzügen Gottesberg und Moorberg zu finden.

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

Bezugnehmend auf die mit dem Flächennutzungsplan geplanten Nutzungsentwicklungen im Sinne von Bauflächen auf derzeit nicht beplanten Außenbereichsflächen und des für die Herstellung der zu ihrer baulichen Umsetzung notwendigen Planungsrechtes und der dazu wiederum erforderlichen Bebauungsplanverfahren bzw. Plangenehmigungsverfahren muss festgestellt werden, dass auf der Grundlage des BauGB und des ThürNatG alle Eingriffe in Natur und Landschaft im Ergebnis von baulichen Veränderungen in den vorgenannten Bereichen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden müssen. Grundprinzip von Eingriffs-Ausgleichsregelungen ist in erster Linie die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet. Weiterhin kann auf der Grundlage des FNP nicht ausgesagt werden, inwieweit sich in dort dargestellten möglichen Bebauungsgebieten der Ausgleich des vorzunehmenden Eingriffes realisieren lässt, da in dieser Phase der Vorbereitenden Bauleitplanung keine direkten planerischen Inhalte bekannt sind, die Eingriffs-Ausgleichsrechnungen zulassen würde.

Für den wahrscheinlichen Fall, dass Ausgleichsflächen außerhalb der Entwicklungsflächen notwendig werden, stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar, die als momentane Flächenpole für

zukünftige Ausgleichsmaßnahmen fungieren und die im Sinne der naturschutzrechtlichen Bewertung des Planungsraumes Entwicklungspotentiale bzw. Entwicklungsbedarfe aufweisen. Die Darstellung dieser Flächen erfolgte auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes.

4.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

4.3.10.1. Bodenfunde

Es sind archäologische Bodenfunde in der Gemarkung Backleben allgemein bekannt. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einer archäologisch stark geprägten Siedlungsregion am nördlichen Rand des Thüringer Beckens. Insoweit ist in der Gesamfläche der Stadt Kölleda mit allen Ortsteilen eine Vielzahl archäologischer Fundplätze bekannt und erschlossen. Demgemäß ist jeder Zeit bei Bauarbeiten auch im Bereich des Ortsteils mit weiteren neuen archäologischen Funden zu rechnen.

4.3.10.2. Altlasten

Im Planungsgebiet sind Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde zu Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen erfahrungsgemäß zu übergebende Übersicht der betroffenen Flächen werden dann in den Erläuterungen des Entwurfs des Flächennutzungsplans zu den Ortsteilen aufgeführt und nummeriert.

Nr.	THALIS	Art	derzeitige Nutzung / ortsüblicher Name	Status
52	11483	Altablagerung	Grasland, Grünland / Am Wolfsberg	aktiv
53	11530	Altstandort	ehemalige Stallanlage	aktiv

Gemäß dieser Nummerierung wurden alle übergebenen Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung des Entwurfs gekennzeichnet.

4.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde die Informations- und Dokumentationsstelle Kampfmittelräume im Freistaat Thüringen als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf und Entwurf des Planwerkes aufgefordert. Diese fungiert jedoch laut eigener Aussage nicht als Träger öffentlicher Belange. Demgemäß sind Aussagen zu konkreten Kampfmittelverdachtsflächen nur nach ortsspezifischen Untersuchungen möglich. Dies ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung flächendeckend nicht möglich.

Gemäß Erkenntnisstand zum Entwurf des Flächennutzungsplans sind aktuell keine neuen Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Im Zuge der zukünftigen Erarbeitung von Bebauungsplänen werden jedoch weiterhin ggf. gesonderte Untersuchungen erforderlich, die dann in die jeweilige verbindliche Bauleitplanung einfließen müssen.

4.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

4.3.11.1. Denkmalschutz

In die Denkmalliste des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurden nachfolgend aufgeführte Gebäude bzw. Gebäudekomplexe und Stellen archäologischer Funde aufgenommen, die aber aufgrund der Informationsdichte nicht in der Planzeichnung dargestellt wurden.

Kulturdenkmale:

Kirche St. Katharinen	Dorfstraße
Wohnhaus	Dorfstraße 8
Zeppinsche Mühle	Dorfstraße 4

Archäologische Denkmale:

Archäologische Denkmale sind in der Gemarkung Battendorf nicht bekannt.

4.3.11.2. Wasserschutzgebiete

Die Gemarkung Battendorf liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

4.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Norden der Gemarkungsfläche liegt das FFH-Gebiet „Moorberg und Ziegenbeil nördlich Battendorf“.

4.3.11.4. Naturdenkmale

Als Naturdenkmale werden „... Einzelgebilde der Natur, deren besonderer Schutz 1. aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder 2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist ...“ (§ 16 ThürNatG) bezeichnet.

In der Gemarkung von Battendorf ist kein aufgeführtes Naturdenkmal vorhanden.

4.3.11.5. Geschützte Biotop nach § 15 ThürNatG

Gemäß Grundsatz 6.5.1. RROP soll in den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen Erfordernissen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Unbezifferte Vorbehaltsgebiete sollen gemäß ihrer typischen Biotopausprägung erhalten und entwickelt werden. Dabei sollen vor allem besonders wertvolle Biotop, zu schützende Wälder und andere wertvolle Landschaftsbestandteile zielgebend sein. Im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung sollte dargestellt werden, wie diesen Zielstellungen entsprochen wird.

Die im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde des Naturschutzes eingegangenen Hinweise zu den Geschützten Biotopen nach § 15 ThürNatG wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplans und des dazu zu erarbeitenden Umweltberichtes beachtet. Demgemäß werden im Umweltbericht die Biotop beschrieben und in einem Beiplan zum Umweltbericht gekennzeichnet und verortet.

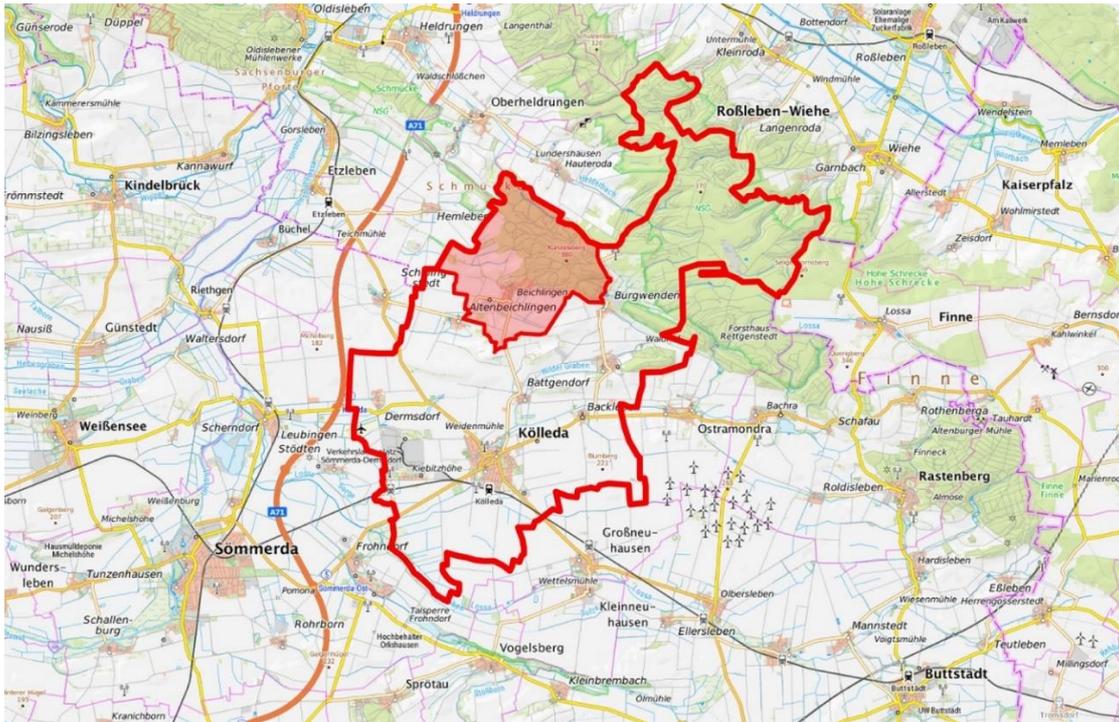
4.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG

In Battendorf sind keine Anlagen nach BImSchG vorhanden.

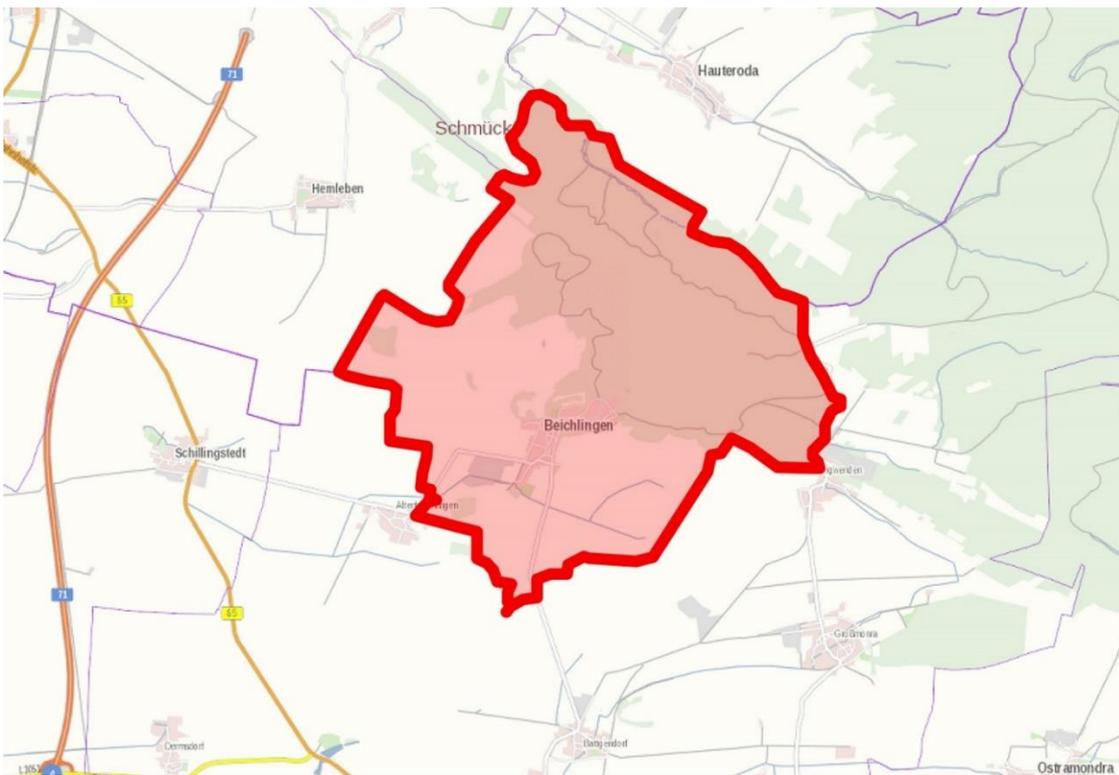
5. BEICHLINGEN

5.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Die Gemarkungsfläche des Ortsteiles Beichlingen liegt im Norden des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Im Osten grenzt die Gemarkungsfläche an den Ortsteil Burgwenden, im Süden an die Ortsteile Großmonra und Battendorf und im Südwesten an den Ortsteil Altenbeichlingen. Im Westen grenzt die Gemarkung Beichlingen an Hemleben, im Nordwesten an Oberheldrungen und im Nordosten an Hauteroda, die alle der Landgemeinde „An der Schmücke“ zugehörig sind.



Lage Ortsteil Beichlingen im Planungsgebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)



Gemarkungsfläche Ortsteil Beichlingen (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)

Die Gemarkungsfläche des Ortsteiles Beichlingen beträgt 1.366 ha.

5.2. Bevölkerung

Beichlingen hat mit Stand 31.12.2022 insgesamt 369 Einwohner.

5.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

5.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

5.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Die im Flächennutzungsplan, im Nordwesten des Ortsteiles Beichlingen, ausgewiesenen Wohnbauflächen resultieren aus dem vorhandenen und genehmigten Bebauungsplan Wohngebiet „Am Schlossberg“. Diese Wohnbauflächen sind zum Großteil aufgesiedelt. Aktuell (12/2023) sind im B-Plangebiet noch 2 Baulücken vorhanden.

Ausnutzung und Bebauung vorhandener Baulücken in der historischen Ortslage

In der bebauten Ortslage von Beichlingen sind 8 Baulücken vorhanden, die im Rahmen des § 34 BauGB sofort bebaubar wären.

B Flächen im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Im Ortsteil Beichlingen gibt es im rechtskräftigen Bebauungsplan Wohngebiet „Am Schloßberg“ noch 2 freie Bauplätze. Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 1 (2) Nr. 3 BauNVO definiert und wird im Flächennutzungsplan demgemäß dargestellt.

Ausweisung zusätzlicher, neuer Wohnbauflächen im Anschluss an die historische Ortslage

Weitere Wohnbauflächen nach § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sind zusätzlich zum Bebauungsplan nicht vorgesehen.

5.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Der größte Teil der bebauten Ortslage bzw. die gesamte historische Ortslage von Beichlingen wurde in der nutzungsrechtlichen Darstellung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche de facto im Bestand dargestellt, da sie letztlich durch ihre vorhandene Nutzungsstruktur mit einem sehr hohen Maß an Nebenanlagen, den gärtnerisch genutzten Freiflächen sowie dem zunehmenden Vorhandensein kleinerer Handwerksbetriebe dem Charakter dieser Nutzungskategorie gerecht wird.

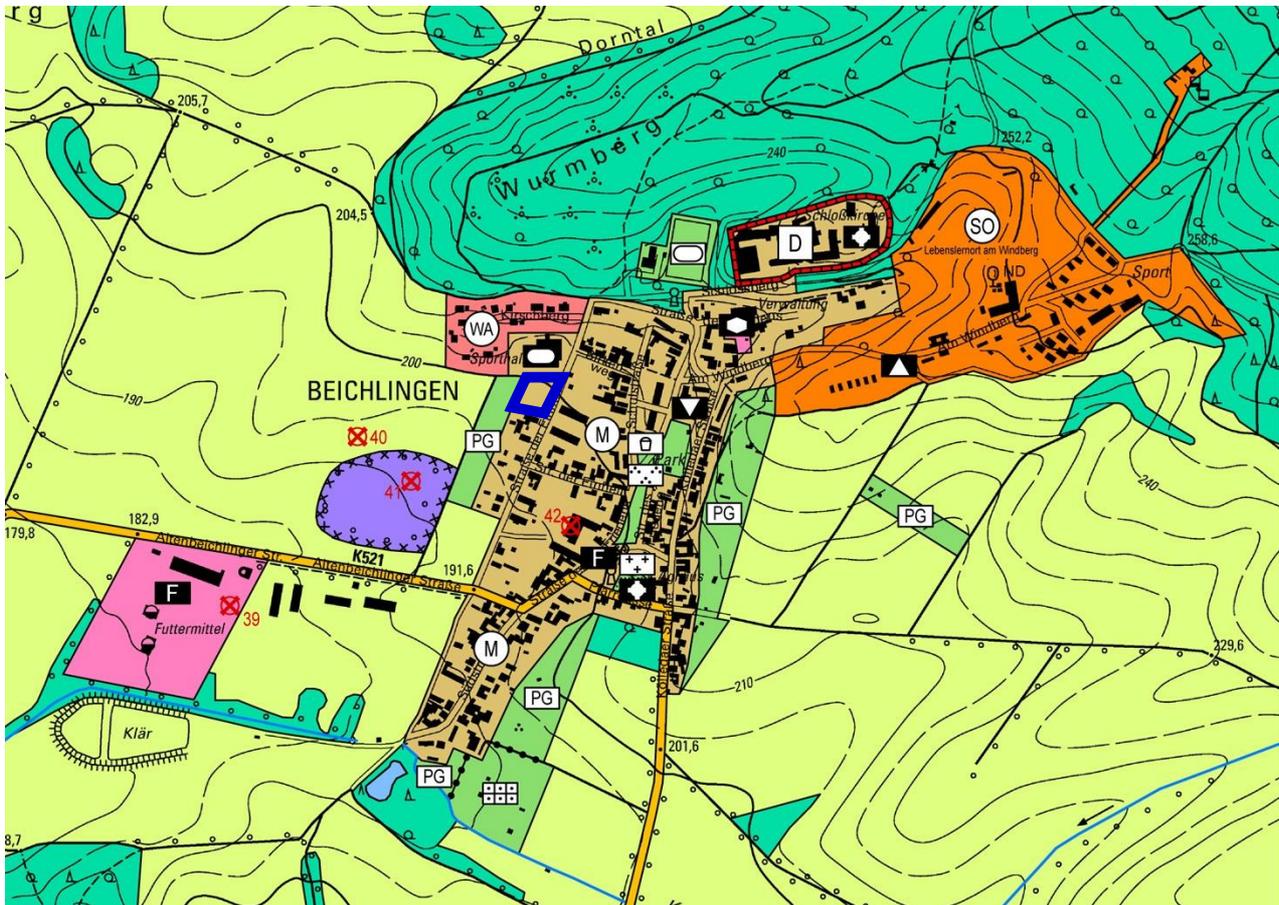
Diese Art der baulichen Nutzung wird sowohl dem derzeitig überwiegendem Charakter als auch künftigen Entwicklungserfordernissen am besten gerecht. Die historischen Hofstrukturen sind weitgehend erhalten geblieben. Die Tierhaltung ist zwar in den letzten Jahren stark zurückgegangen und wird heute nur noch vereinzelt betrieben, jedoch werden die Hofanlagen zunehmend von kleineren Handwerksbetrieben als Wohn-, Lager- und Arbeitsstätten genutzt. Damit entspricht die gegenwärtige Nutzung dieses Bereiches der dargestellten Mischnutzung. Die Entscheidung für ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung trägt zum einen den Resten der landwirtschaftlich genutzten Flächen Rechnung, zum anderen entspricht sie am ehesten der Realität, dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

Zusätzlich zu den vorhandenen Gemischten Bauflächen werden im Flächennutzungsplan Ergänzungs- und Abrundungsflächen des Ortskerns als Gemischte Bauflächen nach § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Ausweisung dieser Gemischten Bauflächen erfolgt dabei unter der Würdigung des Anspruches bzw. der Typik der Orte mit einem Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe und der Fortsetzung dieses Prinzips für bauliche Erweiterungs- und Abrundungsflächen.

Die dargestellten Erweiterungsflächen der Ortskerne im FNP im Sinne des § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (Gemischte Bauflächen M) werden in ihrer Anrechnung im FNP zu 50 % als mögliche Wohnbauflächen gewertet.

Die vorgenannten Erweiterungsflächen als gemischte Bauflächen befinden sich am westlichen Ortsrand. Hier werden nördlich und südlich der bereits vorhandenen Bebauung Ergänzungs- und Abrundungsflächen dargestellt. Die Flächen umfassen insgesamt ca. 0,2 ha.

Sie werden in der örtlichen Erfassung als Baulücken aufgenommen (liegen im Bereich der Klarstellungsatzung) und daher in der Berechnung zusätzlicher Erweiterungsflächen nicht aufgeführt.



Auszug Planzeichnung des FNP 2024 – Lage Abrundungs- u. Ergänzungsflächen als Gemischte Bauflächen - **Baulücke** (Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung)

5.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

In der Gemarkung von Beichlingen werden im Flächennutzungsplan keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

5.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Im Nordosten von Beichlingen ist das Sonstige Sondergebiet „Lebenslernort am Windberg“ dargestellt. Hier befindet sich ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung. Vorhabenträger, Bauherr und Betreiber ist der gemeinnützige Verein „Am Windberg e.V.“.

Zu DDR-Zeiten wurde auf dieser Fläche ein „Zentrales Pionierlager“ des ehemaligen VEB SKET Magdeburg betrieben. Dabei wurden umfangreiche Gebäude und sonstige Freizeitbereiche bis hin zum Schwimmbad errichtet. Nach dem Vollzug der Deutschen Einheit 1990 wurde die komplette Anlage nach Auflösung des VEB SKET Magdeburg durch die Treuhandanstalt des Bundes unter der Maßgabe veräußert, die ehemalige Nutzung in einer zeitgemäßen Art fortzusetzen. Nach mehreren Eigentümerwechseln hat nunmehr der Verein „Lebenslernort am Windberg e.V.“ die Anlage komplett erworben.

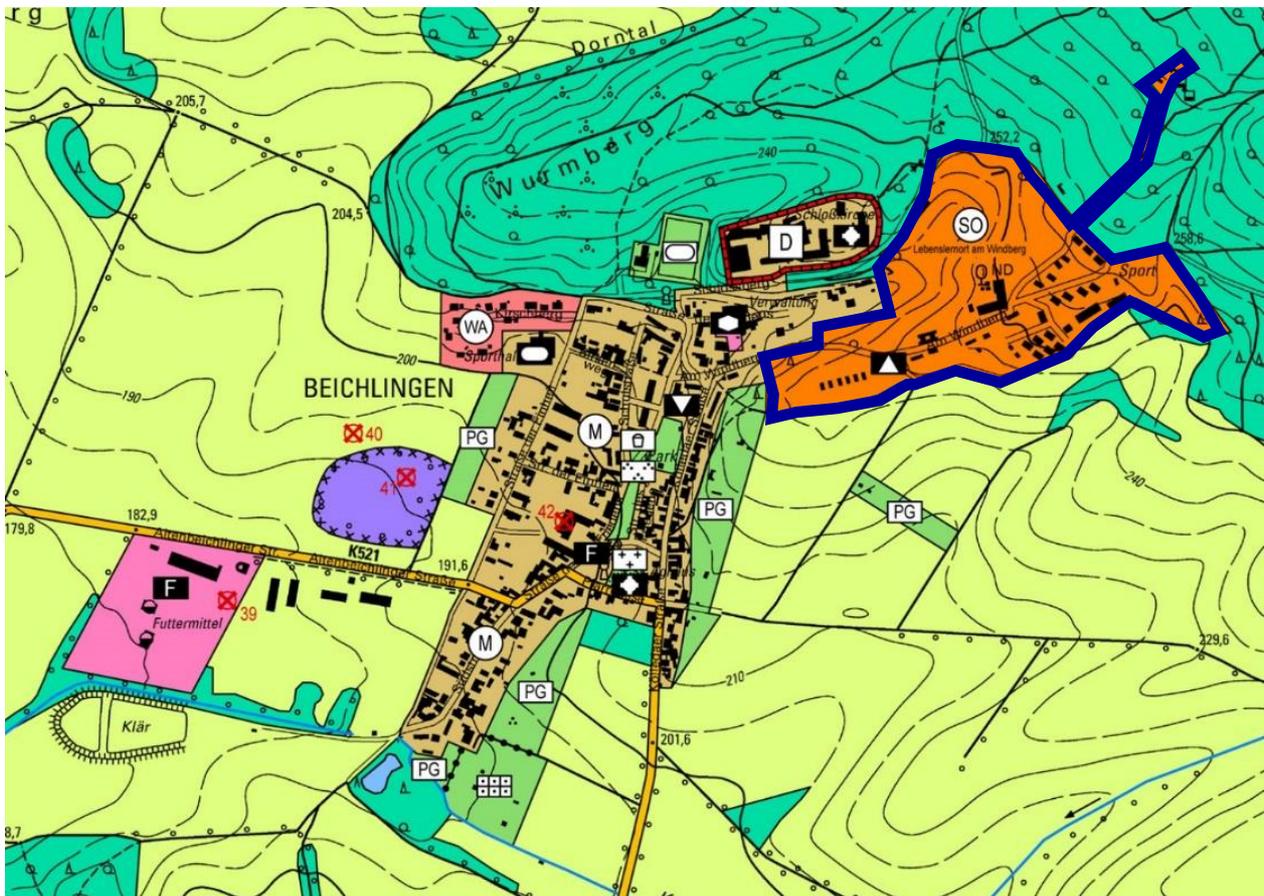
Der Lebenslernort am Windberg in Beichlingen ist seit Februar 2015 im Rahmen der gemeinnützigen Vereinstätigkeit der Wohnsitz von derzeit 31 Erwachsenen und 17 Kindern in sogenannter Gemeinschaftsbildung. Das Areal dient neben der vereinsbezogenen Wohnnutzung auch als Veranstaltungsort. Hierzu werden vorhandene bauliche Anlagen in Form eines Seminarzentrum mit einer Festhalle, ein Seminargebäude mit Speisesaal und ein Bio-Café sowie ein Gebäude als Begegnungsräume genutzt. Des Weiteren ist auf dem Gelände eine freie Gesamtschule (1. - 10. Klasse) und eine Naturheilpraxis vorhanden. Dabei ist die freie Gesamtschule dergestalt rechtlich zu betrachten, dass neben den staatlichen allgemein bildenden Schulen im Freistaat Thüringen auch Privatschulen anerkannt sind. Diese sind Schulen

in freier Trägerschaft, die in ihren Bildungs- und Erziehungszielen den staatlichen Schulen entsprechen, die in Thüringen bestehen oder grundsätzlich vorgesehen sind. Abweichungen in der Lehr- und Unterrichtsmethode, in den Lehrinhalten und der Organisation des Unterrichts sind möglich, soweit die Gleichwertigkeit mit entsprechenden staatlichen Schulen nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzungen sind in der beschriebenen Gesamtschule im Bereich des Sonstigen Sondergebietes „Lebenslernort am Windberg“ gegeben.

Zur Beherbergung auf dem Gelände dienen zur temporären Nutzung Zeltplatzwiesen und zusätzlich ca. 100 Bettenplätze in 1-bis 6-Bett-Zimmern mit modernen sanitären Anlagen.

Für die vorbeschriebenen umfangreichen Nutzungen des Vereins liegen bereits einzelne Baugenehmigungen vor.

Die Fläche des Sondergebietes umfasst ca. 12,4 ha (Geltungsbereich VBB in Aufstellung).



Auszug Planzeichnung FNP 2024 - Lage Sonstiges Sondergebiet „Lebenslernort am Windberg“ (Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung )

Für das dargestellte Sondergebiet „Lebenslernort am Windberg“ wird wie vorbeschrieben ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß dem Willen der Stadt Kölleda aufgestellt. Der Geltungsbereich entspricht dabei der Darstellung im FNP. Die gemäß dem Konzept der Betreiber angestrebte Nutzungsart bzw. Nutzungsvielfalt lässt nur die Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO zu.

Der vorgenannte Verein plant dabei für das erworbene Gesamtgebiet Folgendes:

„Das ehemalige Kinder- und Jugenddorf "Am Windberg" am Rande des kleinen Dorfes Beichlingen in Nordthüringen bietet uns als Lebensgemeinschaft mit seinem zehn Hektar großen, naturreichen Gelände einen wundervollen Raum, unsere Vision eines neuen Miteinanders zu erforschen und zu leben. Wir wollen hier einen inspirierenden, weltweiten Lebenslernort aufbauen, wo Lebendigkeit, Heilung und das Gefühl der innigen, tiefen Verbundenheit als Gemeinschaft erlebbar sein soll. Gemeinsam sind wir auf dem Forschungsweg in Einklang, Liebe und Verbundenheit zu gelangen – mit uns selbst, untereinander sowie mit der Welt mit all ihren Erscheinungsformen. Es soll hier ein Ort sein, an dem Kinder frei und gleichzeitig

liebevoll mit den Eltern und anderen Erwachsenen verbunden aufwachsen können. Wir wollen Strukturen schaffen, die diese Bindung stärkt und unterstützt und betreiben hierfür auch eine eigene freie Schule, in der die Kinder selbstbestimmt lernen und die auch die Gemeinschaft und den Alltag der Erwachsenen durchströmt. Es sind hierfür u.a. Arbeitsräume wie Werkstätten, Ateliers, Küche oder Gärtnerei für die Kinder geöffnet. Die Kinder sollen frei ihre Begeisterung finden und dieser geschützt begleitet nachgehen. Doch nicht nur die Kinder - es ist unser Anliegen, dass jeder das tut, was ihn begeistert. Denn als Gemeinschaft aus begeisterten, genährten Erwachsenen sind wir nicht nur gute Begleiter für unsere Kinder, sondern schaffen auch eine heilsame Atmosphäre für uns alle und können aus unserem Herzen neue Antworten auf Fragen nach einem heilsamen Leben auf und mit unserem Planeten Erde entwickeln.“ (Zitat Web-Auftritt Verein 2024)

Der vorbereitende Bauleitplan stellt Bebauungspläne auch in der Phase der Aufstellung gemäß ihrer festgesetzten Art der baulichen Nutzung dar.

Die Art der baulichen Nutzung ist in Fall Beichlingen ein für den Geltungsbereich festgesetztes Sondergebiet „Lebenslernort am Windberg“. Die im in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen einzelnen Festsetzungen sind in ihrer Gesamtheit inhaltlich-funktionale Bestandteile des Sondergebietes und stehen damit in unmittelbarem Zusammenhang zur Art der festgesetzten baulichen Nutzung. Eine innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von der Art der festgesetzten Art der baulichen Nutzung abweichende Darstellung wäre daher falsch, da sie die Gesamtheit des Plans in Frage stellen würde. Unabhängig davon entspricht die im Flächennutzungsplanverfahren dargestellte Sondergebietsfläche dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem zu Grunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan. Konkrete bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen einschließlich der Festsetzung von möglichen Nutzungen und Kapazitäten sind erst im Bebauungsplanverfahren final zu klären.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 2023 stellt sich wie folgt dar:



Vorhaben- und Erschließungsplan „Lebenslernort am Windberg“ aus 2023

Zum Nachweis der bereits 1987 im Rahmen des zentralen Pionierferienlagers vorhandenen baulichen Anlagen, die auch heute noch im Geltungsbereich des vorbeschriebenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorhanden sind, wird nachfolgend eine Luftbildaufnahme aus dieser Zeit eingefügt. Beim direkten Vergleich mit dem aktuellen Luftbild ist dabei zu erkennen, dass die 1987 vorhandenen baulichen Anlagen 2024 teilweise durch den Wildwuchs von Bäumen und Sträuchern überwachsen sind. Unabhängig davon sind sie aber noch vorhanden.



Ehemaliges zentrales Pionierferienlager VEB SKET Magdeburg – Luftbild aus 1987



Bereich „Lebenslernort am Windberg“ – Luftbild aus 2024

5.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)

* Öffentliche Verwaltungen

Im Ortsteil Beichlingen ist derzeit keine Verwaltung mehr vorhanden. Das zuletzt noch existierende Archiv wurde nach Köllda umgelagert.

* Schulen

In Beichlingen existiert die freie Gesamtschule „Am Windberg“. Hier findet Unterricht für die Klassenstufen 1 bis 10 statt. Die Schule befindet sich in der Sondergebietsfläche „Lebenslernort am Windberg“ und wird durch den dort ansässigen gemeinnützigen Verein betrieben.

In der Stadt Köllda sind mit der staatlichen Grundschule „Wippertus“, der staatlichen Regelschule „Friedrich Ludwig Jahn“ und dem staatlichen Gymnasium „Professor Fritz Hofmann“ drei weitere Schulen vorhanden.

* Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die evangelische St.-Aegidius-Kirche liegt in der südlichen Ortslage von Beichlingen und wurde zwischen 1931 und 1932 erbaut, weil der Vorgängerbau im Jahr 1930 zum Kirchweihfest bis auf die Grundmauern abbrannte. Dieses abgebrannte Gotteshaus stammte aus dem Jahr 1710, was auf einem Stein der Sakristei eingemeißelt ist. Die Fundamente sind jedoch noch erheblich älter, was aber beim Neubau nicht wissenschaftlich dokumentiert wurde. Der Vorgängerbau der Dorfkirche Beichlingen aus dem Jahr 1710 wurde mit Steinen der abgegangenen Monraburg erbaut.

Der Friedhof liegt direkt neben der Kirche. Hier befindet sich das Erbgrabmal der Familie von Werthern-Beichlingen und ein Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkriegs.

Eine weitere Kirche liegt im Norden des Ortes und gehört zum Ensemble des Schlosses Beichlingen. Gegen Ende des 16. Jahrhunderts wurde die Schlosskapelle als rechteckiger, einschiffiger Bau aus Bruchsteinen errichtet. Aus dieser Zeit stammen die zweiteilige Stuckdecke sowie die den Altarraum zweiseitig umschließenden Stuckreliefs. Sie zeigen im unteren Bereich einen großformatigen Bibelzyklus, über dem umlaufend die Wappen der verwandten Familien präsentiert werden. Die Schlosskirche wurde im 17. Jahrhundert durch einen Nordflügel mit Emporen erweitert und ist durch einen seltenen „Kirchengang“, eine 22 Meter lange überbaute Fachwerkbrücke, mit dem Neuen Schloss verbunden. Der ursprünglich angefügte barocke Glockenturm wurde nach 1846 wegen Baufälligkeit abgetragen. Im Inneren befinden sich neben den wertvollen Stuckaturen im Stil der Spätrenaissance die barocke Ausstattung mit einer marmorierten Kanzel und dem gräflichen Gestühl. Der barocke Hochaltar von 1688 wurde während der Nutzung des Schlosses als Ingenieurschule zerstört. Die Kirche diente 1891 als Begräbnisstätte des Schriftstellers Ferdinand Gregorovius. Die Schlosskirche werde in den letzten Jahren umfangreich restauriert.

* Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Nach Abschluss umfangreicher Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wird die ehemalige Gaststätte (Straße des Friedens 61) als neues Dorfgemeinschaftshaus genutzt. Das Dorfgemeinschaftshaus bietet räumliche Möglichkeiten, um soziale Veranstaltungen durchzuführen.

Im Norden der Ortslage, am Fuße des Schlosses, befindet sich die Kindertagesstätte „Waldstrolche“. Die Kindertagesstätte ist in Trägerschaft des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) und hat zurzeit eine Kapazität von 31 Plätzen.

Im Zentrum des Ortes befindet sich ein Kinderspielplatz.

* Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Momentan gibt es keine Gesundheitseinrichtung im Ort.

* Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Beichlingen verfügt über ein Dorfgemeinschaftshaus mit Räumen für Vereinstätigkeit, Versammlungen und Veranstaltungen.

Auf dem Schlossareal und auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Lebenslernort Am Windberg“ besteht ebenfalls die Möglichkeit, kulturelle Veranstaltungen zu durchzuführen.

* Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In Beichlingen befinden sich im Norden der Ortslage sowohl eine Sporthalle als auch ein Fußballplatz.

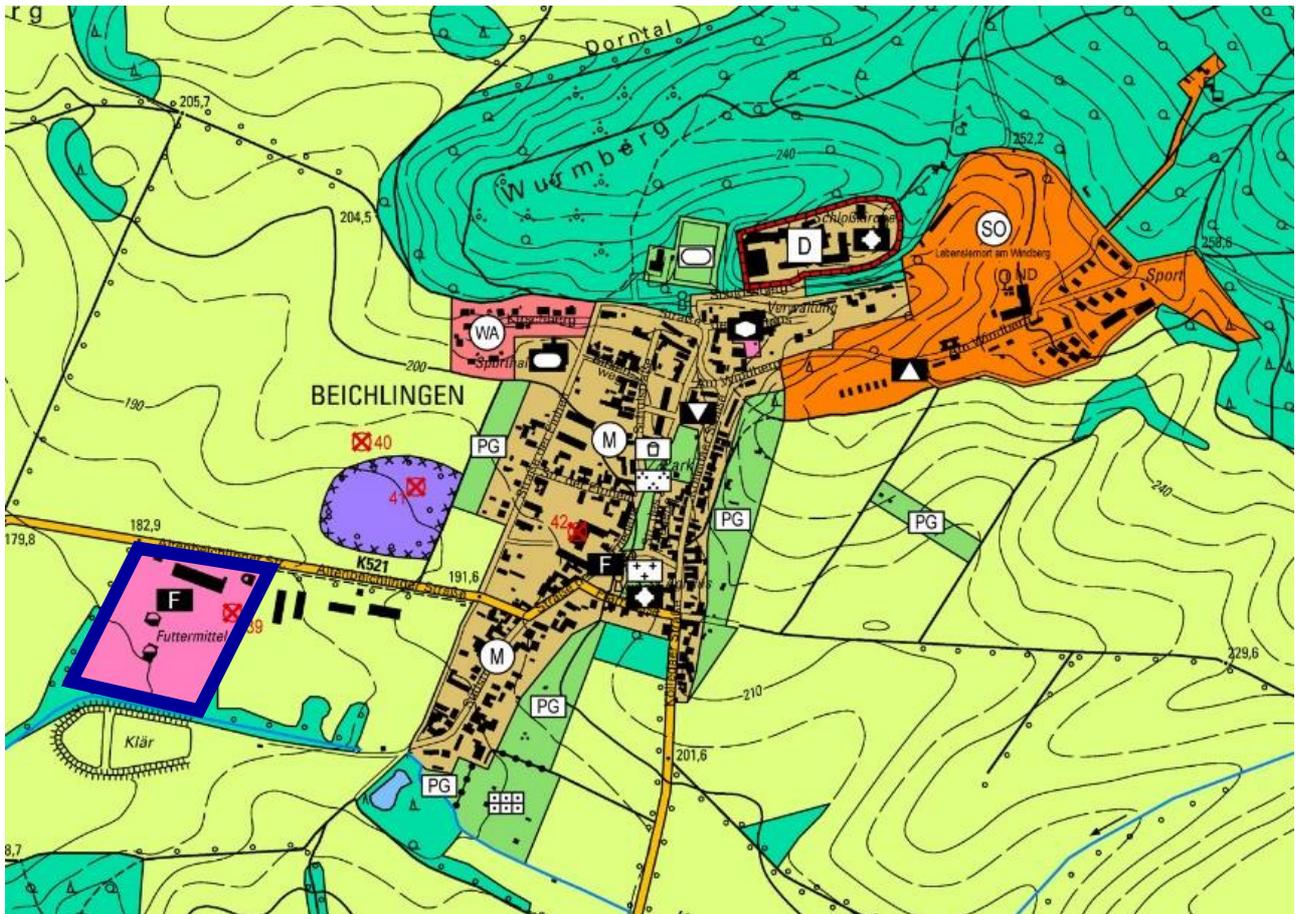
* Weitere Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs

In der Ortslage von Beichlingen befinden sich keine Einrichtungen zur Versorgung.

* Gebäude und Einrichtungen des Rettungsdienstes und der technischen Hilfeleistung

In der südlichen Ortslage befindet sich derzeit das Feuerwehrgerätehaus der Ortsteile Beichlingen/Altenbeichlingen, mit der Bezeichnung Feuerwache 4 der Freiwilligen Feuerwehr Köllda. Am Feuerwehrstandort Beichlingen/Altenbeichlingen sind 3 Feuerwehrfahrzeuge stationiert.

Die Stadt Köllda plant einen Gerätehausneubau auf der im Flächennutzungsplan im Südwesten des Ortes, dargestellten Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“. Diese Baufläche wird im Bereich von ungenutzten Gebäuden der ehemaligen LPG geplant. Damit wird dem Prinzip der konsequenten Nachnutzung vorhandener Bauflächenpotentiale entsprochen. Die Flächendarstellung erfolgt dabei als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Nutzung „Feuerwehr“. Die Größe beträgt insgesamt ca. 2,5 ha.



Auszug Planzeichnung FNP 2024 – Lage Fläche für den Allgemeinbedarf „Feuerwehr“ (Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung)

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

5.3.3.1. Überörtlicher Verkehr

Durch die südliche Ortslage von Beichlingen führt die Kreisstraße K 521. Die Kreisstraße verläuft von der B 176 in Kölleda über Battendorf, Beichlingen und Altenbeichlingen bis auf die B 85 in Schillingstedt. Über beide Bundesstraßen ist die Zufahrt zur Autobahn A 71 möglich. Die Kreisstraße K 521 stellt damit den Anschluss an das überregionale Straßennetz her.

Eine direkte Schienenanbindung ist in Beichlingen nicht vorhanden.

Durch den öffentlichen Nahverkehr des ÖPNV Sömmerda ist eine gute Möglichkeit gegeben, in die umliegenden Orte, nach Kölleda oder nach Sömmerda zu gelangen.

5.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge

Alle Verbindungsstraßen der Ortslage sind durch typische, meist geschlossen angebaute Dorfstraßen mit wechselnden Querschnitten charakterisiert. Die Straßen fungieren bis auf die Haupteinschließungsstraße überwiegend als Mischverkehrsflächen, teilweise sind schmale Fußwege vorhanden.

Teile des innerörtlichen Straßen- und Wegenetzes sowie Plätze wurden in den letzten Jahren saniert.

5.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

Laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2021-2025 soll „auch abseits der Städte allen Bürgern eine vernetzte, alltagstaugliche, bezahlbare und klimafreundliche Mobilität ermöglicht werden“. Dies betrifft neben der Nutzung eines klimafreundlichen ÖPNV auch vorrangig den Radverkehr.

Demgemäß steht der individuelle Radverkehr auch im Planungsbiet des Flächennutzungsplans im Fokus einer zukünftigen Entwicklung.

Im Rahmen dessen stehen zwei Aspekte dazu im Raum:

- A Innerörtlicher Radverkehr
- B Überörtlicher Radverkehr

Zu A) In allen Ortsteilen der Stadt Kölleda einschließlich der Kernstadt und auch des Ortsteils Kiebitzhöhe sind innerörtlich keine separaten Radwege vorhanden. Gemäß dem bedingt durch die Einwohnerzahl und die örtlich-räumlichen Verhältnisse geprägten Straßenraumcharakter der jeweiligen Orte wird der stattfindende individuelle Radverkehr zum einen auf straßenbegleitenden Fuß-/Radwegen geführt bzw. es werden die Straßenverkehrsflächen auf Grund der geringen Belegung für das Radfahren genutzt.

In Beichlingen sind keine gesonderten Radwege vorhanden.

Zu B) Der Ausbau des überörtlichen Radverkehrsnetzes zwischen den Ortsteilen von Kölleda und in das Umland ist eine aktuelle Aufgabe. Im Rahmen dessen wurden bisher 2 Radwegprojekte realisiert:

- B1) Beginnend an der Autobahn A 71 straßenbegleitend führt ein separater Radweg entlang der Landesstraße L 1051 über den Kreis der Dersdorf zum Streitseebad und der Aufführung auf die Bundesstraße B 85 auch straßenbegleitend als separater Radweg bis in die Ortslage Kölleda in das nordwestliche Gewerbegebiet am dortigen Ortseingang.
- B2) Von Kölleda aus führt eine stillgelegte Bahnlinie über den Bergrücken der Finne nach Laucha an der Unstrut (Sachsen-Anhalt). Bisher sind knapp 20 km der einst 38,8 km langen Bahnstrecke auf dem Gebiet von Thüringen als Finnebahn-Radweg ausgebaut. Noch wartet der zweite Abschnitt in Sachsen-Anhalt auf seine zukünftige Bestimmung (Stand 2015). Der ausgebaute Radweg ist meist asphaltiert, nur die ersten 2,7 km auf der Trasse von Kölleda nach Battendorf sind "naturbelassen" (verfestigter Splitt/Sand). Das Profil des Radwegs,

der überwiegend auf der alten Bahnstrecke verläuft, ist bahnrassentypisch flach und somit für alle Radler zu befahren. Autoverkehr gibt es nur an den Straßenkreuzungen. Die ausgebauten Strecke endet abrupt an der Grenze nach Sachsen-Anhalt.

Perspektivisch ist geplant, weitere straßenbegleitende Radwege als Verbindung der Ortsteile untereinander und in das Umland zu realisieren. Dies ist jedoch nur durch den jeweiligen Straßenbaulastträger im Zuge von komplexen Baumaßnahmen des Straßenbaus möglich. Eine weitere Möglichkeit dazu bietet der Bau ländlicher Wege mit der Möglichkeit der Nutzung für den individuellen Radverkehr.

5.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

5.3.4.1. Wasserversorgung

Der Ortsteil Beichlingen ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über den Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

5.3.4.2. Abwasserentsorgung

Der Träger für die Abwasserentsorgung für Beichlingen ist der Abwasserzweckverband „Finne“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

Im Rahmen der Entwicklung von Konzeptionen zur baulichen Entwicklung der Ortsteile der Stadt Köllda rücken perspektivisch im Rahmen des globalen Klimawandels immer mehr eine wassersensible bauliche Entwicklung der Ortslagen mit einer Sicherung der Rückhaltung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle des Anfalls, die Beachtung von Starkregenereignissen aus den Außengebieten und Maßnahmen zur schadlosen Ableitung dieser in den Mittelpunkt der baulich-infrastrukturellen Betrachtung.

5.3.4.3. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Thüringer Energie AG.

5.3.4.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit dem Medium „Telekommunikation“ wird durch das Zusammenspiel der Teilaspekte

Festnetz und Mobilfunk

geprägt. Der Ausbau erfolgt dabei im Planungsgebiet fließend. Dabei sind in 01/2023 folgende Sachstände zu verzeichnen:

Festnetz Für die Kernstadt und alle Ortsteile ist über den klassischen Kabelanschluss via Kupferkabel die Breitbandversorgung gesichert.

Für den Ausbau des Breitbandnetzes über Glasfaserkabel laufen für alle Orte die Vorbereitungen, um in den Jahren nach 2023 die Versorgung zu sichern.

Mobilfunk Die Mobilfunkversorgung des Planungsgebietes wird derzeit noch durch Bereiche, die nicht versorgt werden können, geprägt. Derzeit läuft die Planung für zusätzliche Mobilfunkmaststandorte, die die flächige Versorgung der Orte absichern sollen.

5.3.4.5. Gasversorgung

Der Ortsteil Beichlingen ist nicht an das Gasnetz angeschlossen.

5.3.4.6. Abfallentsorgung

Der Landkreis Sömmerda entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die im Planungsgebiet anfallenden und überlassenen Abfälle. Die Leerung der Abfallbehälter erfolgt im Auftrag des Landkreises Sömmerda durch die Entsorgungsfachbetriebe Remondis und den Umweltdienst Sömmerda GmbH.

5.3.4.7. Ablagerungen

In der Gemarkung Beichlingen bestehen derzeit keine Flächen, die aktuell zur Ablagerung fester Abfallstoffe genutzt werden oder vorgesehen sind.

Innerhalb der Gemarkung Beichlingen befindet sich jedoch eine „Deponie nach dem KrWG“. Demgemäß erfolgt die Darstellung im Flächennutzungsplan. Eine Deponie ist eine Fläche zur dauerhaften Ablagerung von Abfällen.

Die betroffene Deponie „Beichlingen“ befindet sich auf den nachfolgenden Flurstücken:

Gemarkung: Beichlingen
Flur: 5
Flurstücke: 96, 98, 163/97, 164/97

Die Deponie ist endgültig stillgelegt und derzeit in der Nachsorgephase.

Das Referat 74 des TLUBN ist für die abfallrechtliche Überwachung und die Rekultivierung von Deponien nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zuständig. Bei Deponien ist - auch wenn diese stillgelegt sind - immer davon aus-zugehen, dass diese noch Einfluss auf die Umgebung haben können. Der Deponiekörper mit den Abfällen befindet sich immer noch in der Erde. Damit können Gefahren für die Schutzgüter (Mensch, Wasser, Boden, Luft) nicht vollständig ausgeschlossen werden.

5.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

5.3.5.1. Sport- und Spielplätze

Im Zentrum von Beichlingen befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Der örtliche Fußballplatz befindet sich nördlich der Ortslage am Waldrand.

5.3.5.2. Friedhof

Der Friedhof von Beichlingen befindet sich direkt auf dem Kirchhof neben der St. Aegidius Kirche und weist einen sehr guten Pflegezustand auf.

5.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige private Grünflächen

Südlich, östlich und westlich der bebauten Ortslage, sind auf einer Fläche von insgesamt ca. 5 ha private Gärten zu finden.

Am südlichen Ortsrand sind auf einer Fläche von 1,5 ha Dauerkleingärten vorhanden.

5.3.5.4. Öffentliche Grünflächen

Im Zentrum von Beichlingen befindet sich eine ca. 7.000 m² große öffentliche Parkanlage.

5.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Südlich der Ortslage befindet sich ein etwa 1.800 m² großer Teich. Weitere Standgewässer sind in der Gemarkung Beichlingen nicht zu verzeichnen.

Südlich des Ortes verläuft der Krebsgraben. Dieser fließt nach Westen in Richtung Schillingstedt. Nördlich von Beichlingen, vom Höhenzug Schmücke kommend, führen mehrere temporär wasserführende Gräben außerhalb der Ortslage in die Täler. Einer der größeren Gräben der Schmücke, an der nördlichen Gemarkungsgrenze von Beichlingen gelegen, ist der Krummbach. Der Krummbach verläuft weiter in Richtung Oberheldungen.

5.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Derzeit bestehen in der Gemarkung Beichlingen keine Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen. Es sind auch keine Planungen für solche Nutzungen bekannt. Es wird darauf verwiesen, dass die Ablagerung von Erdstoffen genehmigungspflichtig ist.

5.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

5.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die Landwirtschaft (Ackerbau) bestimmt den Charakter der Landschaft in der Gemarkung Beichlingen im Westen, Süden und Südosten der Ortslage entscheidend. Die überwiegend mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit ermöglicht eine intensive agrarwirtschaftliche Nutzung. Hierbei gibt es eine enge Wechselwirkung zwischen Intensität der landwirtschaftlichen Produktion und dem Landschaftsbild. Ungeachtet der seit Anfang der 90ziger Jahre wirkenden Änderungen in der Landwirtschaft gibt es eine gewisse Stabilität in Bezug auf Flächengrößen, Wegenetz und Anbaustrukturen.

5.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

Im Norden und Nordosten der Gemarkung sind große Forstflächen im Bereich des Höhenzuges Schmücke vorhanden. Diese werden durch leistungsstarke Forstwirtschaftsbetriebe bewirtschaftet.

Im Westen, Süden und Südosten der Gemarkung Beichlingen sind nur kleinere Wald- und Gehölzflächen vorhanden.

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

Bezugnehmend auf die mit dem Flächennutzungsplan geplanten Nutzungsentwicklungen im Sinne von Bauflächen auf derzeit nicht beplanten Außenbereichsflächen und des für die Herstellung der zu ihrer baulichen Umsetzung notwendigen Planungsrechtes und der dazu wiederum erforderlichen Bebauungsplanverfahren bzw. Plangenehmigungsverfahren muss festgestellt werden, dass auf der Grundlage des BauGB und des ThürNatG alle Eingriffe in Natur und Landschaft im Ergebnis von baulichen Veränderungen in den vorgenannten Bereichen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden müssen.

Grundprinzip von Eingriffs-Ausgleichsregelungen ist in erster Linie die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet. Weiterhin kann auf der Grundlage des FNP nicht ausgesagt werden, inwieweit sich in dort dargestellten möglichen Bebauungsgebieten der Ausgleich des vorzunehmenden Eingriffes realisieren lässt, da in dieser Phase der Vorbereitenden Bauleitplanung keine direkten planerischen Inhalte bekannt sind, die Eingriffs-Ausgleichsrechnungen zulassen würde.

Für den wahrscheinlichen Fall, dass Ausgleichsflächen außerhalb der Entwicklungsflächen notwendig werden, stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar, die als momentane Flächenpoole für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen fungieren und die im Sinne der naturschutzrechtlichen Bewertung des Planungsraumes Entwicklungspotentiale bzw. Entwicklungsbedarfe aufweisen. Die Darstellung dieser Flächen erfolgte auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes.

5.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

5.3.10.1. Bodenfunde

Es sind archäologische Bodenfunde in der Gemarkung Beichlingen allgemein bekannt. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einer archäologisch stark geprägten Siedlungsregion am nördlichen Rand des Thüringer Beckens. Insoweit sind in der Gesamtfläche der Stadt Köllda mit allen Ortsteilen eine Vielzahl archäologischer Fundplätze bekannt und erschlossen. Demgemäß ist jeder Zeit bei Bauarbeiten auch im Bereich des Ortsteils mit weiteren neuen archäologischen Funden zu rechnen.

5.3.10.2. Altlasten

Im Planungsgebiet sind Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde zu Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen erfahrungsgemäß zu übergebende Übersicht der betroffenen Flächen werden dann in den Erläuterungen des Entwurfs des Flächennutzungsplans zu den Ortsteilen aufgeführt und nummeriert.

Nr.	THALIS Art	derzeitige Nutzung / ortsüblicher Name	Status
39	11191 Altstandort	Landwirtschaftliche Nutzung / ehemalige Stallanlage	aktiv
40	11190 Altablagerung	Ackerland / AA "An der Schuttgrube"	aktiv
41	11187 Altablagerung	Ödland / Altablagerung "Westlich des Ortes"	aktiv
42	11188 Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemalige Landtechnik mit Tankstelle	aktiv

Gemäß der Nummerierung wurden die übergebenen Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung gekennzeichnet. Aufgrund der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wurden die Altlasten Nr. 40 und 41 von der Planzeichnung entfernt, da eine doppelte Kennzeichnung als Deponie und als Altlastenverdachtsfläche nicht korrekt ist.

5.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde die Informations- und Dokumentationsstelle Kampfmittelräume im Freistaat Thüringen als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf und Entwurf des Planwerkes aufgefordert. Diese fungiert jedoch laut eigener Aussage nicht als Träger öffentlicher Belange. Demgemäß sind Aussagen zu konkreten Kampfmittelverdachtsflächen nur nach ortsspezifischen Untersuchungen möglich. Dies ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung flächendeckend nicht möglich.

Gemäß Erkenntnisstand zum Entwurf des Flächennutzungsplans sind aktuell keine neuen Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Im Zuge der zukünftigen Erarbeitung von Bebauungsplänen werden jedoch weiterhin ggf. gesonderte Untersuchungen erforderlich, die dann in die jeweilige verbindliche Bauleitplanung einfließen müssen.

5.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

5.3.11.1. Denkmalschutz

Aufgrund der Größe und der Bedeutung wurde im Flächennutzungsplan das Schloss Beichlingen einschließlich Park, Schlossgärtnerei und ehemaliger Herrengänge am Schlossberg 1 eingetragen.

In die Denkmalliste des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurden nachfolgend aufgeführte Gebäude bzw. Gebäudekomplexe und Stellen archäologischer Funde aufgenommen, die aber aufgrund der Informationsdichte nicht in der Planzeichnung dargestellt wurden.

Kulturdenkmale:

Kirche St. Aegidius mit Ausstattung und Kirchhof mit Grabstätten	Pfarrgasse 54b
Schlosskomplex mit Park und Herrengänge	Schlossberg 1
Emsenborn - künstliche Quelleinfassung	nördlich der Ortslage im Wald
Pfarrhaus	Kölledaer Straße 30
Schule (Alte Schule)	Schulstraße 105
Ehemalige Schmiede	Straße des Friedens 63
Wohnhaus	Straße des Friedens 64
Quelleinfassung Emsenborn	Emsenborn

Grabmahl

Weißer Berg

Archäologische Denkmale:

Archäologische Denkmale sind in der Gemarkung Beichlingen nicht bekannt.

5.3.11.2. Wasserschutzgebiete

Die Gemarkung Beichlingen liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone II und III. Einzelne Brunnen in der Gemarkungsfläche sind als Trinkwasserschutzzone I festgesetzt.

5.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

In der Gemarkungsfläche gibt es keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts.

5.3.11.4. Naturdenkmale

Als Naturdenkmale werden „... Einzelgebilde der Natur, deren besonderer Schutz 1. aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder 2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist ...“ (§ 16 ThürNatG) bezeichnet.

Im Planungsraum des Ortsteiles Beichlingen ist kein aufgeführtes Naturdenkmal vorhanden.

5.3.11.5. Geschützte Biotope nach § 15 ThürNatG

Gemäß Grundsatz 6.5.1. RROP soll in den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen Erfordernissen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Unbezifferte Vorbehaltsgebiete sollen gemäß ihrer typischen Biotopausprägung erhalten und entwickelt werden. Dabei sollen vor allem besonders wertvolle Biotope, zu schützende Wälder und andere wertvolle Landschaftsbestandteile zielgebend sein. Im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung sollte dargestellt werden, wie diesen Zielstellungen entsprochen wird.

Die im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde des Naturschutzes eingegangenen Hinweise zu den Geschützten Biotopen nach § 15 ThürNatG wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplans und des dazu zu erarbeitenden Umweltberichtes beachtet. Demgemäß werden im Umweltbericht die Biotope beschrieben und in einem Beiplan zum Umweltbericht gekennzeichnet und verortet.

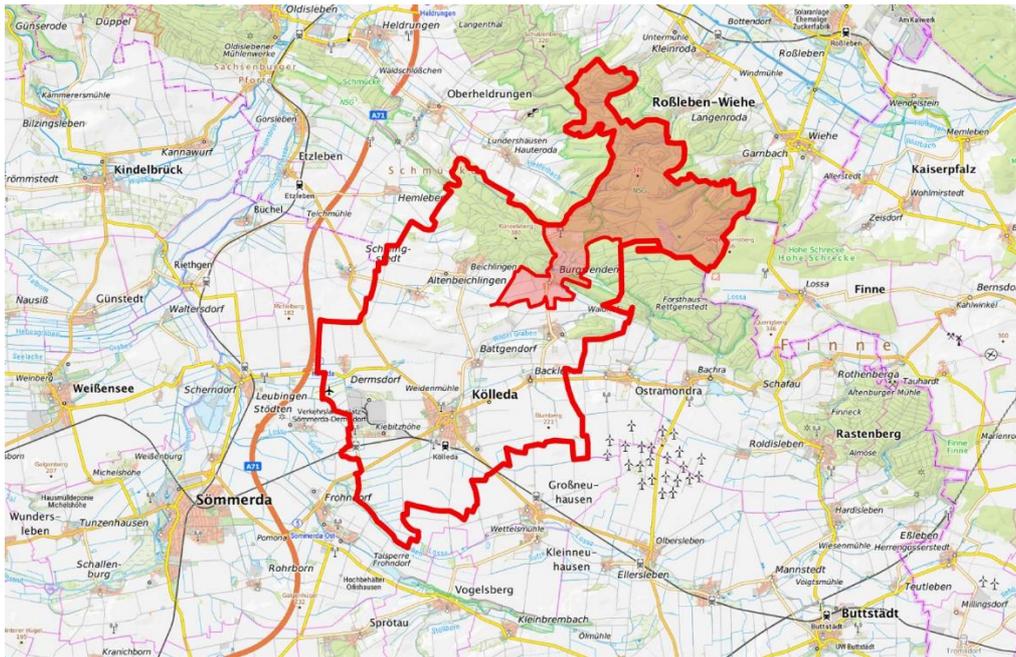
5.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG

In Beichlingen sind keine Anlagen nach BImSchG vorhanden.

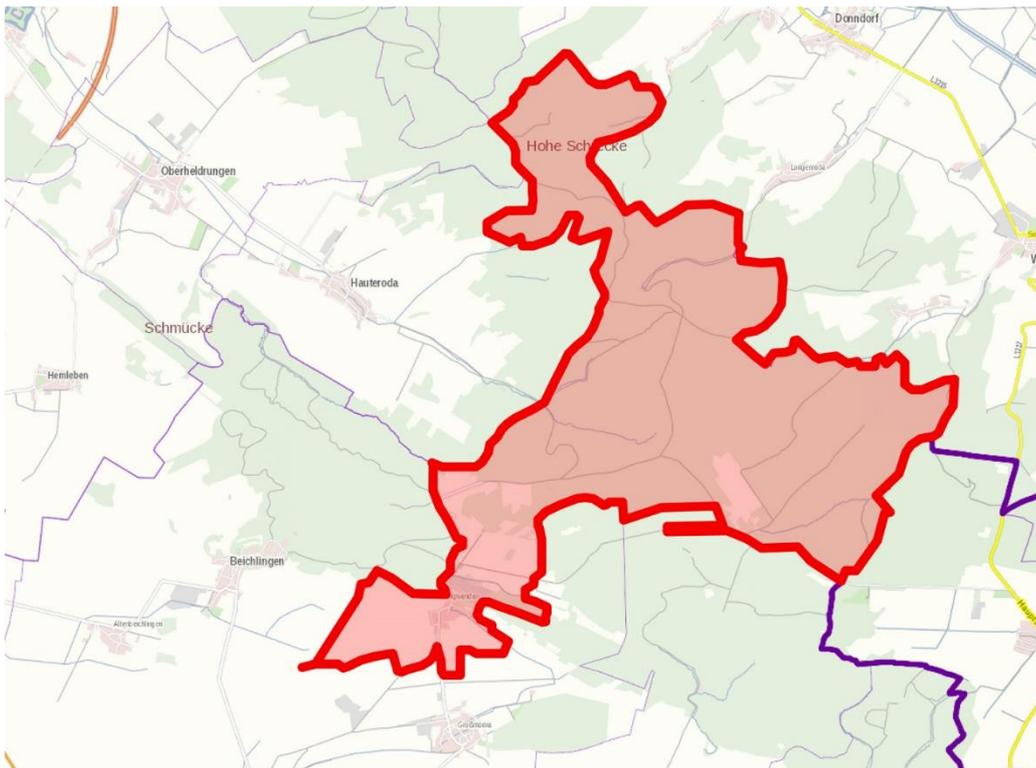
6. BURGWENDEN

6.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Die Gemarkungsfläche des Ortsteiles Burgwenden liegt im Nordosten des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Im Osten grenzt die Gemarkungsfläche an den Ortsteil Burgwenden an das Land Sachsen-Anhalt, im Süden an die Gemarkung der Gemeinde Ostramondra, die Gemarkungen der Ortsteile Großmonra und Battendorf der Stadt Kölleda und im Westen an die Gemarkung des Ortsteils Beichlingen der Stadt Kölleda an. Im Nordwesten und Norden grenzt die Gemarkung Burgwenden an die Gemarkungen Hauteroda und Oberheldrungen an, die beide der Landgemeinde „An der Schmücke“ zugehörig sind.



Lage Ortsteil Burgwenden im Planungsgebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)



Gemarkungsfläche Ortsteil Burgwenden (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)

Die Gemarkungsfläche des Ortsteiles Burgwenden beträgt 2.222 ha.

6.2. Bevölkerung

Burgwenden hat mit Stand 31.12.2022 insgesamt 225 Einwohner.

6.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

6.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Burgwenden liegt eingebettet zwischen den Höhenzügen Monraburg, Wendenburg (354 m) und Finnberg am südlichen Ausgang eines Passes durch die Schmücke und Hohe Schrecke. Bedingt durch die Tallage des Ortsteils Burgwenden am Hirschbach und die nördlich komplett umgebenden Waldflächen sind bauliche Entwicklungen in Burgwenden nur sehr eingeschränkt möglich. Der im Norden befindliche stillgelegte Steinbruch der Rhönbasalt Vacha GmbH, der zur Renaturierung vorgesehen ist, begrenzt die vorhandenen bebauten Flächen zusätzlich stark ein.

6.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Die im Flächennutzungsplan im Westen des Ortsteiles Burgwenden ausgewiesenen Wohnbauflächen resultieren aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Wohngebiet Nr. 1/96 „Rote Erde“. Diese Wohnbaufläche ist bis auf ein Baugrundstück aufgesiedelt.

Ausnutzung und Bebauung vorhandener Baulücken in der historischen Ortslage
--

In der bebauten Ortslage von Burgwenden sind keine weiteren Baulücken vorhanden.

Ausweisung zusätzlicher, neuer Wohnbauflächen im Anschluss an die historische Ortslage
--

Weitere Wohnbauflächen nach § 1 (1) Nr. 1 BauNVO zusätzlich zum beschriebenen Bebauungsplangebiet sind nicht vorgesehen.

6.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Der überwiegende Teil der bebauten Ortslage bzw. die gesamte historische Ortslage von Burgwenden wurde in der nutzungsrechtlichen Darstellung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche de facto im Bestand dargestellt, da sie letztlich durch ihre vorhandene Nutzungsstruktur mit einem sehr hohen Maß an Nebenanlagen, den gärtnerisch genutzten Freiflächen sowie dem zunehmenden Vorhandensein kleinerer Handwerksbetriebe dem Charakter dieser Nutzungskategorie gerecht wird.

Diese Art der baulichen Nutzung wird sowohl dem derzeitig überwiegendem Charakter als auch künftigen Entwicklungserfordernissen am besten gerecht. Die historischen Hofstrukturen sind weitgehend erhalten geblieben. Die Tierhaltung ist zwar in den letzten Jahren stark zurückgegangen und wird heute nur noch vereinzelt betrieben, jedoch werden die Hofanlagen zunehmend von kleineren Handwerksbetrieben als Wohn-, Lager- und Arbeitsstätten genutzt. Damit entspricht die gegenwärtige Nutzung dieses Bereiches der dargestellten Mischnutzung. Die Entscheidung für ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung trägt zum einen den Resten der landwirtschaftlich genutzten Flächen Rechnung, zum anderen entspricht sie am ehesten der Realität, dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

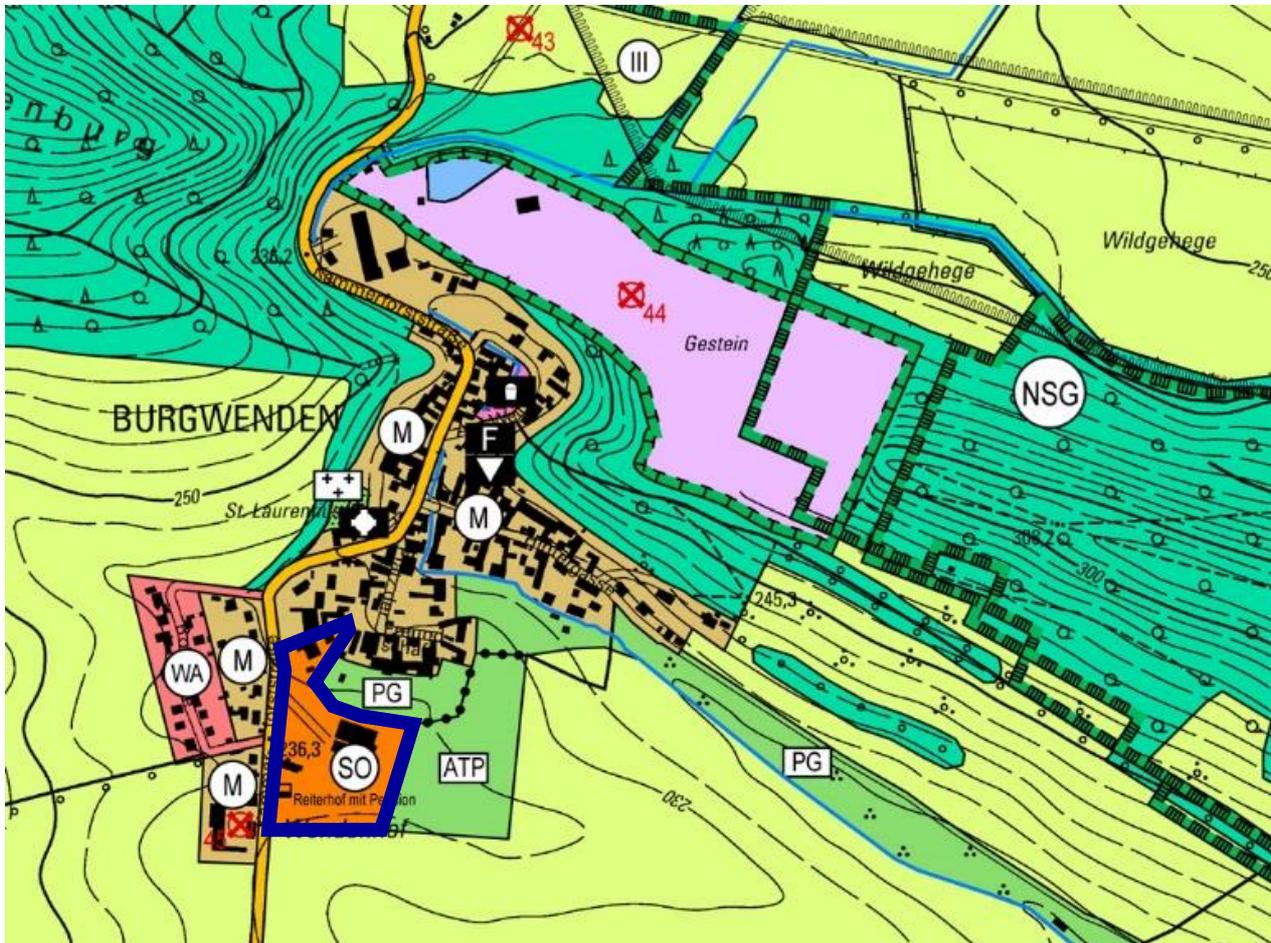
Zusätzlich zu den vorhandenen Gemischten Bauflächen werden im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Burgwenden keine Ergänzungs- und Abrundungsflächen des Ortskerns als Gemischte Bauflächen nach § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Lage im Tal und die dabei vorhandene Geländemodulation lassen keine zusätzlichen baulichen Erweiterungen im Ortskern zu.

6.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

In der Gemarkung von Burgwenden werden im Flächennutzungsplan keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

6.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Im Süden von Burgwenden ist ein Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Pension“ dargestellt. Hier befinden sich die baulichen Anlagen des Finne-Reiterhofes Viol einschließlich einer darin integrierten Pension und der Wohnanlage der Betreiber. Die Fläche des Sondergebietes umfasst ca. 1,8 ha.



Auszug Planzeichnung FNP 2024 – Lage Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Pension“ (Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung)

Dabei ist zu beachten, dass zusätzlich zu den in der Grundkarte dargestellten Gebäuden inzwischen weitere bauliche Anlagen im Bereich des Sondergebietes errichtet wurden. In der Gesamtplanzeichnung des FNP werden diese zusätzlichen baulichen Anlagen informell dargestellt.

6.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)

* Öffentliche Verwaltungen

Im Ortsteil Burgwenden ist derzeit keine Verwaltung mehr vorhanden.

* Schulen

Burgwenden ist kein Schulstandort. In der Stadt Kölleda sind mit der staatlichen Grundschule „Wippertus“, der staatlichen Regelschule „Friedrich Ludwig Jahn“ und dem staatlichen Gymnasium „Professor Fritz Hofmann“ drei Schulen vorhanden. Zusätzlich existiert im Ortsteil Beichlingen die freie Gesamtschule „Am Windberg“.

* Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die evangelische Kirche St. Laurentius befindet sich im südwestlich Teil der Ortslage von Burgwenden. Der einschiffige Kirchenbau mit eingezogenem romanischen quadratischem Chor weist an der Südseite ein romanisches Giebelfeld und im Mauerwerk an der Nordseite Reste aus der Entstehungszeit auf.

Der Friedhof des Ortsteils liegt direkt nördlich neben der Kirche.

Die Kirchgemeinde gehört zum Pfarrbereich Kölleda-Ostramondra-Burgwenden mit Sitz in Kölleda.

* Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das Dorfgemeinschaftshaus von Burgwenden Am Weiher bietet räumliche Möglichkeiten, um soziale Veranstaltungen durchzuführen.

Im Zentrum des Ortes befindet sich ein Kinderspielplatz.

* Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Momentan gibt es keine Gesundheitseinrichtung im Ort.

* Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Burgwenden verfügt über ein Dorfgemeinschaftshaus mit Räumen für Vereinstätigkeit, Versammlungen und Veranstaltungen.

* Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In Burgwenden befinden sich außer den Anlagen des Finne-Reiterhofes keine Anlagen für sportliche Zwecke.

* Weitere Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs

In der Ortslage von Burgwenden befinden sich bis auf die Finneberg Imkerei Burgwenden und ein Café keine weiteren Einrichtungen zur Versorgung.

* Gebäude und Einrichtungen des Rettungsdienstes und der technischen Hilfeleistung

In der zentralen Ortslage von Burgwenden Am Weiher befindet sich derzeit das Feuerwehrgerätehaus des Ortsteils mit der Bezeichnung Feuerwache 3 der Freiwilligen Feuerwehr Kölleda. Am Feuerwehrstandort Burgwenden sind 3 Feuerwehrfahrzeuge stationiert.

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

6.3.3.1. Überörtlicher Verkehr

Burgwenden ist über die Kreisstraße K 506 im Abschnitt Backleben-Großmonra-Burgwenden-Kammerforst an die Bundesstraße B 176 angebunden

Eine direkte Schienenanbindung ist in Burgwenden nicht vorhanden.

Durch den öffentlichen Nahverkehr des ÖPNV Sömmerda ist eine gute Möglichkeit gegeben, in die umliegenden Orte, nach Kölleda oder nach Sömmerda zu gelangen.

6.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge

Der Ortsteil Burgwenden wird in Nord-Süd-Richtung durch die Kammerforststraße als örtliche Hauptstraße durchquert. Auf dieser Straße liegt die Kreisstraße K 506.

Alle Verbindungsstraßen der Ortslage sind durch typische, meist geschlossen angebaute Dorfstraßen mit wechselnden Querschnitten charakterisiert. Die Straßen fungieren bis auf die genannte Haupteinfahrtsstraße überwiegend als Mischverkehrsflächen, teilweise sind schmale Fußwege vorhanden. Teile des innerörtlichen Straßen- und Wegenetzes wurden in den letzten Jahren saniert.

6.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

Laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2021-2025 soll „auch abseits der Städte allen Bürgern eine vernetzte, alltagstaugliche, bezahlbare und klimafreundliche Mobilität ermöglicht werden“. Dies betrifft neben der Nutzung eines klimafreundlichen ÖPNV auch vorrangig den Radverkehr.

Demgemäß steht der individuelle Radverkehr auch im Planungsbiet des Flächennutzungsplans im Fokus einer zukünftigen Entwicklung.

Im Rahmen dessen stehen zwei Aspekte dazu im Raum:

- A Innerörtlicher Radverkehr
- B Überörtlicher Radverkehr

Zu A) In allen Ortsteilen der Stadt Kölleda einschließlich der Kernstadt und auch des Ortsteils Kiebitzhöhe sind innerörtlich keine separaten Radwege vorhanden. Gemäß dem bedingt durch die Einwohnerzahl und die örtlich-räumlichen Verhältnisse geprägten Straßenraumcharakter der jeweiligen Orte wird der stattfindende individuelle Radverkehr zum einen auf straßenbegleitenden Fuß-/Radwegen geführt bzw. es werden die Straßenverkehrsflächen auf Grund der geringen Belegung für das Radfahren genutzt.

In Burgwenden sind keine gesonderten Radwege vorhanden.

Zu B) Der Ausbau des überörtlichen Radverkehrsnetzes zwischen den Ortsteilen von Kölleda und in das Umland ist eine aktuelle Aufgabe. Im Rahmen dessen wurden bisher 2 Radwegprojekte realisiert:

- B1) Beginnend an der Autobahn A 71 straßenbegleitend führt ein separater Radweg entlang der Landesstraße L 1051 über den Kreis Dermsdorf zum Streitseebad und der Aufführung auf die Bundesstraße B 85 auch straßenbegleitend als separater Radweg bis in die Ortslage Kölleda in das nordwestliche Gewerbegebiet am dortigen Ortseingang.
- B2) Von Kölleda aus führt eine stillgelegte Bahnlinie über den Bergrücken der Finne nach Laucha an der Unstrut (Sachsen-Anhalt). Bisher sind knapp 20 km der einst 38,8 km langen Bahnstrecke auf dem Gebiet von Thüringen als Finnebahn-Radweg ausgebaut. Noch wartet der zweite Abschnitt in Sachsen-Anhalt auf seine zukünftige Bestimmung (Stand 2015). Der ausgebaute Radweg ist meist asphaltiert, nur die ersten 2,7 km auf der Trasse von Kölleda nach Battendorf sind "naturbelassen" (verfestigter Splitt/Sand). Das Profil des Radwegs, der überwiegend auf der alten Bahnstrecke verläuft, ist bahnrassentypisch flach und somit für alle Radler zu befahren. Autoverkehr gibt es nur an den Straßenkreuzungen. Die ausgebaute Strecke endet abrupt an der Grenze nach Sachsen-Anhalt.

Perspektivisch ist geplant, weitere straßenbegleitende Radwege als Verbindung der Ortsteile untereinander und in das Umland zu realisieren. Dies ist jedoch nur durch den jeweiligen Straßenbulasträger im Zuge von komplexen Baumaßnahmen des Straßenbaus möglich. Eine weitere Möglichkeit dazu bietet der Bau ländlicher Wege mit der Möglichkeit der Nutzung für den individuellen Radverkehr.

6.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

6.3.4.1. Wasserversorgung

Der Ortsteil Burgwenden ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über den Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

6.3.4.2. Abwasserentsorgung

Der Träger für die Abwasserentsorgung für Burgwenden ist der Abwasserzweckverband „Finne“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda. Die Ortslage ist dabei noch nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Der Ausbau dazu befindet sich in Vorbereitung.

Im Rahmen der Entwicklung von Konzeptionen zur baulichen Entwicklung der Ortsteile der Stadt Kölleda rücken perspektivisch im Rahmen des globalen Klimawandels immer mehr eine wassersensible bauliche Entwicklung der Ortslagen mit einer Sicherung der Rückhaltung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle des Anfalls, die Beachtung von Starkregenereignissen aus den Außengebieten und Maßnahmen zur schadlosen Ableitung dieser in den Mittelpunkt der baulich-infrastrukturellen Betrachtung.

6.3.4.3. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Thüringer Energie AG.

6.3.4.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit dem Medium „Telekommunikation“ wird durch das Zusammenspiel der Teilaspekte

Festnetz und Mobilfunk

geprägt. Der Ausbau erfolgt dabei im Planungsgebiet fließend. Dabei sind in 01/2023 folgende Sachstände zu verzeichnen:

Festnetz Für die Kernstadt und alle Ortsteile ist über den klassischen Kabelanschluss via Kupferkabel die Breitbandversorgung gesichert.

Für den Ausbau des Breitbandnetzes über Glasfaserkabel laufen für alle Orte die Vorbereitungen, um in den Jahren nach 2023 die Versorgung zu sichern.

Mobilfunk Die Mobilfunkversorgung des Planungsgebietes wird derzeit noch durch Bereiche, die nicht versorgt werden können, geprägt. Derzeit läuft die Planung für zusätzliche Mobilfunkmaststandorte, die die flächige Versorgung der Orte absichern sollen.

6.3.4.5. Gasversorgung

Der Ortsteil Burgwenden ist nicht an das Gasnetz angeschlossen.

6.3.4.6. Abfallentsorgung

Der Landkreis Sömmerda entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die im Planungsgebiet anfallenden und überlassenen Abfälle. Die Leerung der Abfallbehälter erfolgt im Auftrag des Landkreises Sömmerda durch die Entsorgungsfachbetriebe Remondis und den Umweltdienst Sömmerda GmbH.

6.3.4.7. Ablagerungen

In der Gemarkung Burgwenden bestehen derzeit keine Flächen, die zur Ablagerung fester Abfallstoffe genutzt werden oder vorgesehen sind.

6.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

6.3.5.1. Sport- und Spielplätze

Im Zentrum von Burgwenden im Bereich Am Weiher befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz. Weitere Spiel- und Sporteinrichtungen sind bis auf die Anlage des Finne-Reiterhofes nicht vorhanden.

6.3.5.2. Friedhof

Der Friedhof von Burgwenden befindet sich direkt auf dem Kirchhof neben der St. Laurentius Kirche und weist einen sehr guten Pflegezustand auf.

6.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige private Grünflächen

Südlich und östlich der bebauten Ortslage sind auf einer Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha private Gärten zu finden.

6.3.5.4. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen im Sinne von Parkanlagen o.ä. sind in Burgwenden nicht vorhanden.

6.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Standgewässer sind in der Gemarkung Burgwenden nicht zu verzeichnen.

Aus Nordosten kommend wird der Ort durch den Hirschbach durchquert. Der Bachlauf führt weiter Richtung Großmonra.

6.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Derzeit bestehen in der Gemarkung Burgwenden keine Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen. Es sind auch keine Planungen für solche Nutzungen bekannt. Es wird darauf verwiesen, dass die Ablagerung von Erdstoffen genehmigungspflichtig ist.

Zur DDR-Zeit wurde der westliche Teil des Finnberg-Geländes nordöstlich von Burgwenden als Steinbruch für den Abbau von Muschelkalk genutzt. Das maschinell aufbereitete Material diente zur Fertigung von Baustoffen auf Zementbasis. Nach der politischen Wende 1990 wurde der Steinbruch durch die Firma Rhönbasalt Vacha GmbH übernommen.

Die Anlage am Nordrand des Ortsteiles Burgwenden im Bereich des sogenannten Finnberges wurde vor einigen Jahren stillgelegt. Es ist nicht geplant, den Steinbruch wiederzubeleben. Demgemäß wurde im Flächennutzungsplan die Gesamtfläche des ehemaligen Steinbruch als „Stillgelegte Abbaufäche“ gekennzeichnet und zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB gekennzeichnet.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Ergänzung des Abschlussbetriebsplans zum Steinbruch Burgwenden von 2022 (zugelassen im Februar 2023) vorliegt, welche die abschließenden Arbeiten im ehemaligen Tagebau regelt. Die entsprechenden Unterlagen liegen der Stadtverwaltung Köllda vor (Bescheid Nr. 8-64/2023).

6.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

6.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die Landwirtschaft (Ackerbau) bestimmt den Charakter der südlich der Ortslage Richtung Großmonra gelegenen Landschaft in der Gemarkung Burgwenden. Diese Flächen machen jedoch nur einen geringen Teil der Gemarkungsfläche aus. Die überwiegend mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit ermöglicht hier aber eine intensive agrarwirtschaftliche Nutzung. Hierbei gibt es eine enge Wechselwirkung zwischen Intensität der landwirtschaftlichen Produktion und dem Landschaftsbild.

Nördlich der Ortslage Burgwenden sind landwirtschaftliche genutzte Flächen für Weideland bzw. als Flächen für den Futtermittelanbau vorhanden. Diese Flächen werden von forstwirtschaftlich genutzten Flächen eingefasst und sind über Wirtschaftswege bzw. die Straße zum Kammerforst erreichbar.

6.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

Der überwiegende Teil der Gemarkungsfläche von Burgwenden sind große Forstflächen im Bereich des Höhenzuges Schmücke / Hohe Schrecke als Teil des Landschaftsraums der Finne. Hier sind große Laubwaldflächen mit erheblichen Beständen aus Buchen und Eichen vorhanden. Die Waldflächen werden bewirtschaftet.

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

Bezugnehmend auf die mit dem Flächennutzungsplan geplanten Nutzungsentwicklungen im Sinne von Bauflächen auf derzeit nicht beplanten Außenbereichsflächen und des für die Herstellung der zu ihrer baulichen Umsetzung notwendigen Planungsrechtes und der dazu wiederum erforderlichen Bebauungsplanverfahren bzw. Plangenehmigungsverfahren muss festgestellt werden, dass auf der Grundlage des BauGB und des ThürNatG alle Eingriffe in Natur und Landschaft im Ergebnis von baulichen Veränderungen in den vorgenannten Bereichen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden müssen.

Grundprinzip von Eingriffs-Ausgleichsregelungen ist in erster Linie die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet. Weiterhin kann auf der Grundlage des FNP nicht ausgesagt werden, inwieweit sich in dort dargestellten möglichen Bebauungsgebieten der Ausgleich des vorzunehmenden Eingriffes realisieren lässt, da in dieser Phase der Vorbereitenden Bauleitplanung keine direkten planerischen Inhalte bekannt sind, die Eingriffs-Ausgleichsrechnungen zulassen würde.

Für den wahrscheinlichen Fall, dass Ausgleichsflächen außerhalb der Entwicklungsflächen notwendig werden, stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar, die als momentane Flächenpools für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen fungieren und die im Sinne der naturschutzrechtlichen Bewertung des Planungsraumes Entwicklungspotentiale bzw. Entwicklungsbedarfe aufweisen. Die Darstellung dieser Flächen erfolgte auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes und weiterer Fachplanungen.

Konkret wird in der Gemarkung Burgwenden der stillgelegte Steinbruch als eine solche Entwicklungsfläche ausgewiesen. Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 8,0 ha.

6.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

6.3.10.1. Bodenfunde

Es sind archäologische Bodenfunde in der Gemarkung Burgwenden allgemein bekannt. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einer archäologisch stark geprägten Siedlungsregion am nördlichen Rand des Thüringer Beckens. Insoweit sind in der Gesamtfläche der Stadt Kölleda mit allen Ortsteilen eine Vielzahl archäologischer Fundplätze bekannt und erschlossen. Demgemäß ist jeder Zeit bei Bauarbeiten auch im Bereich des Ortsteils mit weiteren neuen archäologischen Funden zu rechnen.

6.3.10.2. Altlasten

Im Gemarkungsgebiet sind Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde zu Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen übergebenen Übersichten der betroffenen Flächen werden in den Erläuterungen zu den Ortsteilen aufgeführt und nummeriert.

Nr.	THALIS	Art	derzeitige Nutzung / ortsüblicher Name	Status
43	11342	Altstandort	Landwirtschaftliche Nutzung / ehemalige Rindermast	aktiv
44	11341	Altstandort	Abbauflächen, Abtragsflächen (z.B. Tagebau, Kiesgrube) / ehemaliges Baustoffwerk	aktiv
45	11343	Altstandort	Wendenhof	aktiv

Gemäß dieser Nummerierung wurden alle übergebenen Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung des Entwurfs gekennzeichnet.

6.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde die Informations- und Dokumentationsstelle Kampfmittlräume im Freistaat Thüringen als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf und Entwurf des Planwerkes aufgefordert. Diese fungiert jedoch nicht als Träger öffentlicher Belange. Demgemäß sind Aussagen zu konkreten Kampfmittelverdachtsflächen nur nach ortsspezifischen Untersuchungen möglich. Dies ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung flächendeckend nicht möglich.

Gemäß Erkenntnisstand zum Entwurf des Flächennutzungsplans sind aktuell keine neuen Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Im Zuge der zukünftigen Erarbeitung von Bebauungsplänen werden jedoch weiterhin ggf. gesonderte Untersuchungen erforderlich, die dann in die jeweilige verbindliche Bauleitplanung einfließen müssen.

6.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

6.3.11.1. Denkmalschutz

In die Denkmalliste des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurden nachfolgend aufgeführte Gebäude bzw. Gebäudekomplexe und Stellen archäologischer Funde aufgenommen, die aber aufgrund der Informationsdichte nicht in der Planzeichnung dargestellt wurden.

Kulturdenkmale:

Kirche St. Laurentius mit Ausstattung und historischen Grabsteinen

Dorfstraße

Hofanlage

Hintergasse 50

Archäologische Denkmale:

Archäologische Denkmale sind in der Gemarkung Burgwenden derzeit nicht bekannt.

6.3.11.2. Wasserschutzgebiete

In der Gemarkung Burgwenden befinden sich nordöstlich der Ortslage Schutzgebiete der Trinkwasserschutzzone I, II und III außerhalb bebauter Flächen.

6.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Bereich des Ortsteils Burgwenden sind eine erhebliche Anzahl verschiedener Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

Besondere Bedeutung hat dabei das Europäische Vogelschutzgebiet (EVS) 4734-320 „Hohe Schrecke - Finne“, in das Teile des Planungsgebietes der Gemarkung Burgwenden im nördlichen Bereich einbezogen sind.

Gleichermaßen ist im adäquaten Raum in umfangreicher Ausdehnung nördlich und nordwestlich der Ortslage Burgwenden das Naturschutzgebiet (NSG) Hohe Schrecke – Finne vorhanden.

Östlich der Ortslage Burgwenden ist das kleinere Naturschutzgebiet „Finnberg“ anzutreffen.

Östlich von Burgwenden ist der Naturentwicklungsraum (NER) Hohe Schrecke vorzufinden

Im nord-westlichen Teil der Gemarkung Burgwenden befinden sich Teilflächen des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH) Hohe Schrecke – Finne.

Der Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Flachmoor bei Burgwenden“ befindet sich nordöstlich der Ortslage Burgwenden.

6.3.11.4. Naturdenkmale

Als Naturdenkmale werden „... Einzelgebilde der Natur, deren besonderer Schutz 1. aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder 2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist ...“ (§ 16 ThürNatG) bezeichnet.

Im Planungsraum des Ortsteiles Burgwenden ist kein aufgeführtes Naturdenkmal vorhanden.

6.3.11.5. Geschützte Biotope nach § 15 ThürNatG

Gemäß Grundsatz 6.5.1. RROP soll in den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen Erfordernissen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Unbezifferte Vorbehaltsgebiete sollen gemäß ihrer typischen Biotopausprägung erhalten und entwickelt werden. Dabei sollen vor allem besonders wertvolle Biotope, zu schützende Wälder und andere wertvolle Landschaftsbestandteile zielgebend sein. Im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung sollte dargestellt werden, wie diesen Zielstellungen entsprochen wird.

Die im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde des Naturschutzes eingegangenen Hinweise zu den Geschützten Biotopen nach § 15 ThürNatG wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplans und des dazu zu erarbeitenden Umweltberichtes beachtet. Demgemäß werden im Umweltbericht die Biotope beschrieben und in einem Beiplan zum Umweltbericht gekennzeichnet und verortet.

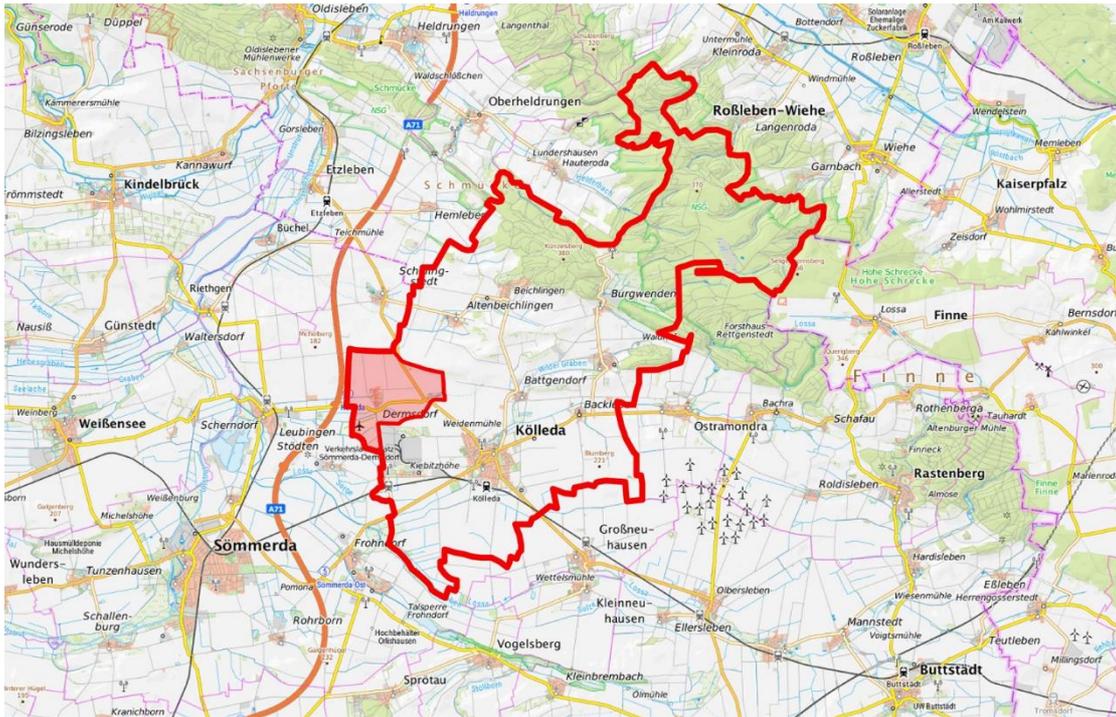
6.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG

In der Gemarkung Burgwenden sind keine Anlagen nach BImSchG vorhanden.

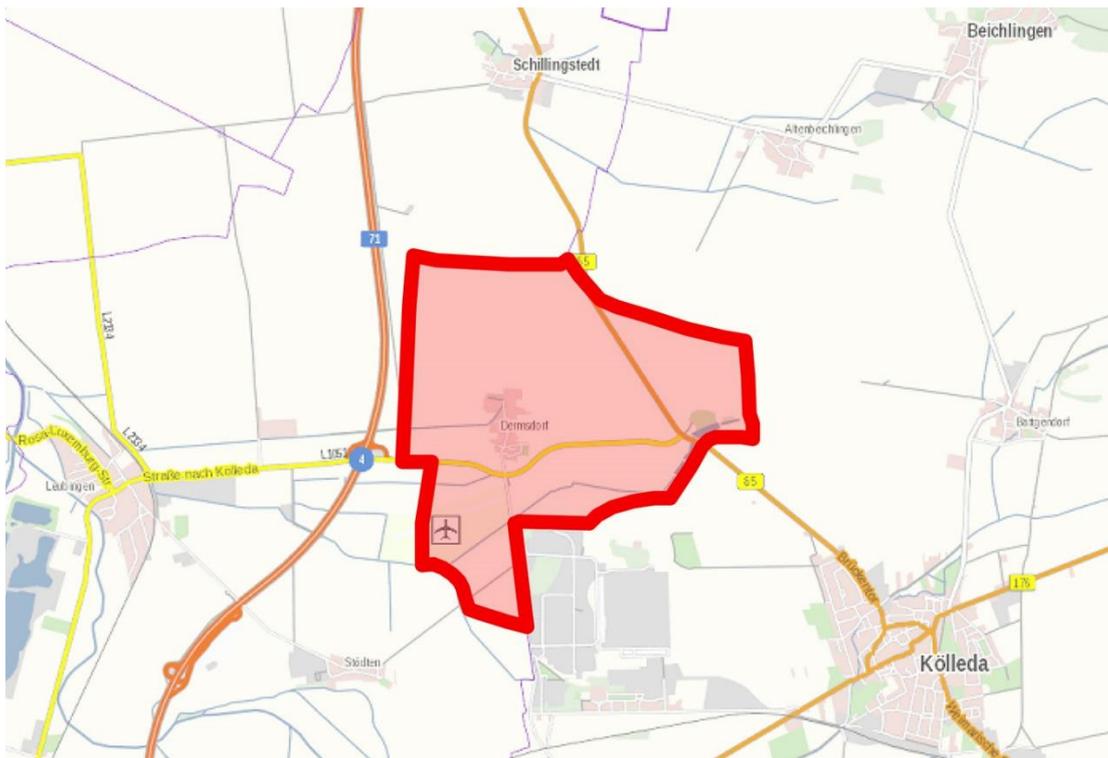
7. DERMSDORF

7.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Die Gemarkungsfläche des Ortsteiles Dermsdorf liegt im Westen des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Im Westen grenzt die Gemarkungsfläche an die Sömmerdaer Ortsteile Schillingstedt, Leubingen und Stödden an, im Süden an die Gemarkungen Kölleda, im Osten an den Ortsteil Battendorf und im Norden an die Gemarkungsfläche des Ortsteiles Altenbeichlingen.



Lage des Ortsteils Dermsdorf im Planungsgebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen 2021)



Gemarkungsfläche Dermsdorf (Quelle: Geoproxy Thüringen 2021)

Die Gemarkungsfläche von Dermsdorf beträgt 543 ha.

7.2. Bevölkerung

Dermsdorf hat mit Stand 31.12.2022 insgesamt 119 Einwohner.

7.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

7.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Dermsdorf befindet sich etwa acht Kilometer (Luftlinie) östlich der Kreisstadt Sömmerda und etwa 4,5 Kilometer vom Stadtzentrum von Kölleda entfernt. Etwa 1,5 Kilometer östlich der Ortslage befindet sich in der Gemarkung der sogenannte Streitsee – eine natürliche Wasserfläche und zugleich Quellgebiet des Baches Monna, der südlich an der Ortslage Dermsdorf vorbeifließt.

Zusätzlich dazu umfasst die Gemarkung Dermsdorf auch eine Fläche westlich des Gewerbe- und Industriegebietes Kiebitzhöhe. Auf dieser Fläche befindet sich der überwiegende Flächenanteil des Flugplatzes Sömmerda-Dermsdorf. Südlich davon befinden sich Flächen des gemeinsam mit der Stadt Sömmerda in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Industriegebiet „IG 3“.

7.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

In der Gemarkung Dermsdorf sind im Bestand keine Wohnbauflächen vorhanden.

Ausnutzung und Bebauung vorhandener Baulücken in der historischen Ortslage
--

In der bebauten Ortslage von Dermsdorf ist 1 Baulücke vorhanden.

Ausweisung zusätzlicher, neuer Wohnbauflächen im Anschluss an die historische Ortslage
--

Zusätzliche Wohnbauflächen nach § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sind nicht vorgesehen.

7.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Die komplette bebaute Ortslage bzw. die gesamte historische Ortslage von Dermsdorf wurde in der nutzungsrechtlichen Darstellung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche de facto im Bestand dargestellt, da sie letztlich durch ihre vorhandene Nutzungsstruktur mit einem sehr hohen Maß an Nebenanlagen, den gärtnerisch genutzten Freiflächen sowie dem zunehmenden Vorhandensein kleinerer Handwerksbetriebe dem Charakter dieser Nutzungskategorie gerecht wird.

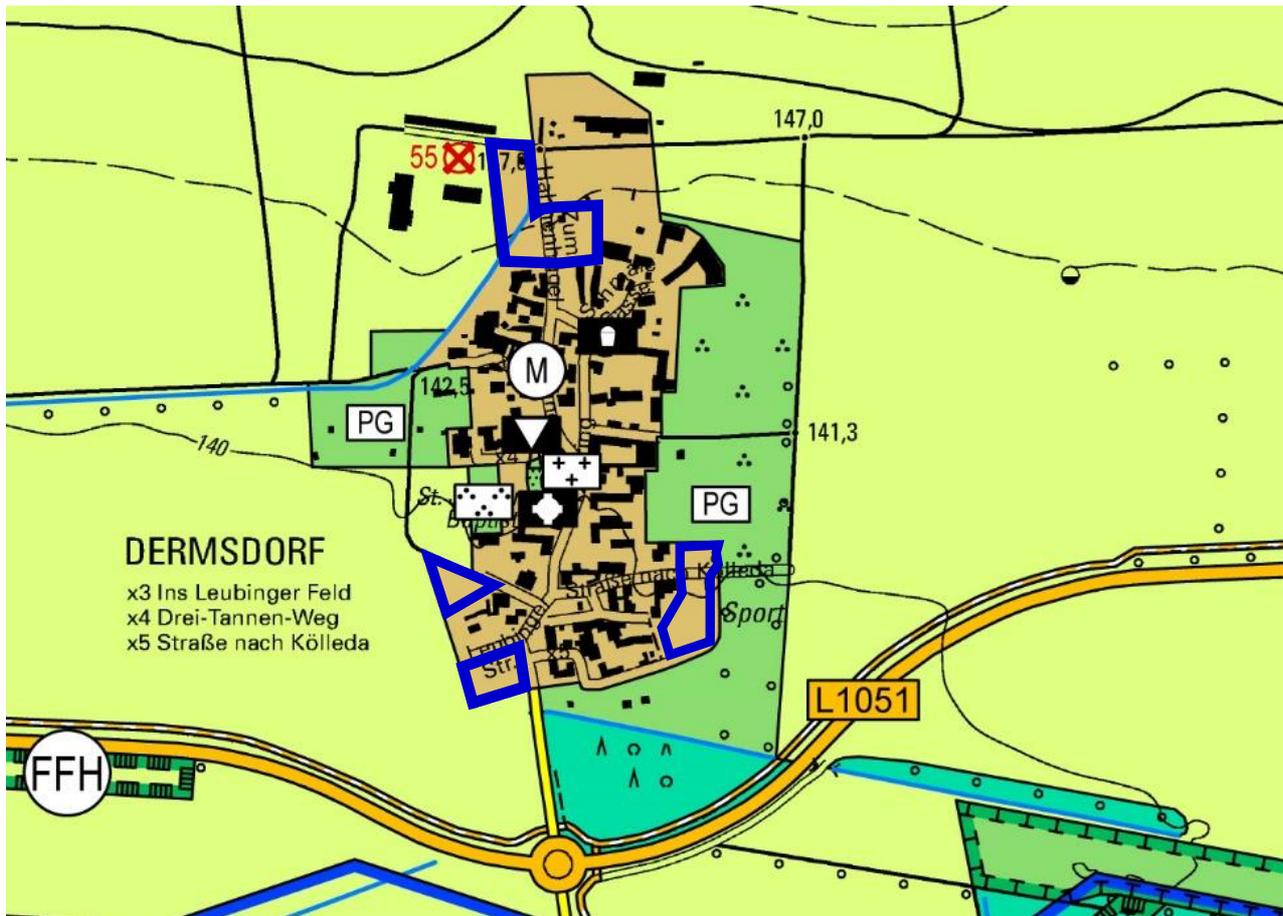
Diese Art der baulichen Nutzung wird sowohl dem derzeitig überwiegendem Charakter als auch künftigen Entwicklungserfordernissen am besten gerecht. Die historischen Hofstrukturen sind weitgehend erhalten geblieben. Die Tierhaltung ist zwar in den letzten Jahren stark zurückgegangen und wird heute nur noch vereinzelt betrieben, jedoch werden die Hofanlagen zunehmend von kleineren Handwerksbetrieben als Wohn-, Lager- und Arbeitsstätten genutzt. Damit entspricht die gegenwärtige Nutzung dieses Bereiches der dargestellten Mischnutzung. Die Entscheidung für ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung trägt zum einen den Resten der landwirtschaftlich genutzten Flächen Rechnung, zum anderen entspricht sie am ehesten der Realität, dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

Zusätzlich zu den vorhandenen Gemischten Bauflächen werden im Flächennutzungsplanes Ergänzungs- und Abrundungsflächen des Ortskerns als Gemischte Bauflächen nach § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Ausweisung dieser Gemischten Bauflächen erfolgt dabei unter der Würdigung des Anspruches bzw. der Typik der Orte mit einem Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe und der Fortsetzung dieses Prinzips für bauliche Erweiterungs- und Abrundungsflächen.

Die dargestellten Erweiterungsflächen der Ortskerne im FNP im Sinne des § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (Gemischte Bauflächen M) werden in ihrer Anrechnung im FNP zu 50 % als mögliche Wohnbauflächen gewertet.

Die vorgenannten Erweiterungsflächen als gemischte Bauflächen befinden sich am nördlichen Ortsrand östlich und westlich der Straße zum Hahnenhügel und beinhalten bebaute Flächen ehemaliger Landwirtschaftsanlagen. Im südlichen Ortsrandbereich werden im Sinne einer Ortskörperabrundung

bebaubare Flächen an den vorhandenen Straßen „Leubinger Straße“ und „Straße nach Kölleda“ mit in die Gemischte Baufläche einbezogen. Die Erweiterungsflächen als Gemischte Bauflächen umfassen insgesamt ca. 2,50 ha. Die im Norden dargestellte gemischte Baufläche ist keine Erweiterungsfläche, da nach aktuellem Stand dort bereits genehmigte bauliche Anlagen befinden, die in der Grundkarte jedoch nicht erfasst sind. Der FNP stellt in seiner Gesamtdarstellung diese zusätzlich zum Zeitpunkt 04/2024 vorhandenen Bebauungen informell dar.



Auszug Planzeichnung FNP 2024 – Lage Abrundungs- u. Ergänzungsflächen als Gemischte Bauflächen (Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung)

Die beschriebenen teilweisen Ergänzungsflächen entlang der Ortsränder widerspiegeln den Willen der Stadt Kölleda im Rahmen ihrer Planungshoheit, vorhandenen dörflich durch Landwirtschaft, Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe und Wohnfunktion geprägten Ortsbereichen eine Entwicklungsmöglichkeit zur geringfügigen Erweiterung, Verdichtung und Verbesserung der Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Wie erkennbar, geht es hier nicht um die Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten, sondern um Möglichkeiten zur Abrundung und ggf. Einbindung von außengelegenen vorhandenen baulichen Anlagen. Unabhängig davon muss bei der Mehrzahl dieser Flächen davon ausgegangen werden, dass zu ihrer Entwicklung nachfolgend Bebauungspläne zu erstellen sind, in den dann konkret Nutzung, Größen und Kapazitäten geregelt werden müssen. Ein Verweilen der Planung auf dem Stand von Abgrenzungssatzungen ist nicht das Ziel der Stadt Kölleda. Entwicklungen der gemischte Bauflächen in der dörflichen Ortslagen aus dem Eigenbedarf Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft heraus bedürfen in der Regel zusätzlicher, an den Bestand angrenzender Flächen. Diesem Anspruch wird mit der vorliegenden Planung für einen vor uns liegenden Zeitraum von i.d.R. 15 Jahren Rechnung getragen. Die Darstellungen sind daher angemessen und entsprechen dem Willen der Stadt Kölleda. Raumordnerische Auswirkungen sind von den genannten Flächen nicht zu erwarten.

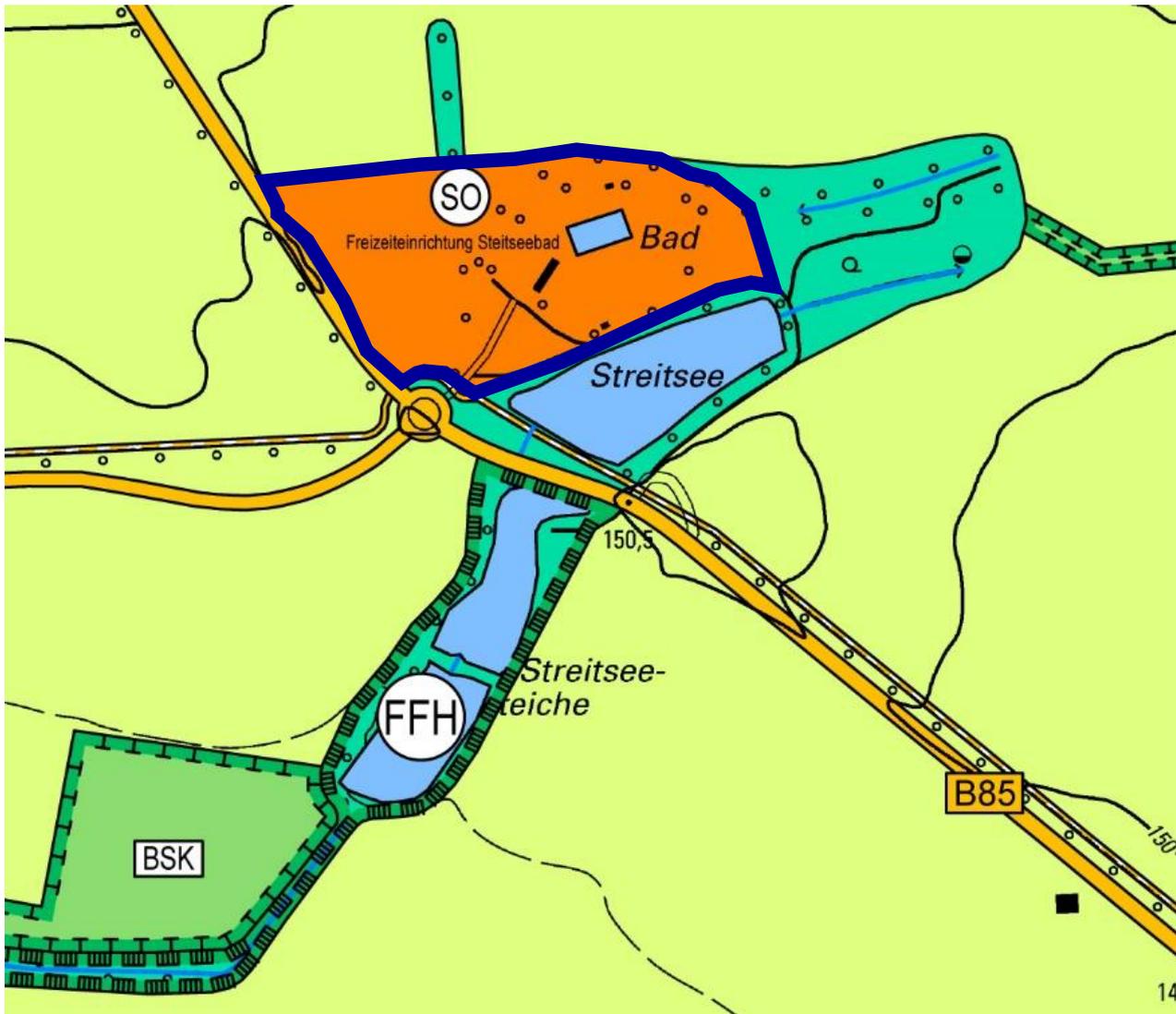
7.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

In der Gemarkung von Dermsdorf werden im Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Diese Flächen befinden sich westlich des Gewerbe- und Industriegebietes Kiebitzhöhe und südlich des Flugplatzes Sömmerda-Dermsdorf. Diese Flächen sind Teil des gemeinsam mit der Stadt Sömmerda in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Industriegebiet „IG 3“ und werden demgemäß als Industriegebiet (GI) nach § 1 (2) Nr. 9 Baunutzungsverordnung dargestellt.

7.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Im Osten der Gemarkung Dermsdorf befinden sich der Streitsee und die Streitseeteiche als natürliche Standgewässer. Die Wasserflächen sind sehr beliebte Angelgewässer und werden bewirtschaftet. Im unmittelbaren Bereich des Streitsees ist das als bauliche Anlage separate Freibad der Stadt Köllda angesiedelt, das sogenannte Streitseebad.

Die Stadt Köllda plant, diesen Bereich dahingehend aufzuwerten und zu erweitern, dass durch die Errichtung eines zeit- und funktionsgerechten Naherholungsgebiets mit dazugehöriger baulich-funktionaler Infrastruktur eine für die Stadt Köllda zusätzliche attraktive Fläche für Freizeit und Erholung im Rahmen der Naherholung etabliert werden kann. Demgemäß wird hier die Fläche des Streitseebades und der zusätzlich geplanten Flächen als Sonstiges Sondergebiet „Freizeiteinrichtung Streitseebad“ dargestellt. Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes beträgt dabei ca. 6,0 ha.



Auszug Planzeichnung FNP 2024 – Lage Sonstiges Sondergebiet „Freizeiteinrichtung Streitseebad“ (Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung)

Die Größe und Darstellung einer durch die Stadt geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Freizeiteinrichtung Streitseebad“ entspricht dem Konzept der Stadt Köllda, den Bereich des Streitseebades um attraktive Einrichtungen zu erweitern und damit für die Bevölkerung der Stadt und ihrer Ortsteile als auch der Orte im Grundzentrenbereich Möglichkeit zu eröffnen, ihre Freizeit bedarfsgerecht zu gestalten. Dabei plant die Stadt Köllda auf den im FNP dargestellten Bauflächen bauliche Entwicklungen mit dem gemäßen Gebäuden und baulichen Anlagen im Bereich der Freiflächengestaltung, die keine Darstellung als Grünflächen erlauben.

Die Stadt Köllda hat die ausgewiesenen Erweiterungsflächen erworben und will sie stringent entwickeln. Das Konzept der Stadt Köllda verfolgt dabei das Ziel, mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Naherholung die Möglichkeit zu eröffnen, bauliche Anlagen im Sinne von Gebäuden für die infrastrukturelle Versorgung eines attraktiven Naherholungsbereiches moderner Bauart errichten zu können. Dabei geht es

neben umfangreichen Sozial- und Sanitärgebäuden als auch um Gebäude für verschiedenartige Gastronomie. Ergänzt sollen diese baulichen Anlagen durch umfangreiche Sport- und Spielflächen werden. Zusätzlich dazu werden für die geplante Größe und Ausstattung des Sondergebietes Flächen für das Abstellen von Pkw und auch Fahrrädern erforderlich werden. Dazu kommen die notwendigen baulichen Anlagen aus dem Sanitär-, Umkleide- und Versorgungsbereich für das vorhandene Streitseebad.

In der Stellungnahme des LRA Sömmerda vom 23.02.24 zum Entwurf des FNP wird explizit darauf verwiesen, im Planungsgebiet dafür Sorge zu tragen, ausreichende Flächen für die Freizeit und Erholung im Sinne der Naherholung nachzuweisen. Dem wird mit der vorgenommenen Darstellung des sonstigen Sondergebietes an einer bereits teilentwickelten und historisch schon dem gemäß genutzten Fläche entsprochen.

Gemäß vorgenannter Zielstellung liegt eine konzeptionelle Idee der Stadt Köllda aus 2023 vor, die der im FNP dargestellten Flächeninanspruchnahme gerecht wird.



Konzeption „Freizeiteinrichtung am Streitseebad“ aus 2023

Die vorgenannte Konzeption besitzt einen unverbindlichen Studiencharakter und hat baurechtlich keinerlei Rechtskraft. Sie soll jedoch dem offensichtlichen Entwicklungsdruck des Bereiches Streitseebad hinsichtlich der bereits vorhandenen Naherholungsfunktion gerecht werden und perspektivische Möglichkeiten zur Umsetzung beispielhaft aufzeigen. Da der Planungshorizont des Flächennutzungsplans sich mindestens zwischen 10 und 15 Jahren bewegt, eine bauliche Umsetzung zwar das langfristige Ziel der Gemeinde, aber aktuell haushälterisch nicht darstellbar ist, können verbindliche Aussagen zu einer konkreten Umsetzung derzeit nicht fixiert werden. Die vorgenommene Darstellung der Baufläche als sonstiges Sondergebiet entspricht jedoch im Rahmen des aufgezeigten Planungshorizontes dem Willen der Stadt Köllda innerhalb der Flächennutzungsplanung und einer sachgemäßen Einordnung gemäß Baunutzungsverordnung im FNP als Sonstiges Sondergebiet „Freizeiteinrichtung Streitseebad“ nach § 11 BauNVO.

7.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)

* Öffentliche Verwaltungen

Im Ortsteil Dermsdorf ist derzeit keine Verwaltung mehr vorhanden.

* Schulen

Dermsdorf ist kein Schulstandort. In der Stadt Köllda sind mit der staatlichen Grundschule „Wippertus“, der staatlichen Regelschule „Friedrich Ludwig Jahn“ und dem staatlichen Gymnasium „Professor Fritz Hofmann“ drei Schulen vorhanden. Zusätzlich existiert im Ortsteil Beichlingen die freie Gesamtschule „Am Windberg“.

* Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die evangelische Kirche St. Johannes Baptist befindet im südwestlich Teil der Ortslage von Dermsdorf. Der Friedhof des Ortsteils liegt direkt nördlich neben der Kirche.

Die Kirchengemeinde gehört zum Pfarrbereich Kölleda-Ostramondra-Burgwenden mit Sitz in Kölleda.

* Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das Dorfgemeinschaftshaus von Dermsdorf befindet sich unmittelbar im Zentrum des Ortes am Dorfanger. Es bietet räumliche Möglichkeiten, um soziale Veranstaltungen durchzuführen.

* Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Momentan gibt es keine Gesundheitseinrichtung im Ort.

* Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Dermsdorf verfügt über ein Dorfgemeinschaftshaus mit Räumen für Vereinstätigkeit, Versammlungen und Veranstaltungen.

* Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In Dermsdorf befinden sich keine Anlagen für sportliche Zwecke.

* Weitere Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs

In der Ortslage von Dermsdorf befindet sich lediglich die Pension Gisela Huschet. Weitere Einrichtungen sind nicht vorhanden. Im Bereich des Verkehrslandeplatz Sömmerda-Dermsdorf befindet sich eine weitere Pension mit Namen „Flying Ranch“.

* Gebäude und Einrichtungen des Rettungsdienstes und der technischen Hilfeleistung

In der Ortslage Dermsdorf befinden sich keine Gebäude und Einrichtungen des Rettungsdienstes und der technischen Hilfeleistung.

Auf dem Grundstück des Verkehrslandeplatzes Sömmerda-Dermsdorf ist die Rettungswacht des ASB e.V. stationiert.

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

7.3.3.1. Überörtlicher Verkehr

Dermsdorf ist seit Errichtung einer Ortsumfahrung ein Sackgassendorf. Über die vorhandene Stichstraße aus der Ortslage ist direkt die Landesstraße L 1051 und die Kreisstraße K 529 im Bereich eines neu errichteten Kreisverkehrs erreichbar.

Damit ist Dermsdorf über die Landesstraße L 1051 an die Bundesstraße B 85 als auch an die Bundesautobahn A 71 defacto direkt angebunden. Über die Kreisstraße K 529 wird eine direkte Verbindung zur Bundesstraße B 176 westlich von Kölleda hergestellt.

Eine direkte Schienenanbindung ist in Dermsdorf nicht vorhanden.

Durch den öffentlichen Nahverkehr des ÖPNV Sömmerda ist eine gute Möglichkeit gegeben, in die umliegenden Orte, nach Kölleda oder nach Sömmerda zu gelangen.

Der Verkehrslandeplatz Sömmerda-Dermsdorf befindet sich zu großen Teilen in der Gemarkung Dermsdorf. Er ist als Sonderlandeplatz bis zu einem Startgewicht der Flugzeuge von 5,7 t kategorisiert. Er hat eine ca. 925 m lange Graspiste.

Der Flugplatz wird von dem ansässigen Luftfahrtunternehmen Flugservice Sömmerda GmbH betrieben. Seit 2006 arbeitet das Unternehmen mit der Verkehrsfliegerschule Aero-Beta Flight Training zusammen.

7.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge

Der Ortsteil Dermsdorf wird durch die Dorfstraße in sternförmiger Struktur erschlossen. Alle Straßen der Ortslage sind als einfache Dorfstraßen mit wechselnden Querschnitten charakterisiert. Die Straßen fungieren überwiegend als Mischverkehrsflächen, teilweise sind Fußwege vorhanden.

Teile des innerörtlichen Straßen- und Wegenetzes wurden in den letzten Jahren saniert.

7.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

Laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2021-2025 soll „auch abseits der Städte allen Bürgern eine vernetzte, alltagstaugliche, bezahlbare und klimafreundliche Mobilität ermöglicht werden“. Dies betrifft neben der Nutzung eines klimafreundlichen ÖPNV auch vorrangig den Radverkehr.

Demgemäß steht der individuelle Radverkehr auch im Planungsbiet des Flächennutzungsplans im Fokus einer zukünftigen Entwicklung.

Im Rahmen dessen stehen zwei Aspekte dazu im Raum:

- A Innerörtlicher Radverkehr
- B Überörtlicher Radverkehr

Zu A) In allen Ortsteilen der Stadt Kölleda einschließlich der Kernstadt und auch des Ortsteils Kiebitzhöhe sind innerörtlich keine separaten Radwege vorhanden. Gemäß dem bedingt durch die Einwohnerzahl und die örtlich-räumlichen Verhältnisse geprägten Straßenraumcharakter der jeweiligen Orte wird der stattfindende individuelle Radverkehr zum einen auf straßenbegleitenden Fuß-/Radwegen geführt bzw. es werden die Straßenverkehrsflächen auf Grund der geringen Belegung für das Radfahren genutzt.

In Dermsdorf sind keine gesonderten Radwege vorhanden.

Zu B) Der Ausbau des überörtlichen Radverkehrsnetzes zwischen den Ortsteilen von Kölleda und in das Umland ist eine aktuelle Aufgabe. Im Rahmen dessen wurden bisher 2 Radwegprojekte realisiert:

- B1) Beginnend an der Autobahn A 71 straßenbegleitend führt ein separater Radweg entlang der Landesstraße L 1051 über den Kreises Dermsdorf zum Streitseebad und der Aufführung auf die Bundesstraße B 85 auch straßenbegleitend als separater Radweg bis in die Ortslage Kölleda in das nordwestliche Gewerbegebiet am dortigen Ortseingang.
- B2) Von Kölleda aus führt eine stillgelegte Bahnlinie über den Bergrücken der Finne nach Laucha an der Unstrut (Sachsen-Anhalt). Bisher sind knapp 20 km der einst 38,8 km langen Bahnstrecke auf dem Gebiet von Thüringen als Finnebahn-Radweg ausgebaut. Noch wartet der zweite Abschnitt in Sachsen-Anhalt auf seine zukünftige Bestimmung (Stand 2015). Der ausgebaute Radweg ist meist asphaltiert, nur die ersten 2,7 km auf der Trasse von Kölleda nach Battendorf sind "naturbelassen" (verfestigter Splitt/Sand). Das Profil des Radwegs, der überwiegend auf der alten Bahnstrecke verläuft, ist bahnrassentypisch flach und somit für alle Radler zu befahren. Autoverkehr gibt es nur an den Straßenkreuzungen. Die ausgebaute Strecke endet abrupt an der Grenze nach Sachsen-Anhalt.

Perspektivisch ist geplant, weitere straßenbegleitende Radwege als Verbindung der Ortsteile untereinander und in das Umland zu realisieren. Dies ist jedoch nur durch den jeweiligen Straßenbaulastträger im Zuge von komplexen Baumaßnahmen des Straßenbaus möglich. Eine weitere Möglichkeit dazu bietet der Bau ländlicher Wege mit der Möglichkeit der Nutzung für den individuellen Radverkehr.

7.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

7.3.4.1. Wasserversorgung

Der Ortsteil Dermsdorf ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über den Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

7.3.4.2. Abwasserentsorgung

Der Träger für die Abwasserentsorgung für Dermsdorf ist der Abwasserzweckverband „Finne“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

Im Rahmen der Entwicklung von Konzeptionen zur baulichen Entwicklung der Ortsteile der Stadt Kölleda rücken perspektivisch im Rahmen des globalen Klimawandels immer mehr eine wassersensible bauliche Entwicklung der Ortslagen mit einer Sicherung der Rückhaltung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle des Anfalls, die Beachtung von Starkregenereignissen aus den Außengebieten und Maßnahmen zur schadlosen Ableitung dieser in den Mittelpunkt der baulich-infrastrukturellen Betrachtung.

7.3.4.3. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Thüringer Energie AG.

7.3.4.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit dem Medium „Telekommunikation“ wird durch das Zusammenspiel der Teilaspekte

Festnetz und Mobilfunk

geprägt. Der Ausbau erfolgt dabei im Planungsgebiet fließend. Dabei sind in 01/2023 folgende Sachstände zu verzeichnen:

Festnetz Für die Kernstadt und alle Ortsteile ist über den klassischen Kabelanschluss via Kupferkabel die Breitbandversorgung gesichert.

Für den Ausbau des Breitbandnetzes über Glasfaserkabel laufen für alle Orte die Vorbereitungen, um in den Jahren nach 2023 die Versorgung zu sichern.

Mobilfunk Die Mobilfunkversorgung des Planungsgebietes wird derzeit noch durch Bereiche, die nicht versorgt werden können, geprägt. Derzeit läuft die Planung für zusätzliche Mobilfunkmaststandorte, die die flächige Versorgung der Orte absichern sollen.

7.3.4.5. Gasversorgung

Der Ortsteil Dermsdorf ist nicht an das Gasnetz angeschlossen.

7.3.4.6. Abfallentsorgung

Der Landkreis Sömmerda entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die im Planungsgebiet anfallenden und überlassenen Abfälle. Die Leerung der Abfallbehälter erfolgt im Auftrag des Landkreises Sömmerda durch die Entsorgungsfachbetriebe Remondis und den Umweltdienst Sömmerda GmbH.

7.3.4.7. Ablagerungen

In der Gemarkung Dermsdorf bestehen derzeit keine Flächen, die zur Ablagerung fester Abfallstoffe genutzt werden oder vorgesehen sind.

7.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

7.3.5.1. Sport- und Spielplätze

Im Ortsteil Dermsdorf sind keine Sport- und Spielplätze vorhanden.

Im Bereich des Streitseebades sind auf der dazugehörenden Grünfläche Flächen für Sport- und Spiel vorhanden (Volleyballfläche, Sandfläche).

7.3.5.2. Friedhof

Der Friedhof von Dermsdorf befindet sich direkt neben der Kirche St. Johannes Baptist und weist einen sehr guten Pflegezustand auf.

7.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige private Grünflächen

Westlich und östlich der bebauten Ortslage Dermsdorf sind an den beiden Ortsrändern auf einer Fläche von insgesamt ca. 5,3 ha private Gärten mit dörflicher Prägung zu finden.

7.3.5.4. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen im Sinne von Parkanlagen o.ä. sind in Dermsdorf nicht vorhanden. Lediglich im Dorfangerbereich nördlich der Kirche und östlich des Bürgerhauses ist eine kleine öffentliche Grünfläche ohne konkrete Nutzung im Straßenraum vorhanden.

7.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Standgewässer sind in der Gemarkung Dermsdorf mit dem ca. 1,5 km östlich des eigentlichen Ortes gelegenen Streitsees und der Streitseeteiche vorhanden. Die Wasserflächen sind Angelgewässer und von guter Wasserqualität.

Südlich und westlich des Ortes Dermsdorf befindet sich der Lauf der Monna als Teil eines FFH-Gebietes „Monna und Gräben bei Leubingen“. Das Gebiet besteht aus einem System z.T. quell- und grundwassernaher Entwässerungsgräben und Bäche. Es umfasst einen ca. 3,8 km langen Bachabschnitt der Monna sowie Grabenabschnitte des Dermsdorfer Grabens, des Grabens an der Kölldaer Straße (L 1051) und der Sorge.

7.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Derzeit bestehen in der Gemarkung Dermsdorf keine Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen. Es sind auch keine Planungen für solche Nutzungen bekannt. Es wird darauf verwiesen, dass die Ablagerung von Erdstoffen genehmigungspflichtig ist.

7.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

7.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die Landwirtschaft (Ackerbau) bestimmt den Charakter der um die Ortslage gelegenen Landschaft in der Gemarkung Dermsdorf. Diese Flächen machen den überwiegenden Teil der Gemarkungsfläche aus. Die überwiegend mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit ermöglicht hier aber eine intensive agrarwirtschaftliche Nutzung. Hierbei gibt es eine enge Wechselwirkung zwischen Intensität der landwirtschaftlichen Produktion und dem Landschaftsbild.

7.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

In der Gemarkung Dermsdorf sind nur im Bereich des Streitsees / der Streitseeteiche sowie entlang des Monnalau8fes vereinzelte kleinere Flächen für Wald und Gehölzflächen vorhanden.

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

Bezugnehmend auf die mit dem Flächennutzungsplan geplanten Nutzungsentwicklungen im Sinne von Bauflächen auf derzeit nicht beplanten Außenbereichsflächen und des für die Herstellung der zu ihrer baulichen Umsetzung notwendigen Planungsrechtes und der dazu wiederum erforderlichen Bebauungsplanverfahren bzw. Plangenehmigungsverfahren muss festgestellt werden, dass auf der Grundlage des BauGB und des ThürNatG alle Eingriffe in Natur und Landschaft im Ergebnis von baulichen Veränderungen in den vorgenannten Bereichen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden müssen.

Grundprinzip von Eingriffs-Ausgleichsregelungen ist in erster Linie die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet. Weiterhin kann auf der Grundlage des FNP nicht ausgesagt werden, inwieweit sich in dort dargestellten möglichen Bebauungsgebieten der Ausgleich des vorzunehmenden Eingriffes realisieren lässt, da in dieser Phase der Vorbereitenden Bauleitplanung keine direkten planerischen Inhalte bekannt sind, die Eingriffs-Ausgleichsrechnungen zulassen würde.

Für den wahrscheinlichen Fall, dass Ausgleichsflächen außerhalb der Entwicklungsflächen notwendig werden, stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar, die als momentane Flächenpools für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen fungieren und die im Sinne der naturschutzrechtlichen Bewertung des Planungsraumes Entwicklungspotentiale bzw. Entwicklungsbedarfe aufweisen. Die Darstellung dieser Flächen erfolgte auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes und weiterer Fachplanungen.

7.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

7.3.10.1. Bodenfunde

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich jedoch in einer archäologisch stark geprägten Siedlungsregion am nördlichen Rand des Thüringer Beckens. Insoweit ist in der Gesamtfläche der Stadt Kölleda eine Vielzahl archäologischer Fundplätze bekannt und erschlossen. Demgemäß ist jeder Zeit bei Bauarbeiten auch im Bereich des Ortsteils mit weiteren neuen archäologischen Funden zu rechnen.

Im Jahr 2011 gruben die Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie auf dem Bauplatz zur neuen Ortsumgehung von Dermsdorf. Auf einer Fläche von 7000 m² bargen sie etwa 500 archäologische Funde. Die ergrabenen Siedlungsspuren gehören der Frühbronzezeit sowie dem Mittelalter (8.-11. Jahrhundert) an. Im Rahmen dessen wurden in Sichtweite zum berühmten Grabhügel des Bronzezeitfürsten von Leubingen bei Dermsdorf die archäologischen Reste eines großen repräsentativen Gebäudes gefunden. Mit seiner enormen Grundfläche von 484 m² und einer errechneten Höhe von 8,5 Metern war das Gebäude eine imposante Halle. Sie diente wahrscheinlich als Versammlungs- und Repräsentationsbau, kultisch-religiösen Zwecken oder als Wohnbau der Eliten. An der nordöstlichen Giebelseite war ein etwa 30 cm hoher „rauhwandiger Topf“ mit 98 Beilklingen und zwei Gussrohlingen für Stabdolchklängen aus Bronze deponiert worden. Vieles spricht für die rituelle Niederlegung von Waffen zugunsten höherer Mächte durch den regionalen Anführer und seine Gefolgschaft.

Die Fundstelle wird als „Depotfund Dermsdorf“ bezeichnet.

7.3.10.2. Altlasten

Im Gemarkungsgebiet sind Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde zu Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen übergebenen Übersichten der betroffenen Flächen werden in den Erläuterungen zu den Ortsteilen aufgeführt und nummeriert.

Nr.	THALIS Art	derzeitige Nutzung / ortsüblicher Name	Status
54	11500 Altstandort	Sonstige Nutzung (Sportplatz, Grünanlage u.a.) / Flugplatz Dermsdorf	aktiv
55	11490 Altstandort	ehemalige Stallanlage mit Landtechnik	aktiv

Gemäß dieser Nummerierung wurden alle übergebenen Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung des Entwurfs gekennzeichnet.

7.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde die Informations- und Dokumentationsstelle Kampfmittelräume im Freistaat Thüringen als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf und Entwurf des Planwerkes aufgefordert. Diese fungiert jedoch nicht als Träger öffentlicher Belange. Demgemäß sind Aussagen zu konkreten Kampfmittelverdachtsflächen nur nach ortsspezifischen Untersuchungen möglich. Dies ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung flächendeckend nicht möglich. Gemäß Erkenntnisstand zum Entwurf des Flächennutzungsplans sind aktuell keine neuen Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Im Zuge der zukünftigen Erarbeitung von Bebauungsplänen werden jedoch weiterhin ggf. gesonderte Untersuchungen erforderlich, die dann in die jeweilige verbindliche Bauleitplanung einfließen müssen.

7.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

7.3.11.1. Denkmalschutz

In die Denkmalliste des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurden nachfolgend aufgeführte Gebäude bzw. Gebäudekomplexe und Stellen archäologischer Funde aufgenommen, die aber aufgrund der Informationsdichte nicht in der Planzeichnung dargestellt wurden.

Kulturdenkmale:

Kirche St. Johannes Baptist und
Kirchhof mit Ummauerung, Tor und
Kriegerdenkmal

Dorfring

Hofanlage

Dorfring 32

Archäologische Denkmale:

Depotfund Dermsdorf

7.3.11.2. Wasserschutzgebiete

In der Gemarkung Dermsdorf befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

7.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im westlichen und südwestlichen Teil der Gemarkung Dermsdorf befinden sich Teilflächen des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH)

Monna und Gräben bei Leubingen.

Weitere Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind in der Gemarkung nicht vorhanden.

7.3.11.4. Naturdenkmale

Als Naturdenkmale werden „... Einzelgebilde der Natur, deren besonderer Schutz 1. aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder 2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist ...“ (§ 16 ThürNatG) bezeichnet.

Im Planungsraum des Ortsteiles Dermsdorf ist kein aufgeführtes Naturdenkmal vorhanden.

7.3.11.5. Geschützte Biotope nach § 15 ThürNatG

Gemäß Grundsatz 6.5.1. RROP soll in den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen Erfordernissen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Unbezifferte Vorbehaltsgebiete sollen gemäß ihrer typischen Biotopausprägung erhalten und entwickelt werden. Dabei sollen vor allem besonders wertvolle Biotope, zu schützende Wälder und andere wertvolle Landschaftsbestandteile zielgebend sein. Im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung sollte dargestellt werden, wie diesen Zielstellungen entsprochen wird.

Die im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde des Naturschutzes eingegangenen Hinweise zu den Geschützten Biotopen nach § 15 ThürNatG wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplans und des dazu zu erarbeitenden Umweltberichtes beachtet. Demgemäß werden im Umweltbericht die Biotope beschrieben und in einem Beiplan zum Umweltbericht gekennzeichnet und verortet.

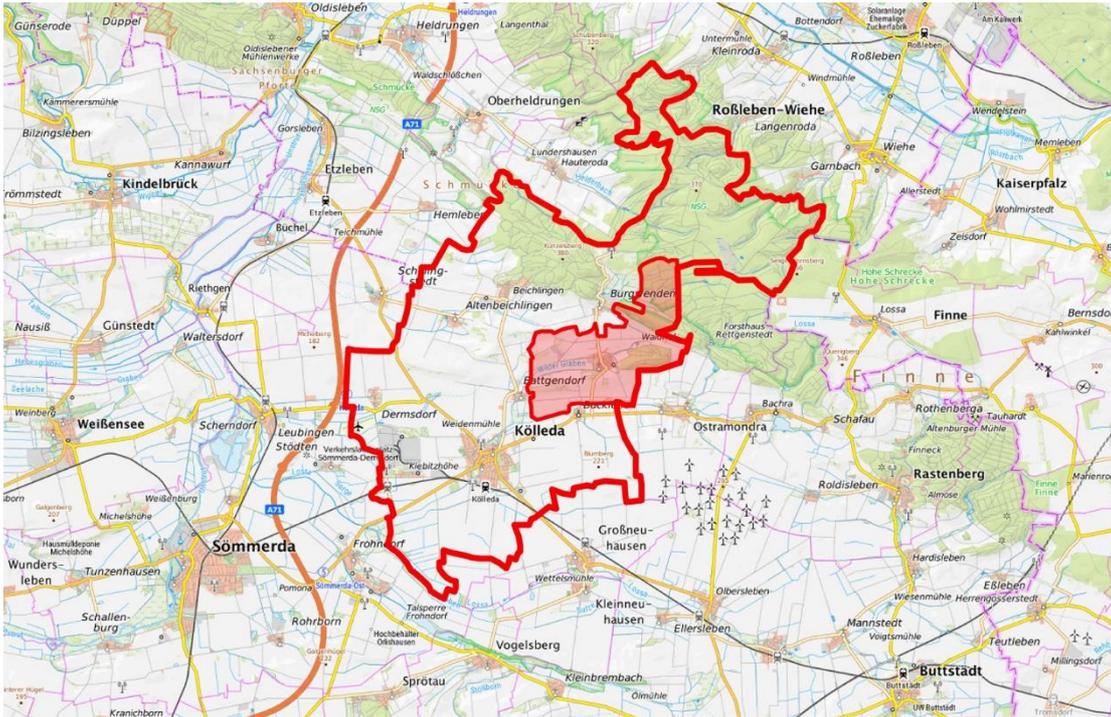
7.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG

In der Gemarkung Burgwenden sind keine Anlagen nach BImSchG vorhanden.

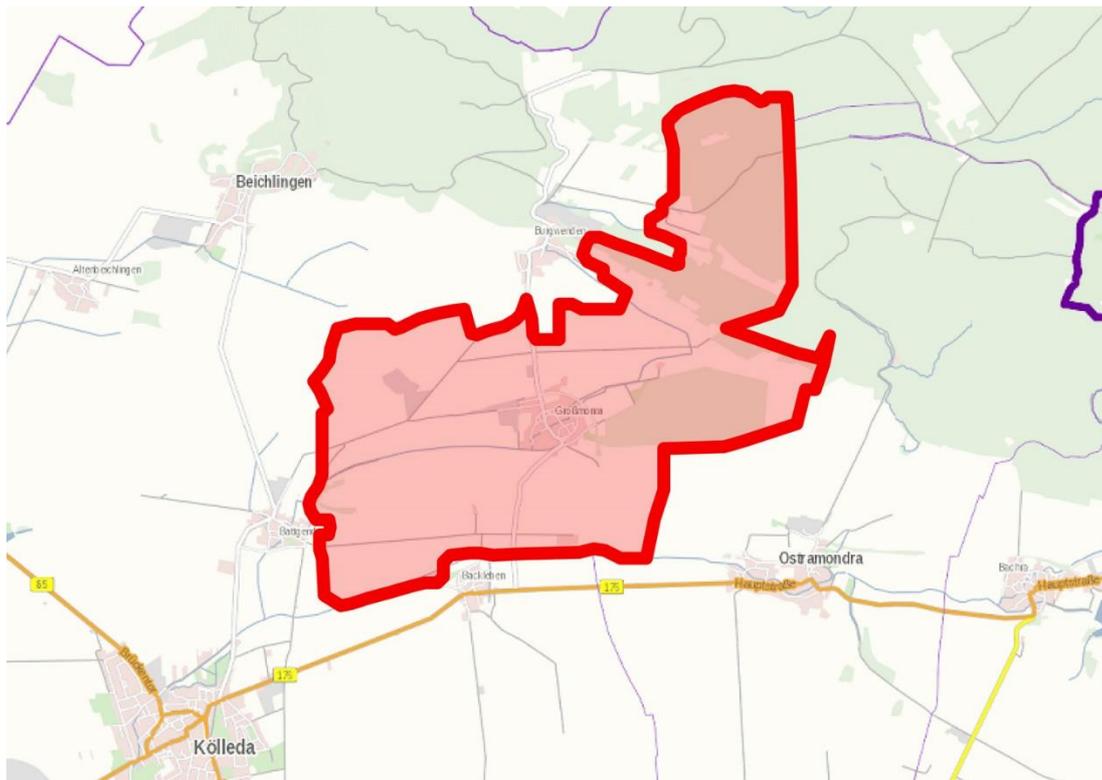
8. GROSSMONRA

8.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Die Gemarkungsfläche des Ortsteiles Großmonra liegt im Osten des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Im Südwesten grenzt die Gemarkungsfläche an die Stadt Kölleda an, im Westen an den Ortsteil Battendorf und im Norden an den Ortsteil Burgwenden. Im Osten grenzt die Gemarkung Großmonra an die Gemeinde Ostramondra an, die der Verwaltungsgemeinschaft Kölleda angehört.



Lage Ortsteil Großmonra im Planungsgebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)



Gemarkungsfläche Ortsteil Großmonra (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)

Die Gemarkungsfläche von Großmonra beträgt 1.128 ha.

8.2. Bevölkerung

Großmonra hat mit Stand 31.12.2022 insgesamt 398 Einwohner.

8.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

8.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Großmonra liegt am Südrand der Schmücke im nordöstlichen Thüringer Becken. Durch den Ort fließt der aus der Hohen Schrecke kommende Hirschbach, östlich liegt der 305 Meter hohe Berg Meisel.

8.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

In der Gemarkung Großmonra werden keine Wohnbauflächen im Bestand dargestellt.

Ausnutzung und Bebauung vorhandener Baulücken in der historischen Ortslage
--

In der bebauten Ortslage von Großmonra sind 3 Baulücken vorhanden.

Ausweisung zusätzlicher, neuer Wohnbauflächen im Anschluss an die historische Ortslage
--

Wohnbauflächen nach § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sind nicht geplant.

8.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Der überwiegende Teil der bebauten Ortslage von Großmonra wurde in der nutzungsrechtlichen Darstellung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche de facto im Bestand dargestellt, da sie letztlich durch ihre vorhandene Nutzungsstruktur mit einem sehr hohen Maß an Nebenanlagen, den gärtnerisch genutzten Freiflächen sowie dem zunehmenden Vorhandensein kleinerer Handwerksbetriebe dem Charakter dieser Nutzungskategorie gerecht wird.

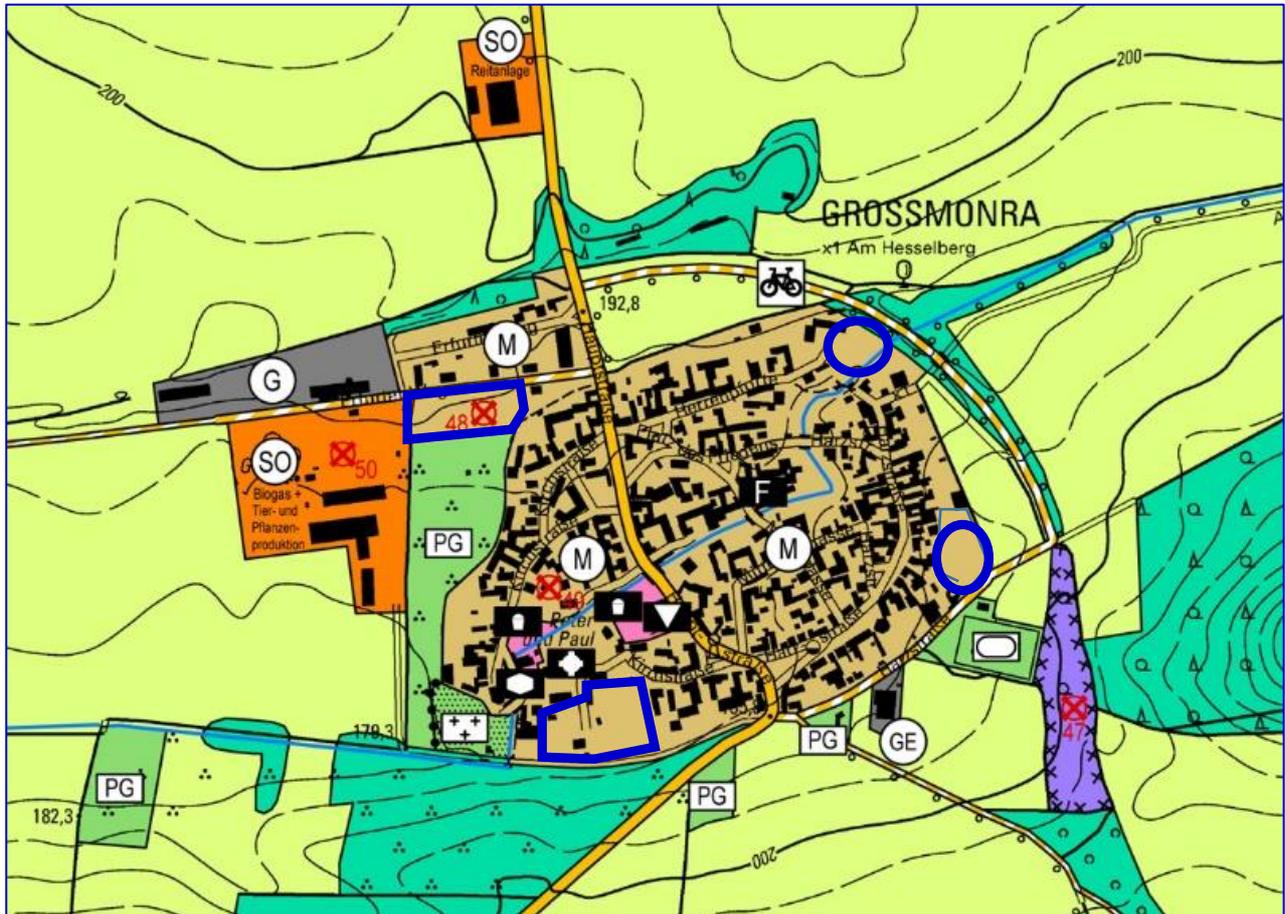
Diese Art der baulichen Nutzung wird sowohl dem derzeitig überwiegendem Charakter als auch künftigen Entwicklungserfordernissen am besten gerecht. Die historischen Hofstrukturen sind weitgehend erhalten geblieben. Die Tierhaltung ist zwar in den letzten Jahren stark zurückgegangen und wird heute nur noch vereinzelt betrieben, jedoch werden die Hofanlagen zunehmend von kleineren Handwerksbetrieben als Wohn-, Lager- und Arbeitsstätten genutzt. Damit entspricht die gegenwärtige Nutzung dieses Bereiches der dargestellten Mischnutzung. Die Entscheidung für ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung trägt zum einen den Resten der landwirtschaftlich genutzten Flächen Rechnung, zum anderen entspricht sie am ehesten der Realität, dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

Zusätzlich zu den vorhandenen Gemischten Bauflächen werden im Flächennutzungsplan Ergänzungs- und Abrundungsflächen des Ortskerns als Gemischte Bauflächen nach § 1 (1) Nr. 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Ausweisung dieser Gemischten Bauflächen erfolgt dabei unter der Würdigung des Anspruches bzw. der Typik der Orte mit einem Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe und der Fortsetzung dieses Prinzips für bauliche Erweiterungs- und Abrundungsflächen.

Die dargestellten Erweiterungsflächen der Ortskerne im FNP im Sinne des § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (Gemischte Bauflächen M) werden in ihrer Anrechnung im FNP zu 50 % als mögliche Wohnbauflächen gewertet.

Die vorgenannten Erweiterungsflächen als gemischte Bauflächen befinden sich am südlichen Ortsrand südlich der Kirche, im nördlichen Bereich westlich der Straße nach Burgwenden südlich der Trasse des Finnebahn-Radweges, am südöstlichen Ortsrand und im Bereich Hirschbach. Hier werden zu den bereits vorhandenen Bebauungsflächen Ergänzungs- und Abrundungsflächen dargestellt. Die Flächen umfassen insgesamt ca. 0,820 ha.

Dabei ist anzumerken, dass die dargestellte nordwestliche Erweiterungsfläche südlich des ehemaligen Bahnhofes auf Grund ihrer Typik vorrangig einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben wird.



Auszug Planzeichnung FNP 2024 – Lage Abrundungs- u. Ergänzungsflächen als Gemischte Bauflächen (Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung)

Die beschriebenen teilweisen Ergänzungsflächen entlang der Ortsränder widerspiegeln den Willen der Stadt Köllda im Rahmen ihrer Planungshoheit, vorhandenen dörflich durch Landwirtschaft, Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe und Wohnfunktion geprägten Ortsbereichen eine Entwicklungsmöglichkeit zur geringfügigen Erweiterung, Verdichtung und Verbesserung der Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Wie erkennbar, geht es hier nicht um die Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten, sondern um Möglichkeiten zur Abrundung und ggf. Einbindung von außengelegenen vorhandenen baulichen Anlagen. Unabhängig davon muss bei der Mehrzahl dieser Flächen davon ausgegangen werden, dass zu ihrer Entwicklung nachfolgend Bebauungspläne zu erstellen sind, in den dann konkret Nutzung, Größen und Kapazitäten geregelt werden müssen. Ein Verweilen der Planung auf dem Stand von Abgrenzungssatzungen ist nicht das Ziel der Stadt Köllda. Entwicklungen der gemischte Bauflächen in der dörflichen Ortslagen aus dem Eigenbedarf Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft heraus bedürfen in der Regel zusätzlicher, an den Bestand angrenzender Flächen. Diesem Anspruch wird mit der vorliegenden Planung für einen vor uns liegenden Zeitraum von i.d.R. 15 Jahren Rechnung getragen. Die Darstellungen sind daher angemessen und entsprechen dem Willen der Stadt Köllda. Raumordnerische Auswirkungen sind von den genannten Flächen nicht zu erwarten.

8.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

In der Gemarkung von Großmonra wird im nordwestlichen Bereich nördlich des Finnebahn-Radweges eine Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diese Fläche umfasst die Bestandsfläche des Sägewerkes Sonnenfeld mit Gebäuden und den produktionsbedingten Freianlagen.

8.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Gemäß § 11 (1) BauNVO sind Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, als sonstige Sondergebiete darzustellen. Dies trifft in Großmonra für folgende Flächen zu:

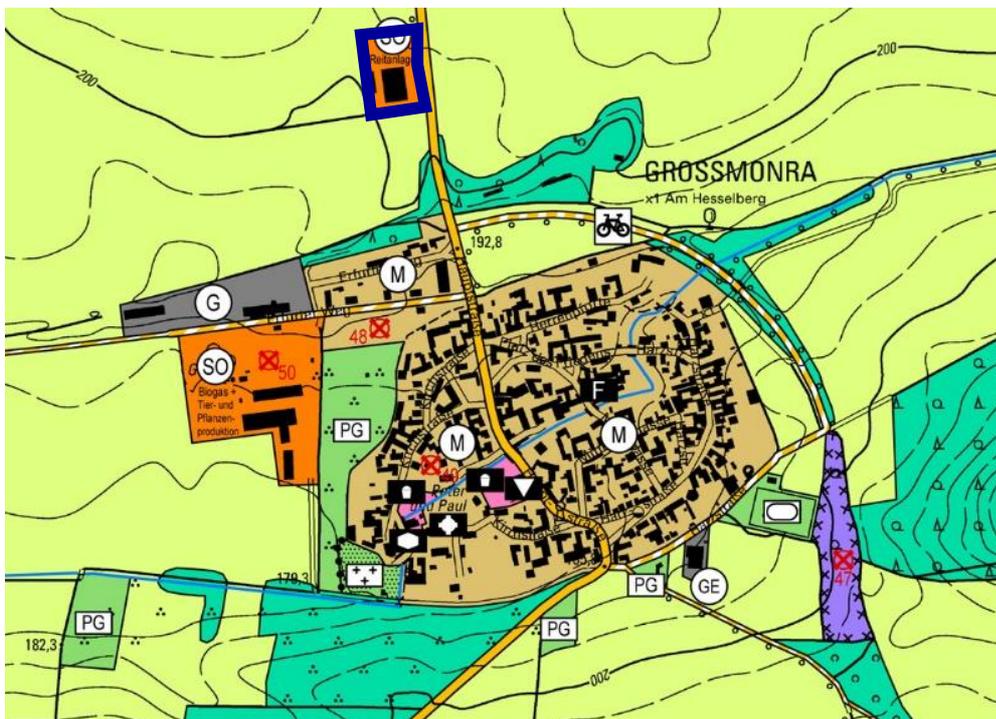
Sonstiges Sondergebiet Biogas, Tier- und Pflanzenproduktion

Sonstiges Sondergebiet Reitanlage

Südlich der vorbeschriebenen gewerblichen Bauflächen am westlichen Ortsrand wird ein sonstiges Sondergebiet „Biogas, Tier- und Pflanzenproduktion“ ausgewiesen. Die Nutzungsdarstellung entspricht dem aktuellen Bestand, der aus einer Biogasanlage und Gebäuden für Tier- und Pflanzenproduktion besteht. Die demgemäß als „Sonstiges Sondergebiet Biogas, Tier- und Pflanzenproduktion“ dargestellten Flächen sind zu DDR-Zeiten historisch gewachsene ehemalige LPG-Anlagen kompakter Ausmaße, die zum Zeitpunkt der Planerstellung nur vorgenannte Unternehmen beinhalten, die jeweils für sich eine landwirtschaftliche Nutzung verfolgen, die auf Grund einer ernsthaften, planmäßigen, auf Dauer berechneten und auf Dauer lebensfähigen Tätigkeit beruht, die organisiert und nicht von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. Damit sind die betreffenden Unternehmen Landwirtschaftsunternehmen.

In den dargestellten Bereichen wird durch die Firma „Großmonra Erste Biogas Betriebs GmbH“ Biogaserzeugung auf Grundlage einer Tier- und Pflanzenproduktion betrieben. Mit der Darstellung dieser Flächen als „Sonstige Sondergebiete“ verfolgt die Gemeinde das planerische Ziel, gleichartige landwirtschaftliche Einrichtungen adäquater Größe und Funktionalität in ihrer Gemarkung nur in diesen Bereichen zuzulassen und damit an anderen Stellen eine Ausschlusswirkung zu erzielen. Dies schließt nicht aus, dass an anderer Stelle der betroffenen Gemarkungen kleinere landwirtschaftliche bauliche Anlagen im Außenbereich gemäß § 35 (1) Nr. 1 BauGB errichtet werden können. Das dargestellte sonstige Sondergebiet Biogas, Tier- und Pflanzenproduktion hat eine Gesamtgröße von ca. 3,1 ha.

Der weiterhin nördlich außerhalb der historischen Ortslage als „Sonstiges Sondergebiet Reitanlage“ dargestellte Bereich ist die Fläche des Reiterhofes Wittwer. Das Gebiet besitzt kompakte Ausmaße, die zum Zeitpunkt der Planerstellung nur vorgenanntes Unternehmen beinhalten. In den dargestellten Bereichen wird durch die Familie Wittwer eine Reitanlage betrieben. Mit der Darstellung dieser Flächen als „Sonstige Sondergebiete“ verfolgt die Gemeinde das planerische Ziel, gleichartige Einrichtungen adäquater Größe und Funktionalität in ihrer Gemarkung nur in diesen Bereichen zuzulassen und damit an anderen Stellen eine Ausschlusswirkung zu erzielen. Das dargestellte sonstige Sondergebiet Reitanlage hat eine Gesamtgröße von ca. 0,9 ha.



Auszug Planzeichnung FNP 2024 – Lage Sonstiges Sondergebiet „Reitanlage“
(Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung)

8.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)

* Öffentliche Verwaltungen

Im Ortsteil Großmonra ist derzeit keine Verwaltung mehr vorhanden.

* Schulen

Großmonra ist kein Schulstandort. In der Stadt Kölleda sind mit der staatlichen Grundschule „Wippertus“, der staatlichen Regelschule „Friedrich Ludwig Jahn“ und dem staatlichen Gymnasium „Professor Fritz Hofmann“ drei Schulen vorhanden. Zusätzlich existiert im Ortsteil Beichlingen die freie Gesamtschule „Am Windberg“.

* Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die evangelische Kirche St. Peter und Paul befindet sich im südwestlich Teil der Ortslage von Großmonra.

Der Friedhof des Ortsteils liegt südwestlich unabhängig vom Kirchgelände.

Die Kirchengemeinde gehört zum Pfarrbereich Kölleda-Ostramondra-Burgwenden mit Sitz in Kölleda.

* Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das Dorfgemeinschaftshaus von Großmonra bietet räumliche Möglichkeiten, um soziale Veranstaltungen durchzuführen.

Im Zentrum des Ortes befindet sich der Kinderspielplatz Kugelplitz neben dem Bürgerhaus.

Nördlich der Kirche befindet sich die Kindertagesstätte „Meiselzwerge“ in Trägerschaft der ASB Sömmerda.

* Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Momentan gibt es keine Gesundheitseinrichtung im Ort.

* Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Großmonra verfügt über ein Dorfgemeinschaftshaus mit Räumen für Vereinstätigkeit, Versammlungen und Veranstaltungen.

* Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In Großmonra befindet sich außer der Reitanlage Wittwer nördlich des Ortes am südöstlichen Ortsrand ein Sportplatz mit Vereinsgebäude.

Im Bereich der KITA „Meiselzwerge“ ist ein zusätzlicher Spielplatz vorhanden.

* Weitere Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs

In der Ortslage von Großmonra befinden sich folgende Einrichtungen zur Versorgung:

Monraburg Mosterei GmbH

Obsthof Großmonra

* Gebäude und Einrichtungen des Rettungsdienstes und der technischen Hilfeleistung

In der zentralen Ortslage von Großmonra befindet sich derzeit das Feuerwehrgerätehaus des Ortsteils mit der Bezeichnung Löschgruppe Großmonra als Teil der Feuerwache 3 der Freiwilligen Feuerwehr Kölleda mit Sitz in Burgwenden. Am Feuerwehrstandort Großmonra ist 1 Feuerwehrfahrzeug stationiert.

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

8.3.3.1. Überörtlicher Verkehr

Großmonra ist über die Kreisstraße K 506 im Abschnitt Backleben-Großmonra-Burgwenden-Kammerforst an die Bundesstraße B 176 angebunden

Eine direkte Schienenanbindung ist in Großmonra nicht vorhanden.

Durch den öffentlichen Nahverkehr des ÖPNV Sömmerda ist eine gute Möglichkeit gegeben, in die umliegenden Orte, nach Köllda oder nach Sömmerda zu gelangen.

Auf 16 km führt der Finnebahn-Radweg als Themenroute auf der stillgelegten Bahntrasse der Finnebahn von der Pfefferminzstadt Köllda über Battendorf, Großmonra, Ostramondra, Bacha, Schafau und Rothenberga nach Lossa. Über Verbindungsstrecken ab Köllda über den Bereich Streitseebad, Dermsdorf und Leubingen ist ein Anschluss mit dem Fahrrad an den Unstrutradweg bei Sömmerda gegeben.

Am südöstlichen Rand der Gemarkung befindet sich im Außenbereich die Anlage der Firma „Thüringer Helikopter Charter“ als sogenannter Heliport. Das Gelände ist das der ehemaligen Feldmühle. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die Kreisstraße zwischen Backleben und Großmonra. Die Anlage genießt Bestandsschutz. Sie wird nicht als Baufläche dargestellt, da es nicht das planerische Ziel der Stadt Köllda ist, die vorhandenen baulichen Anlagen über die Möglichkeiten des Bestandsschutzes bzw. die Möglichkeiten des ggf. zulässigen Bauens im Außenbereich zu entwickeln.

8.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge

Der Ortsteil Großmonra wird in Nord-Süd-Richtung durch die Hauptstraße als örtliche Hauptstraße durchquert. Auf dieser Straße liegt die Kreisstraße K 506.

Alle innerörtlichen Verbindungsstraßen der Ortslage sind durch typische, meist geschlossen angebaute Dorfstraßen mit wechselnden Querschnitten charakterisiert. Die Straßen fungieren bis auf die genannte Haupterschließungsstraße überwiegend als Mischverkehrsflächen, teilweise sind schmale Fußwege vorhanden.

Teile des innerörtlichen Straßen- und Wegenetzes wurden in den letzten Jahren saniert.

#

8.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

Laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2021-2025 soll „auch abseits der Städte allen Bürgern eine vernetzte, alltagstaugliche, bezahlbare und klimafreundliche Mobilität ermöglicht werden“. Dies betrifft neben der Nutzung eines klimafreundlichen ÖPNV auch vorrangig den Radverkehr.

Demgemäß steht der individuelle Radverkehr auch im Planungsbiet des Flächennutzungsplans im Fokus einer zukünftigen Entwicklung.

Im Rahmen dessen stehen zwei Aspekte dazu im Raum:

- A Innerörtlicher Radverkehr
- B Überörtlicher Radverkehr

Zu A) In allen Ortsteilen der Stadt Köllda einschließlich der Kernstadt und auch des Ortsteils Kiebitzhöhe sind innerörtlich keine separaten Radwege vorhanden. Gemäß dem bedingt durch die Einwohnerzahl und die örtlich-räumlichen Verhältnisse geprägten Straßenraumcharakter der jeweiligen Orte wird der stattfindende individuelle Radverkehr zum einen auf straßenbegleitenden Fuß-/Radwegen geführt bzw. es werden die Straßenverkehrsflächen auf Grund der geringen Belegung für das Radfahren genutzt.

In Großmonra sind innerorts keine gesonderten Radwege vorhanden.

Zu B) Der Ausbau des überörtlichen Radverkehrsnetzes zwischen den Ortsteilen von Köllda und in das Umland ist eine aktuelle Aufgabe. Im Rahmen dessen wurden bisher 2 Radwegprojekte realisiert:

- B1) Beginnend an der Autobahn A 71 straßenbegleitend führt ein separater Radweg entlang der Landesstraße L 1051 über den Kreises Dermsdorf zum Streitseebad und der Aufführung auf die Bundesstraße B 85 auch straßenbegleitend als separater Radweg bis in die Ortslage Köllda in das nordwestliche Gewerbegebiet am dortigen Ortseingang.
- B2) Von Köllda aus führt eine stillgelegte Bahnlinie über den Bergrücken der Finne nach Laucha an der Unstrut (Sachsen-Anhalt). Bisher sind knapp 20 km der einst 38,8 km langen Bahnstrecke auf dem Gebiet von Thüringen als Finnebahn-Radweg ausgebaut. Noch wartet der zweite Abschnitt in Sachsen-Anhalt auf seine zukünftige Bestimmung (Stand 2015). Der ausgebaute Radweg ist meist asphaltiert, nur die ersten 2,7 km auf der Trasse von Köllda nach Battendorf sind "naturbelassen" (verfestigter Splitt/Sand). Der Abschnitt des Radweges von Battendorf nach Großmonra bis zur Landesgrenze ist asphaltiert. Das Profil des Radwegs, der überwiegend auf der alten Bahnstrecke verläuft, ist bahnrassentypisch flach und somit für alle Radler zu befahren. Autoverkehr gibt es nur an den Straßenkreuzungen. Die ausgebaute Strecke endet abrupt an der Grenze nach Sachsen-Anhalt.

Perspektivisch ist geplant, weitere straßenbegleitende Radwege als Verbindung der Ortsteile untereinander und in das Umland zu realisieren. Dies ist jedoch nur durch den jeweiligen Straßenbaulastträger im Zuge von komplexen Baumaßnahmen des Straßenbaus möglich. Eine weitere Möglichkeit dazu bietet der Bau ländlicher Wege mit der Möglichkeit der Nutzung für den individuellen Radverkehr.

8.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

8.3.4.1. Wasserversorgung

Der Ortsteil Großmonra ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über den Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

8.3.4.2. Abwasserentsorgung

Der Träger für die Abwasserentsorgung für Großmonra ist der Abwasserzweckverband „Finne“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda. Die Ortslage ist dabei noch nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Der Ausbau dazu befindet sich in Vorbereitung.

Im Rahmen der Entwicklung von Konzeptionen zur baulichen Entwicklung der Ortsteilen der Stadt Köllda rücken perspektivisch im Rahmen des globalen Klimawandels immer mehr eine wassersensible bauliche Entwicklung der Ortslagen mit einer Sicherung der Rückhaltung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle des Anfalls, die Beachtung von Starkregenereignissen aus den Außengebieten und Maßnahmen zur schadlosen Ableitung dieser in den Mittelpunkt der baulich-infrastrukturellen Betrachtung.

8.3.4.3. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Thüringer Energie AG.

8.3.4.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit dem Medium „Telekommunikation“ wird durch das Zusammenspiel der Teilaspekte

Festnetz und Mobilfunk

geprägt. Der Ausbau erfolgt dabei im Planungsgebiet fließend. Dabei sind in 01/2023 folgende Sachstände zu verzeichnen:

Festnetz Für die Kernstadt und alle Ortsteile ist über den klassischen Kabelanschluss via Kupferkabel die Breitbandversorgung gesichert.

Für den Ausbau des Breitbandnetzes über Glasfaserkabel laufen für alle Orte die Vorbereitungen, um in den Jahren nach 2023 die Versorgung zu sichern.

Mobilfunk Die Mobilfunkversorgung des Planungsgebietes wird derzeit noch durch Bereiche, die nicht versorgt werden können, geprägt. Derzeit läuft die Planung für zusätzliche Mobilfunkmaststandorte, die die flächige Versorgung der Orte absichern sollen.

8.3.4.5. Gasversorgung

Der Ortsteil Großmonra ist nicht an das Gasnetz angeschlossen.

8.3.4.6. Abfallentsorgung

Der Landkreis Sömmerda entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die im Planungsgebiet anfallenden und überlassenen Abfälle. Die Leerung der Abfallbehälter erfolgt im Auftrag des Landkreises Sömmerda durch die Entsorgungsfachbetriebe Remondis und den Umweltdienst Sömmerda GmbH.

8.3.4.7. Ablagerungen

In der Gemarkung Großmonra bestehen derzeit keine Flächen, die zur Ablagerung fester Abfallstoffe genutzt werden oder vorgesehen sind.

Innerhalb der Gemarkung Großmonra befindet sich jedoch insgesamt 2 „Deponien nach dem KrWG“. Demgemäß erfolgt die Darstellung im Flächennutzungsplan.

Eine Deponie ist eine Fläche zur dauerhaften Ablagerung von Abfällen.

Die 2 vorhandenen Deponien (A + B) nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz stellen sich im Detail wie folgt dar:

A Deponie Großmonra

Die betroffene Deponie „Großmonra“ befindet sich auf den nachfolgenden Flurstücken:

Gemarkung: Großmonra
Flur: 4
Flurstücke: 82/5, 270/3

Die Deponie ist endgültig stillgelegt und derzeit in der Nachsorgephase.

Das Referat 74 des TLUBN ist für die abfallrechtliche Überwachung und die Rekultivierung von Deponien nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zuständig. Bei Deponien ist - auch wenn diese stillgelegt sind - immer davon aus-zugehen, dass diese noch Einfluss auf die Umgebung haben können. Der Deponiekörper mit den Abfällen befindet sich immer noch in der Erde. Damit können Gefahren für die Schutzgüter (Mensch, Wasser, Boden, Luft) nicht vollständig ausgeschlossen werden.

B Deponie Kölleda-Battgendorf

Die betroffene Deponie „Kölleda-Battgendorf“ befindet sich auf den nachfolgenden Flurstücken:

Gemarkung: Großmonra
Flur: 6
Flurstücke: 208/30, 209/30, 210/30, 211/31, 292/31, 247/33

Die Deponie ist endgültig stillgelegt und derzeit in der Nachsorgephase. Gemäß der Nebenbestimmung 11.11 der Anordnung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 02.06.1994 sind zur Rekultivierung der Deponie ausschließlich flachwurzelnnde Pflanzen zu verwenden, deren Wurzeln die Dichtungsschicht nicht beeinträchtigen können. Die Bepflanzung der Deponie sollte dem Charakter eines Trockenrasenbiotopes entsprechen.

Das Referat 74 des TLUBN ist für die abfallrechtliche Überwachung und die Rekultivierung von Deponien nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zuständig. Bei Deponien ist - auch wenn diese stillgelegt sind - immer davon aus-zugehen, dass diese noch Einfluss auf die Umgebung haben können. Der Deponiekörper mit den Abfällen befindet sich immer noch in der Erde. Damit können Gefahren für die Schutzgüter (Mensch, Wasser, Boden, Luft) nicht vollständig ausgeschlossen werden.

8.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

8.3.5.1. Sport- und Spielplätze

Im Zentrum von Großmonra am Bürgerhaus befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz. Ein weiterer Spielplatz befindet sich an der KITA „Meiselzwerge“.

Am östlichen Ortsrand ist ein Sportplatz vorhanden.

8.3.5.2. Friedhof

Der Friedhof von Großmonra befindet sich am südwestlichen Ortsrand und weist einen sehr guten Pflegezustand auf.

8.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige private Grünflächen

Westlich, südlich und südöstlich der bebauten Ortslage sind auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,5 ha private Gärten zu finden.

Nördlich des Waldgebietes Meisel ist eine Kleingartenanlage mit einer Fläche von ca. 1,4 ha vorhanden.

8.3.5.4. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen im Sinne von Parkanlagen o.ä. sind in Großmonra nicht vorhanden.

8.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Standgewässer sind in der Gemarkung Großmonra nicht zu verzeichnen.

Aus Nordosten kommend wird der Ort durch den Hirschbach durchquert. Der Bachlauf führt weiter Richtung Battendorf.

An der südlichen Gemarkungsgrenze ist der Lauf der Schafau anzufinden.

8.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Derzeit bestehen in der Gemarkung Großmonra keine Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen. Es sind auch keine Planungen für solche Nutzungen bekannt. Es wird darauf verwiesen, dass die Ablagerung von Erdstoffen genehmigungspflichtig ist.

Zur DDR-Zeit wurde der östliche Teil des Moorberg-Geländes westlich von Großmonra als Steinbruch für den Abbau von Muschelkalk genutzt. Nach der politischen Wende 1990 wurde der Steinbruch durch die Firma Rhönbasalt Vacha GmbH übernommen.

Die Anlage im Bereich des sogenannten Moorberges wurde vor einigen Jahren stillgelegt. Es ist nicht geplant, den Steinbruch wiederzubeleben. Demgemäß wurde im Flächennutzungsplans die Gesamtfläche des ehemaligen Steinbruch als „Stillgelegte Abbaufäche“ gekennzeichnet und zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB gekennzeichnet.

8.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

8.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die Landwirtschaft (Ackerbau) bestimmt den Charakter der direkt um die Ortslage gelegenen Landschaft in der Gemarkung Großmonra. Die überwiegend mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit ermöglicht hier aber eine intensive agrarwirtschaftliche Nutzung. Hierbei gibt es eine enge Wechselwirkung zwischen Intensität der landwirtschaftlichen Produktion und dem Landschaftsbild.

8.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

Ein großer Teil der Gemarkungsfläche von Großmonra sind große Forstflächen im Bereich des Höhenzuges Schmücke / Hohe Schrecke als Teil des Landschaftsraumes der Finne und des Bereiches Meisel. Hier sind große Laubwaldflächen mit erheblichen Beständen aus Buchen und Eichen vorhanden. Die Waldflächen werden bewirtschaftet.

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

Bezugnehmend auf die mit dem Flächennutzungsplan geplanten Nutzungsentwicklungen im Sinne von Bauflächen auf derzeit nicht beplanten Außenbereichsflächen und des für die Herstellung der zu ihrer baulichen Umsetzung notwendigen Planungsrechtes und der dazu wiederum erforderlichen Bebauungsplanverfahren bzw. Plangenehmigungsverfahren muss festgestellt werden, dass auf der Grundlage des BauGB und des ThürNatG alle Eingriffe in Natur und Landschaft im Ergebnis von baulichen Veränderungen in den vorgenannten Bereichen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden müssen.

Grundprinzip von Eingriffs-Ausgleichsregelungen ist in erster Linie die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet. Weiterhin kann auf der Grundlage des FNP nicht ausgesagt werden, inwieweit sich in dort dargestellten möglichen Bebauungsgebieten der Ausgleich des vorzunehmenden Eingriffes realisieren lässt, da in dieser Phase der Vorbereitenden Bauleitplanung keine direkten planerischen Inhalte bekannt sind, die Eingriffs-Ausgleichsrechnungen zulassen würde.

Für den wahrscheinlichen Fall, dass Ausgleichsflächen außerhalb der Entwicklungsflächen notwendig werden, stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar, die als momentane Flächenpoole für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen fungieren und die im Sinne der naturschutzrechtlichen Bewertung des Planungsraumes Entwicklungspotentiale bzw. Entwicklungsbedarfe aufweisen. Die Darstellung dieser Flächen erfolgte auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes und weiterer Fachplanungen.

Konkret wird in der Gemarkung Großmonra der stillgelegte Steinbruch als eine solche Entwicklungsfläche ausgewiesen. Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 6,0 ha.

8.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

8.3.10.1. Bodenfunde

Es sind archäologische Bodenfunde in der Gemarkung Großmonra allgemein bekannt. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einer archäologisch stark geprägten Siedlungsregion am nördlichen Rand des Thüringer Beckens. Insoweit sind in der Gesamtfläche der Stadt Köllda mit allen Ortsteilen eine Vielzahl archäologischer Fundplätze bekannt und erschlossen. Demgemäß ist jeder Zeit bei Bauarbeiten auch im Bereich des Ortsteils mit weiteren neuen archäologischen Funden zu rechnen.

8.3.10.2. Altlasten

Im Gemarkungsgebiet sind Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde zu Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen übergebenen Übersichten der betroffenen Flächen werden in den Erläuterungen zu den Ortsteilen aufgeführt und nummeriert.

Nr.	THALIS	Art	derzeitige Nutzung / ortsüblicher Name	Status
46	11338	Altablagerung	Grasland, Grünland / Tieftal/Gottesberg	gelöscht
47	11334	Altablagerung	Alte Eisenbahnlinie	aktiv
48	11345	Altstandort	Landwirtschaftliche Nutzung / ehemaliges Sägewerk	aktiv
49	11346	Altstandort	Siedlungen	aktiv
50	11344	Altstandort	Landwirtschaftliche Nutzung / ehemalige LPG (P) und (T)	aktiv

Gemäß der Nummerierung wurden die übergebenen Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung gekennzeichnet. Aufgrund der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und

Naturschutz wurden die Altlasten Nr. 46 und 47 von der Planzeichnung entfernt, da eine doppelte Kennzeichnung als Deponie und als Altlastenverdachtsfläche nicht korrekt ist.

8.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde die Informations- und Dokumentationsstelle Kampfmittelräume im Freistaat Thüringen als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf und Entwurf des Planwerkes aufgefordert. Diese fungiert jedoch laut eigener Aussage nicht als Träger öffentlicher Belange. Demgemäß sind Aussagen zu konkreten Kampfmittelverdachtsflächen nur nach ortsspezifischen Untersuchungen möglich. Dies ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung flächendeckend nicht möglich.

Gemäß Erkenntnisstand zum Entwurf des Flächennutzungsplans sind aktuell keine neuen Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Im Zuge der zukünftigen Erarbeitung von Bebauungsplänen werden jedoch weiterhin ggf. gesonderte Untersuchungen erforderlich, die dann in die jeweilige verbindliche Bauleitplanung einfließen müssen.

8.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

8.3.11.1. Denkmalschutz

In die Denkmalliste des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurden nachfolgend aufgeführte Gebäude bzw. Gebäudekomplexe und Stellen archäologischer Funde aufgenommen, die aber aufgrund der Informationsdichte nicht in der Planzeichnung dargestellt wurden.

Kulturdenkmale:

Dorfbefestigung	Hauptstraße 41,51
Kirche St. Peter und Paul mit Ausstattung	Kirchstraße 9a
Pfarrhof	Kirchstraße 9
Wohnhaus mit Nebengebäude	Kirchstraße 26
Hofanlage	Kirchstraße 27

Archäologische Denkmale:

Archäologische Denkmale sind in der Gemarkung Großmonra derzeit nicht bekannt.

8.3.11.2. Wasserschutzgebiete

In der Gemarkung Großmonra befinden sich nordöstlich der Ortslage östlich von Burgwenden Schutzgebiete der Trinkwasserschutzzone II und III außerhalb bebauter Flächen.

8.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Gemarkungsbereich des Ortsteils Großmonra sind eine erhebliche Anzahl verschiedener Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

Besondere Bedeutung hat dabei das Europäische Vogelschutzgebiet (EVS) 4734-320 „Hohe Schrecke - Finne“, in das Teile des Planungsgebietes im nördlichen Bereich einbezogen sind.

Gleichermaßen ist im adäquaten Raum in umfangreicher Ausdehnung im nördlichen Gemarkungsbereich das Naturschutzgebiet (NSG) Hohe Schrecke – Finne vorhanden.

Östlich der Ortslage Burgwenden befinden sich in der Gemarkung Großmonra Teile des Naturschutzgebietes „Finnberg“.

Gleichermaßen sind geringe Teile der Gemarkung Großmonra vom Naturentwicklungsraum (NER) Hohe Schrecke betroffen.

8.3.11.4. Naturdenkmale

Als Naturdenkmale werden „... Einzelgebilde der Natur, deren besonderer Schutz 1. aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder 2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist ...“ (§ 16 ThürNatG) bezeichnet.

Im Planungsraum des Ortsteiles Großmonra ist kein aufgeführtes Naturdenkmal vorhanden.

8.3.11.5. Geschützte Biotop nach § 15 ThürNatG

Gemäß Grundsatz 6.5.1. RROP soll in den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen Erfordernissen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Unbezifferte Vorbehaltsgebiete sollen gemäß ihrer typischen Biotopausprägung erhalten und entwickelt werden. Dabei sollen vor allem besonders wertvolle Biotop, zu schützende Wälder und andere wertvolle Landschaftsbestandteile zielgebend sein. Im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung sollte dargestellt werden, wie diesen Zielstellungen entsprochen wird.

Die im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde des Naturschutzes eingegangenen Hinweise zu den Geschützten Biotopen nach § 15 ThürNatG wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplans und des dazu zu erarbeitenden Umweltberichtes beachtet. Demgemäß werden im Umweltbericht die Biotop beschrieben und in einem Beiplan zum Umweltbericht gekennzeichnet und verortet.

8.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG

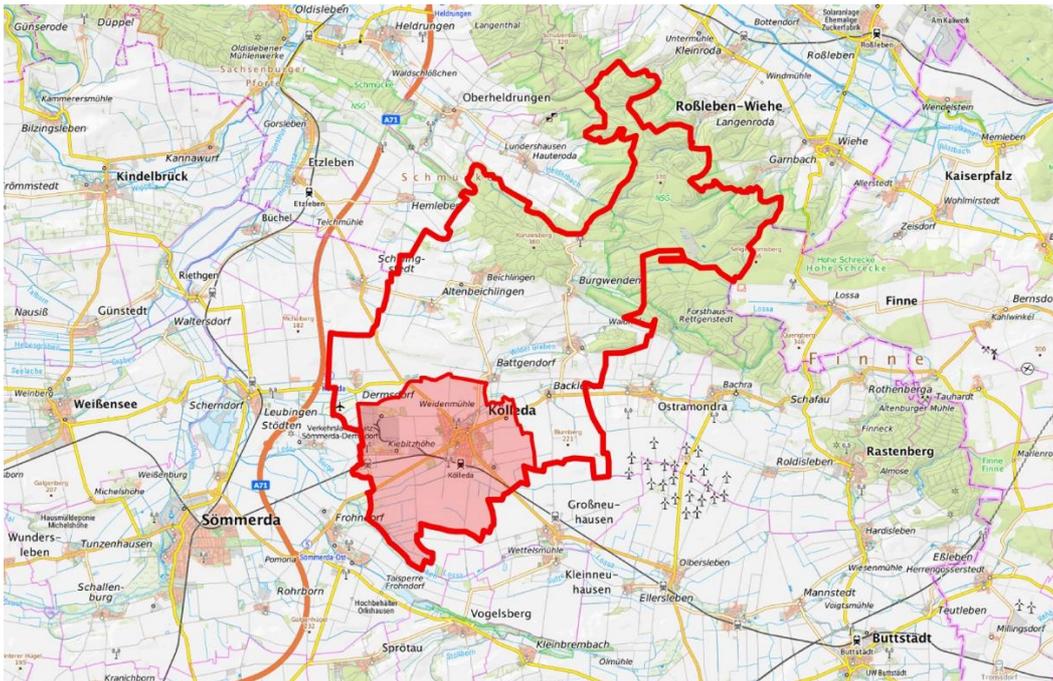
In der Gemarkung Großmonra sind keine Anlagen nach BImSchG vorhanden.

9. KIEBITZHÖHE ALS TEIL DER GEMARKUNG KÖLLEDA

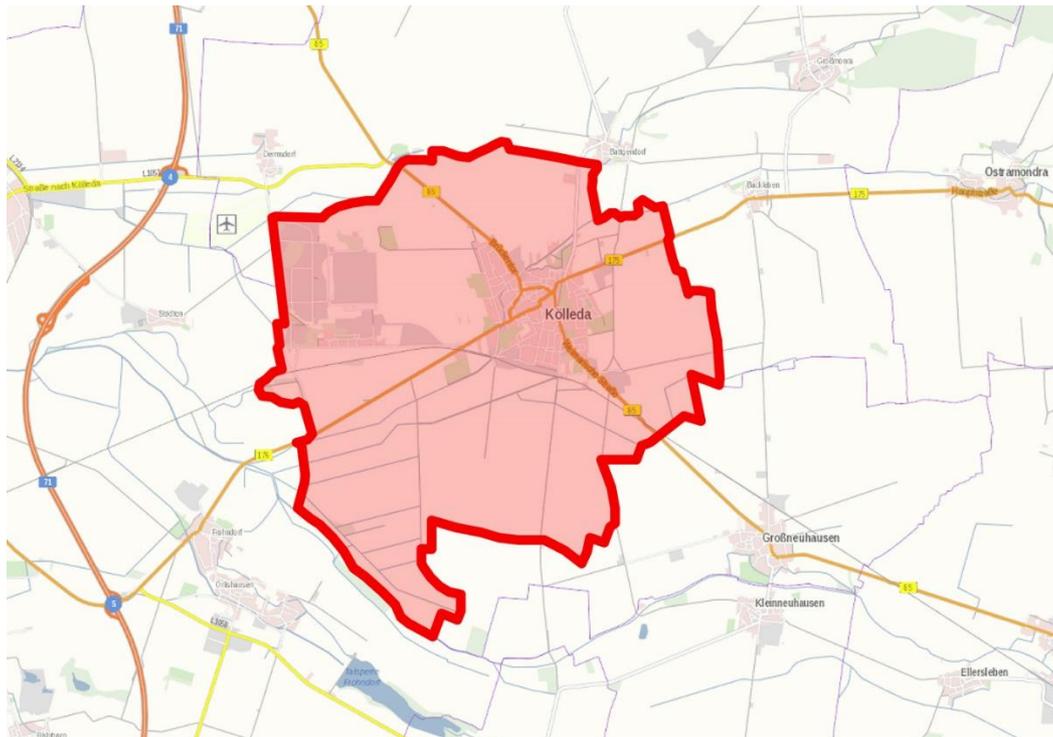
9.1. Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Die Gemarkungsfläche Kölleda beinhaltet neben der Kernstadt aus der Historie heraus den Ortsteil Kiebitzhöhe. Sie liegt im Süden des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes.

Im Osten grenzt die Gemarkung an die Gemarkungen der Gemeinde Großneuhäusen und des Ortsteils Backleben, im Norden an die Gemarkungen der Ortsteile Großmonra, Battendorf und Dermsdorf sowie im Westen und teilweise Süden an die Gesamtmarkung der Stadt Sömmerda mit den Ortsteilen Schillingstedt, Leubingen, Stöden, Frohdorf und Orlishäusen. Nach Süden schließt die Gemarkung Großneuhäusen an.

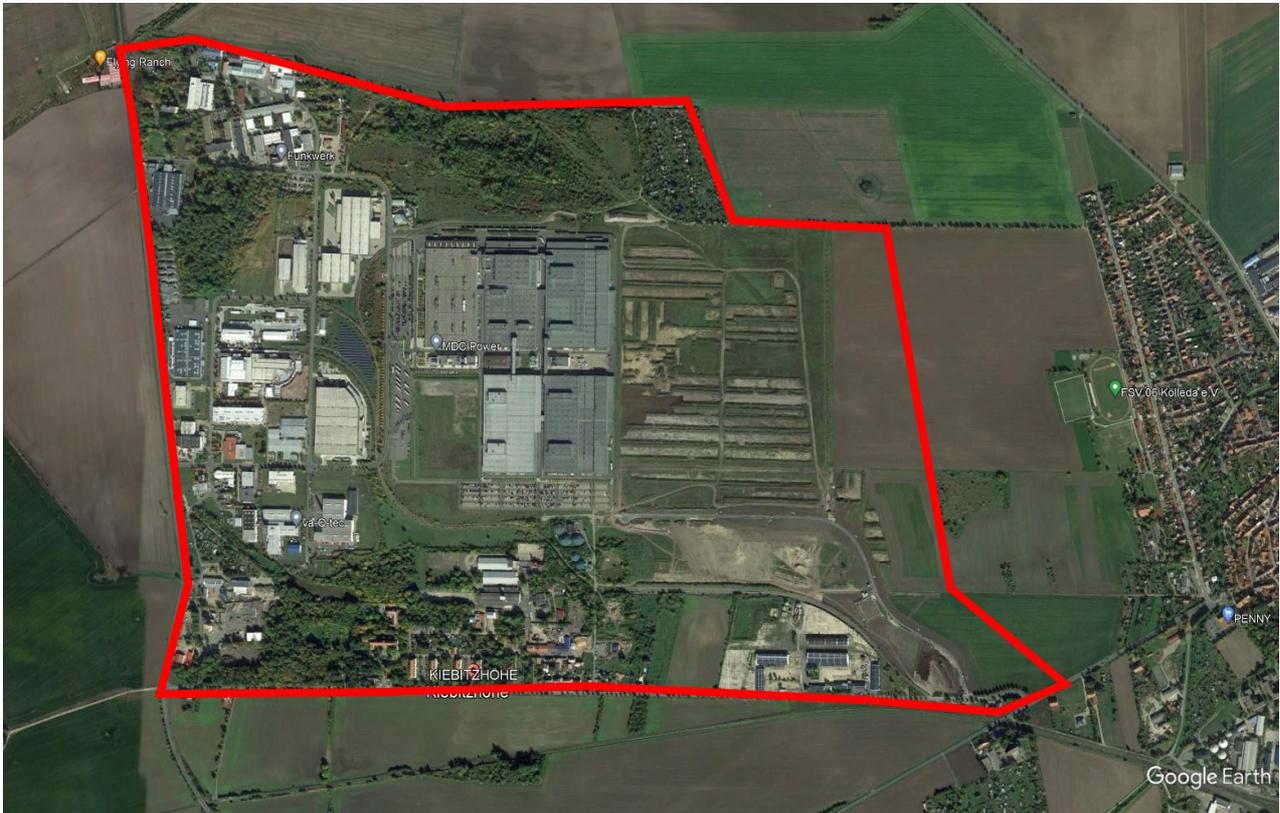


Lage der Kernstadt Kölleda mit Kiebitzhöhe im Planungsgebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)
Darstellung incl. OT Kiebitzhöhe, da keine eigene Gemarkung



Gemarkungsfläche Kölleda einschließlich Kiebitzhöhe (Quelle: Geoproxy Thüringen 2023)

Die Gemarkungsfläche von Kölleda inclusive des Ortsteils Kiebitzhöhe beträgt 2.176 ha.



Flächenausdehnung des Ortsteils Kiebitzhöhe innerhalb der Gemarkung Kölleda Kiebitzhöhe (Quelle: Google earth 2023)

-----Ab hier nur Betrachtung des Ortsteils Kiebitzhöhe ohne Kernstadt-----

9.2. Bevölkerung

Die Einwohnerzahl des Ortsteils Kiebitzhöhe) beläuft sich zum 31.12.2022 auf 523 Einwohner.

9.3. Darstellungen zur Flächennutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Der Ortsteil Kiebitzhöhe wurde im Westen der Stadt Kölleda im Jahr 1958 gegründet. Er befindet sich in der Gemarkung Kölleda. Der Name leitet sich aus dem dort befindlichen Kiebitzhügel ab. Zur Zeit des Nationalsozialismus hatte die Luftwaffe auf der Kiebitzhöhe einen ihrer größten Stützpunkte in Thüringen. Neben einer Landebahn waren Kasernengebäude und eine Kommandantur baulich vorhanden. In der Zeit nach 1945 wurden die ehemaligen Kasernengebäude zu Wohnhäusern umgebaut. Der ehemals zentrale Kommandantenbereich der militärischen Liegenschaft wurde zu einer Klinik für Tuberkulosekranke umgenutzt. Neben diesen Gebäuden waren an der heutigen Eugen-Richter-Straße östlich der Kasernen wenige bäuerliche Wohngrundstücke vorhanden. Im September 1945 wurde die Neutrowerk GmbH gegründet, die Flugzeugmaterialreste verwertete und Einkreiser-Rundfunkgeräte herstellte. Diese wurde drei Jahre später zum VEB Funkwerk Kölleda verstaatlicht. Baulich wurde dazu ein Bereich nördlich der heutigen Straße im Funkwerk als Gewerbestandort entwickelt. Nach der Wende 1990 bildete der bayerische Unternehmer Hans Hörmann im Jahr 1992 aus Betriebsteilen des VEB Funkwerk Kölleda die Hörmann Funkwerk Kölleda GmbH und aus dem VEB Funkwerk Dabendorf die Hörmann Funkwerk Dabendorf GmbH. Die Funkwerk AG in ihrer heutigen Form entstand 2000 und vereinte diese Unternehmen. Hauptsitz dieses Unternehmens sind die vorbeschriebenen Gewerbeflächen am nordwestlichen Rand des heutigen Gewerbe- und Industriegebietes. Diese Flächen bilden den Entwicklungsursprung des heute vorzufindenden Gewerbe- und Industriestandortes Kölleda-Kiebitzhöhe.

Heute befindet sich auf der Kiebitzhöhe eines der größten Gewerbe- und Industriegebiete des Freistaats Thüringen. Bekanntestes und mit Abstand größtes und wichtigstes Unternehmen ist die MDC Power GmbH, welche Motoren für die Daimler AG herstellt. MDC Power GmbH ist eine vollständige Tochtergesellschaft der Mercedes-Benz AG und wurde 2002 als Joint Venture zwischen DaimlerChrysler und Mitsubishi Motors gegründet. Zum Jahresende 2003 begann in Kölleda die Produktion von Drei- und Vierzylindermotoren für die Automobilmarken Mercedes-Benz und Smart sowie Modelle von Mitsubishi. Im Jahr 2006 übernahm DaimlerChrysler die Anteile Mitsubishis an dem ehemaligen Gemeinschaftsunternehmen. Seit dem

Produktionsbeginn im Jahr 2003 wurden mehr als 10 Millionen Verbrennungsmotoren durch MDC Power GmbH in Kölleda gefertigt. Heute produziert das Unternehmen Vier- und Sechszylindermotoren, die nach eigenen Angaben in fast allen Pkw- und Transporter-Baureihen von Mercedes-Benz verbaut werden. Das MDC Power GmbH-Werk in Kölleda zeichnet für die Produktion von fast der Hälfte aller Mercedes-Benz-Motoren verantwortlich.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Kiebitzhöhe ist mit einer aktuell aufgesiedelten Fläche von ca. 150 ha zweitgrößtes Gewerbe- und Industriegebiet Thüringens und bietet mit Stand 01/2023 ca. 4.300 Arbeitsplätze. Von der genannten aufgesiedelten Fläche von ca. 150 ha sind ca. 115 ha Industriegebiet, ca. 35 ha Gewerbegebietsflächen.

Mit Genehmigung eines weiteren Bebauungsplans der Stadt Kölleda wurde die Erweiterung der „Großinvestitionsfläche Kölleda-Kiebitzhöhe“ auf einer zusätzlichen Fläche von ca. 57 ha rechtskräftig. Diese Fläche östlich der bereits vorhandenen aufgesiedelten Flächen Richtung Kernstadt befindet sich derzeit in der Erschließungsphase. Projektentwickler und Eigentümer ist die LEG Thüringen.

Im Gesamtgebiet sind insgesamt derzeit ca. 30 Unternehmen, wie z.B.

- MDC Power GmbH (Daimler)
- Funkwerk AG
- Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG
- Fromm Plastics GmbH
- va-Q-tec AG
- Kräutermühle GmbH
- Bäckerei und Konditorei Triebel e.K.
- audiofon GmbH & Co KG
- Kulinarie Kreutzer GmbH
- WKS W. Heine GmbH
- Glocken und Turmuhren Beck
- A.L.B GmbH
- Agrarmarkt Deppe und Stücker GmbH
- MSP Möbel-Systeme-Produktion GmbH & Co. KG
- greenfield Logistikpark Kölleda GmbH
- Schwab Klimatechnik GmbH
- Rhenus SE & Co. KG

ansässig. Sie alle profitieren von der logistisch günstigen Lage direkt an der Autobahn A 71 in der Mitte Deutschlands. Das Gebiet besitzt ein eigenes Industrieanschlussgleis an das Netz der Deutschen Bahn über die Strecke Straußfurt—Großheringen. Damit ist eine direkte Anbindung an die überregionalen Bahnstrecken Erfurt-Sangerhausen-Berlin und Erfurt-Halle-Berlin gegeben.

Zusätzlich zu den vorgenannte Betrieben wurde im Bereich des Ortsteils nach 1990 das Pflege- und Seniorenheim Pro Seniore Kiebitzhöhe mit ca. 160 Bewohnerplätzen angesiedelt. Die dafür genutzten Gebäude des zentralen Kommandobereiches der ehemaligen militärischen Liegenschaft wurden schon zu DDR-Zeiten als Alten- und Pflegeheim umgebaut und umgenutzt. In den ehemaligen Kasernengebäuden aus der Zeit des Nationalsozialismus sind Wohnungen eingeordnet. Östlich davon Richtung Kernstadt sind 12 Einfamilienhäuser dörflicher Prägung vorhanden. Aus der Summe der Heimbewohner und den Benutzern der Wohnhäuser resultiert die oben genannte Einwohnerzahl.

9.3.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Darstellung der vorhandenen bebauten Fläche des Ortsteils erfolgt gemäß ihrer vorhandenen bzw. geplanten Nutzung zu ca. 85 % als Gewerbegebietsflächen bzw. Industriegebietsflächen nach § 1 (2) Nr.8 und 9 BauNVO. Diese Flächen sind durch rechtskräftige Bebauungspläne untersetzt.

Eine Fläche von ca. 27 ha wird als Erweiterungsfläche im Sinne einer gewerblichen Baufläche nach § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Der Bereich mit Pflegeheim und Wohnnutzung umfasst ca. 8 ha. und wird als gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Im Ortsteil sind im Norden und im Südwesten umfangreiche kompakte Waldflächen vorhanden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Bauflächen im Ortsteil Kiebitzhöhe stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

9.3.1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

Im Flächennutzungsplan werden im Ortsteil Kiebitzhöhe keine Wohnbauflächen dargestellt. Im Bestand zu 07/2023 sind auch keine Baulücken für die Errichtung von Wohngebäuden in der gemischten Baufläche vorhanden.

9.3.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Ein geringer Teil des Ortsteils Kiebitzhöhe wurde in der nutzungsrechtlichen Darstellung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche nach § 1(1) Nr. 2 BauNVO de facto im Bestand dargestellt. Dies betrifft die Flächen des Pflege- und Seniorenheim Pro Seniore Kiebitzhöhe mit ca. 160 Bewohnerplätzen, 4 mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen und 12 Einfamilienhäuser dörflicher Prägung

Die Fläche umfasst ca. 8 ha.

Zusätzlich zu den vorhandenen gemischten Bauflächen werden im Flächennutzungsplan keine weiteren Flächen nach § 1(1) Nr. 2 bzw. § 1 (2) Nr. 6 BauNVO dargestellt.

9.3.1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr. 3 und § 1 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO)

Für den Ortsteil Kiebitzhöhe liegen folgende rechtskräftigen Bebauungspläne vor:

- BP 01/01 „Großinvestitionsfläche Kölldeda-Kiebitzhöhe“ (G: 11.09.2001; B: 15.10.2001)
- BP 01/02 „Erweiterung Großinvestitionsfläche Kölldeda-Kiebitzhöhe“ (G: 14.03.2003; B: 12.04.2006)
- BP „Gewerbegebiet Kiebitzhöhe – 2.Änderung“ (G: 27.11.1998; B: 15.12.1998)
- BP „Gewerbegebiet Kiebitzhöhe – 3.Änderung“ (G: 03.07.2002; B: 15.07.2002)

Mit diesen Bebauungsplänen werden ca. 85 % der gewerblichen Flächen nach § 1(1) Nr. 3 der BauNVO im Ortsteil Kiebitzhöhe gemäß der dort festgesetzten besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Gewerbegebiete (GE) bzw. Industriegebiete (GI) dargestellt. Diese Flächen umfassen ca. 162 ha Flächen GI-Flächen und 45 ha GE-Flächen.

Die vorgenannten Gesamtflächen GE + GI umfassen dabei ca. 207 ha. Davon sind ca. 150 ha komplett aufgesiedelt. Die defacto freien GE- und GI-Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten werden derzeit erschlossen und eine weitere Aufsiedlung vorbereitet.

Zusätzlich zu den GE- und GI-Flächen werden im Entwurf des Flächennutzungsplans gewerbliche Bauflächen (G) nach § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Diese Flächen umfassen folgende Bereiche:

Fläche = südwestliche Baufläche zwischen Straße Am Flugplatz und Eugen-Richter-Straße
Die Fläche ist komplett aufgesiedelt und umfasst dabei ca. 6,5 ha.

Fläche = Baufläche nördlich M-Gebiet nördlich Dr.-Leidenfrost-Straße
Die Fläche ist zu 70 % aufgesiedelt und umfasst dabei ca. 9,1 ha.

Fläche = südöstliche Baufläche nördlich Eugen-Richter-Straße im Bereich Abzweig Anschlussgleis DB
Die Fläche ist mit ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, die gewerblich genutzt werden zu ca. 50 % aufgesiedelt und umfasst dabei ca. 7,5 ha. Zusätzlich dazu wird eine landwirtschaftliche Splitterfläche westlich der vorgenannten Flächen mit ca. 4 ha einbezogen.

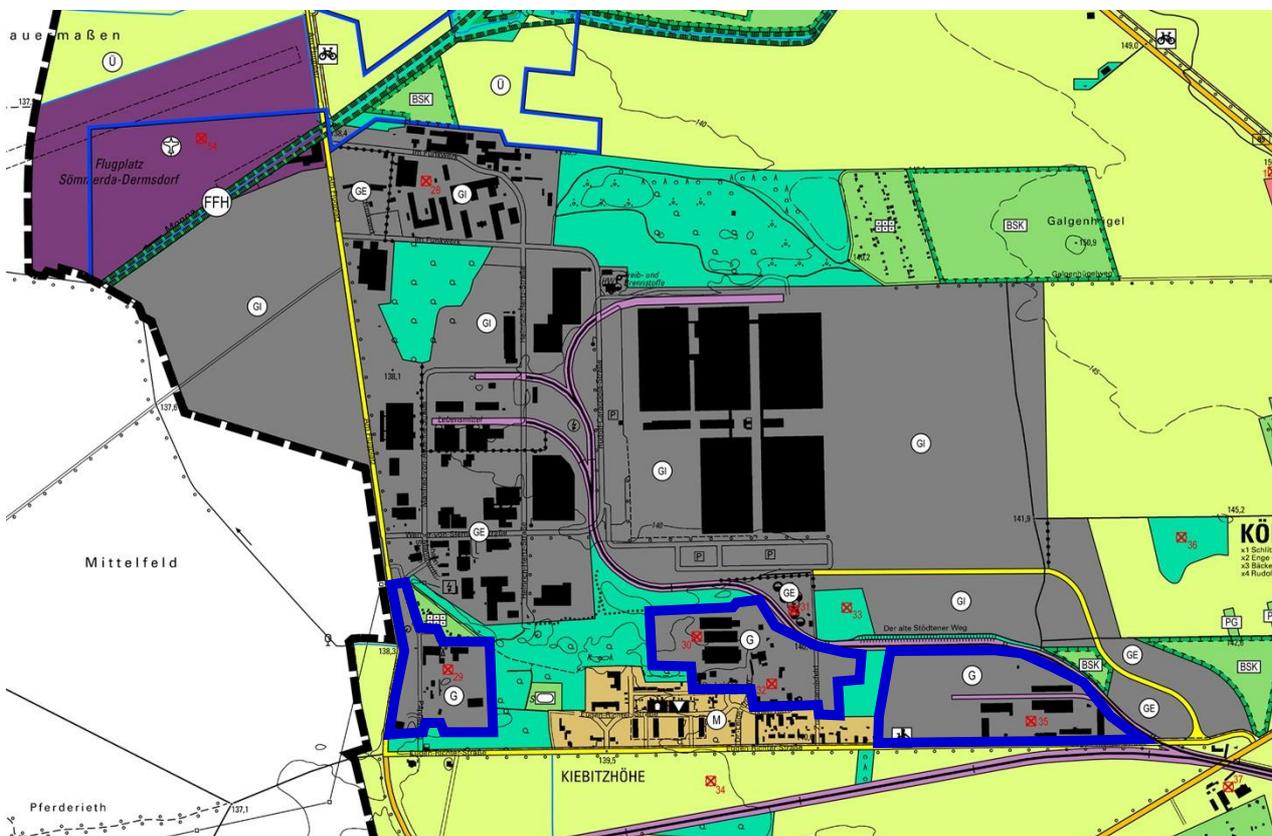
Die Darstellung der vorgenannten Erweiterungsflächen erfolgt auf Grundlage des aktuellen und im Rahmen der Erweiterung der Industriegebietsfläche zu erwartenden zusätzlichen gewerblichen Flächenbedarfs für die die Industriefunktion tangierenden Gewerbe. Zusätzlich dazu ist mit der Umsetzung des Wohngebietes Bahnhofsviertel in der Kernstadt Kölldeda mit einem zusätzlichen Flächenbedarf für Verlagerungen von im Bahnhofsviertel derzeit vorhandenen gewerblichen Einrichtungen zu rechnen.

Die zu den mit rechtskräftigen Bebauungsplänen dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen dargestellten ca. 27 ha Gewerbeflächen beziehen sich auf die vorbeschriebenen 3 Teilbereiche in unmittelbarem Anschluss zu den vorgenannten Gewerbe- und Industrieflächen. In diesen Flächen sind umfangreiche bauliche Anlagen mit aktiven Gewerbebetrieben vorhanden. Dies sind z.B.

Autohaus Reifenstein GmbH
 Reifenstein Forts- und Gartenbaubetrieb GmbH
 Deutsche Asphalt GmbH
 Landschaftsbau Poliwka
 HT-Bau Smolanski
 Engelhardt Reifen- und Kfz-Service
 Gartenbaubetrieb Hanika
 Agra- und Transport Service Kölleda GmbH

Darüber hinaus stehen 3 voll erschlossene und mit Bahnanbindung versehene Gewerbehallen nördlich des historischen Ortskerns leer. Sie stehen derzeit zum Verkauf. Alle vorhandenen baulichen Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.

Die dargestellten zusätzlichen Gewerbeflächen von ca. 27 ha Größe dienen daher der rechtlichen Fixierung des vorhandenen baulich-funktionalen Zustandes auf Ebene des Flächennutzungsplans und der Sicherung der bestehenden Unternehmen.



Auszug Planzeichnung des FNP 2024 – Lage Gewerbeflächen (G) ohne Bebauungspläne
 (Beschriebene Flächen mit blauer Umrandung)

Dabei sind die 3 ausgewiesenen Bereiche ohne Bebauungspläne komplett erschlossen und zu größten Teilen im Rahmen vorgelagerter Entwicklungen aus DDR-Zeiten versiegelt. Insoweit ist die vorgenommene Darstellung erforderlich, um ggf. bei geplanten Erweiterungen zum Bestand weitere Bebauungspläne für Gewerbeflächen aufstellen zu können. Hierbei muss darauf verwiesen werden, dass eine dergestaltige Entwicklung ganz im Sinne der Regelungen des Baugesetzbuches als auch des Regionalplans Mittelthüringen einzuordnen ist, wo auf eine umweltgerechte und sparsame Flächeninanspruchnahme unter Beachtung gemäß dem Prinzip

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere

Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ (Zitat § 1a BauGB)

verwiesen wird. Genau die Einhaltung dieser Prinzipien wird für die defacto vorhandenen 3 zusätzlichen Gewerbeflächen im Bereich Kiebitzhöhe beachtet.

Westlich der vorhandenen Gewerbe- und Industrieanlagen des Ortsteils Kiebitzhöhe und westlich der dort gelegenen Ortsverbindungsstraße vom Kreisverkehr südlich Dermsdorf zur Kreisstraße 529 liegt im Gemarkungsbereich Dermsdorf das in Aufstellung befindliche Bebauungsplangebiet „IG3“ als geplanter zusätzlicher Industriestandort. Diese Flächen sind als separater Bauleitplan Teil des gemeinsam mit der Stadt Sömmerda in Entwicklung befindlichen Industriegebietes „IG 3“ und werden demgemäß als Industriegebiet (GI) nach § 1 (2) Nr. 9 Baunutzungsverordnung dargestellt. Ihre regionalplanerische Bedeutung wird durch die Ausweisung eines „Vorranggebietes für großflächige Industrieansiedlung – IG-3 Sömmerda/Köllda“ im Regionalplan Mittelthüringen verankert.

9.3.1.4. Sonderbauflächen (§ 1Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Gemäß § 11 (1) BauNVO sind Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, als sonstige Sondergebiete darzustellen. Dies trifft im Ortsteil Kiebitzhöhe für eine im südwestlichen Bereich der Gemarkung im Außenbereich gelegene Fläche östlich der Kreisstraße K 529 und südlich der Strecke der Deutschen Bahn zu. Für diese Flächen wurde der Aufstellungsbeschluss (13.09.2020) für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik „An der Eisenbahn, Flur 5“ gefasst. Der Bauleitplan befindet sich noch im Verfahren. Unabhängig davon wird die betroffene Fläche im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik dargestellt. Das dargestellte Sondergebiet Photovoltaik hat eine Gesamtgröße von ca. 3,4 ha.

Die Stadt Köllda hat die zentrale Bedeutung der Erzeugung von erneuerbaren Energien wohlweislich erkannt und in ihre Entscheidungen zur Flächenausweisung im Rahmen der Flächennutzungsplanung eingebettet. Aus diesem Grunde wurde umfangreich in den Entscheidungsgremien der Stadt darüber diskutiert, inwieweit im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für die Gemarkungsflächen der Stadt dem bundesweiten Anspruch auf Möglichkeiten zur Einordnung von Anlage zur Windenergiegewinnung als auch der Gewinnung von Elektroenergie mittels Photovoltaikanlagen unter Beachtung der aktuellen Entwicklungen Rechnung getragen werden kann. Damit wurde bereits 2022 durch die Stadt Köllda dem mit dem Schreiben „Hinweise zur Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Thüringer Landesverwaltungsamtes (Stand: 11.01.2023) vorgetragenen Anliegens Rechnung getragen, dass grundsätzlich die Erstellung eines kommunalen Gesamtkonzeptes für Freiflächen-Photovoltaiknutzung im Gemeindegebiet sinnvoll ist, welches auch die sonstigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde berücksichtigt. Im Rahmen dieses Prozesses galt es aber zu beachten, dass sich in der Gesamtfläche der Stadt Köllda eine erhebliche Anzahl von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten gemäß dem aktuellen Regionalplan Mittelthüringen befinden:

Vorranggebiet für großflächige Industrieansiedlung

- IG 3 Sömmerda/Köllda

Vorranggebiete zur Landwirtschaftlichen Bodennutzung

- LB-17-östlich Köllda
- LB-18-Nordöstlich Leubingen

Vorranggebiete zur Freiraumsicherung

- FS-134-Hohe Schrecke
- FS-135-Schmücke bei Beichlingen
- FS-136-Trockenstrukturen bei Battgendorf

Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Bodennutzung

- zwischen Beichlingen und Burgwenden
- westlich Battgendorf
- zwischen Battgendorf und Großmonra
- nördlich von Köllda und der Kiebitzhöhe
- südlich der Kiebitzhöhe

Vorbehaltsgebiete zur Freiraumsicherung

- fs-67-Gebiet zwischen Köllda und der Schmücke
- fs-68-Teilgebiet der Beichlinger Schmücke
- fs-71-Unterlauf der Schafau und Monna

Vorbehaltsgebiet Waldmehrung

- wm-52-östlich Beichlingen

Vorbehaltsgebiete zum Hochwasserschutz

- hw-8-Lossa

Vorranggebiet für Tourismus und Erholung

- Nr. 4-Hohe Schrecke / Schmücke / Finne

Mit den durch diese Gebietsausweisungen einhergehenden flächennutzungsseitigen Einschränkungen wurden die zur Verfügung stehenden Potentiale für Windenergieanlagen und Photovoltaikanlagen ermittelt und gegenübergestellt. Im Ergebnis einer intensiven Abwägung wurde letztlich betreffs der Windenergieerzeugung eine „Konzentrationszone für die Nutzung von Windenergie“ im südöstlichen Gemarkungsgebiet mit einer Fläche von ca. 195 ha ausgewiesen. Andere Standorte schieden aus Sicht der Gemeinde unter Würdigung ihrer Interessen und ihrer Planungshoheit aus. Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Vorentwurf des FNP wurde jedoch die aus raumordnerischer Sicht aktuell vorhandene Unzulässigkeit dieser Konzentrationszone festgestellt. Aus diesem Grund wird die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht weiter verfolgt. Andere Flächenalternativen scheiden aus, da außerhalb der Vorranggebiete Windenergie raumbedeutsame Windenergieanlagen nach aktueller Gesetzeslage auch nicht zulässig sind.

Hinsichtlich der Einordnung von Freiflächenphotovoltaikanlagen sind die gleichen einschränkenden regionalplanerischen Gebietsausweisungen zu beachten. Auch hier wurde durch die Stadt umfangreich analysiert und schlussendlich abgewogen. Dabei standen im Diskussions- und Entscheidungsprozess zum einen die hohen Bodenwertzahlen im überwiegenden Gebiet der Stadt Kölleda im Fokus, zum anderen die umfangreich vorhandenen großflächigen baulichen Strukturen in Gewerbe- und Industriegebieten. Die Stadt Kölleda will demgemäß auf den vorhandenen ertragsreichen Landwirtschaftsflächen keine weiteren Freiflächenphotovoltaikanlagen ausweisen. Dies geht mit dem Beschluss der Landesregierung des Freistaates Thüringen vom 04.07.23 konform, nachdem nunmehr sogenannte benachteiligte landwirtschaftliche Flächen für eine Nutzung für Freiflächenphotovoltaikanlagen im Rahmen der EEG-Förderung genutzt werden können. Das sind Flächen, die wegen ihrer klimatischen Bedingungen oder Bodenqualität nur schwache Erträge liefern. Flächenpotentiale dieser Art sind in den Gemarkungen der Stadt Kölleda nicht vorhanden. Ungenutzte Deponieflächen, Brachen sowie sonstige nicht landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, die sich für Freiflächenphotovoltaikanlagen nutzen ließen, sind nicht vorhanden. Insoweit ist die vorgenommene Entscheidungsfindung zu Freiflächenphotovoltaikanlagen begründet und nachvollziehbar.

Demgegenüber gibt es aber durch vorhandene Gewerbe- oder Industriehallen umfangreiche derzeit ungenutzte Dachflächen, die mit Photovoltaikanlagen nachgerüstet werden können. So sind derzeit z.B. im Industriegebiet Kiebitzhöhe folgende Dachflächen im Bestand nachrüstbar:

MDC Power GmbH	ungenutzte Hallendächer	ca. 24 ha
MDC Power GmbH	großflächige Pkw-Parkplätze	ca. 5 ha
Sonstige Gewerbebetriebe	ungenutzte Hallendächer	ca. 4 ha

Zusätzlich können sich durch die geplanten Erweiterungen der Anlagen der MDC Power GmbH nach Osten weitere Dachflächen von ca. 25 ha ergeben, die unkompliziert zur Installation von Photovoltaikanlagen genutzt werden können. Auf in den Ortsteilen vorhandenen weiteren Dachflächen von Hallengebäuden sind weiterhin zwischen 2 und 4 Hektar Dachflächen vorhanden, die mit Photovoltaikanlagen nachgerüstet werden können.

Die im Rahmen der Nachrüstung von Bestandsgebäuden als auch Neuplanungen vorliegenden statischen Verhältnisse müssen dabei natürlich beachtet werden. Die umfangreichen bundesweiten Erfahrungen der vergangenen Jahre mit der Nachrüstung großer Hallenbereiche hat aber gezeigt, dass eine nachträgliche Ausrüstung ohne erhebliche bzw. verträgliche Zusatzmaßnahmen am Tragwerk in der Regel möglich ist. Ggf. erforderliche zusätzliche Maßnahmen zur Ertüchtigung von Konstruktionen stehen jedoch in einer wesentlichen positiveren ökologischeren Relevanz als eine defacto Neuversiegelung bisher ungenutzter Freiflächen durch Neuanlage von Freiaufstellungen unabhängig von Gebäuden bzw. vorhandenen baulichen Anlagen (Pkw-Parkplätzen). Neuplanungen von Gebäuden können zusätzliche statische Belastungen grundsätzlich berücksichtigen.

Zusammenfassend kann nochmals festgestellt werden, dass die Stadt Kölleda im Rahmen der Auseinandersetzung mit der Einordnung von Flächen für Windkraftanlagen und Photovoltaik ein gebiets-spezifisches stimmigen Gesamtkonzept entwickelt hat, welches in den Flächennutzungsplan eingeflossen

ist. es entspricht der Planungshoheit der Stadt und den daraus abgeleiteten kommunalen Entwicklungszielen unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben.

Weitere Sondergebietsflächen sind im OT Kiebitzhöhe nicht vorhanden und werden auch nicht als Planung dargestellt.

9.3.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches und Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)

* Öffentliche Verwaltungen

Die Stadtverwaltung von Kölleda befindet sich im historischen Rathaus im Ortskern von Kölleda. Im Ortsteil Kiebitzhöhe sind keine öffentlichen Verwaltungseinrichtungen vorhanden.

* Schulen

Kölleda ist im Rahmen seiner Funktion als Grundzentrum Schulstandort. Es sind folgende Schulen vorhanden:

Staatliche Grundschule „Wippertus“	Kölleda
Staatliche Regelschule „Friedrich Ludwig Jahn“	Kölleda
Staatliches Gymnasium „Prof. F. Hofmann“	Kölleda

Im Ortsteil Kiebitzhöhe sind keine Schulen vorhanden.

* Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In der Stadt Kölleda sind 2 Kirchen vorhanden:

Evangelische Kirche St. Wigbert	Am Marktplatz 2
Katholische Kirche St. Johannes	Im Kloster

Im Ortsteil Kiebitzhöhe sind keine kirchlichen Einrichtungen vorhanden.

* Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In der Kernstadt Kölleda befinden sich folgende Kindertagesstätten und Kinderkrippen:

Kindertagesstätte „Feistkornstiftung“	Trägerschaft ASB
Kindertagesstätte „Frieden“	Trägerschaft ASB
Kindertagesstätte „Pfefferminzgärtchen“	Trägerschaft ASB

Im Ortsteil Kiebitzhöhe sind keine Kindertagesstätten und Kinderkrippen vorhanden.

In der Pro-Seniore Residenz Kiebitzhöhe in der Eugen-Richter-Straße sind ca. 160 Pflegeheimplätze vorhanden.

* Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Momentan gibt es folgende gesundheitlichen Einrichtungen in der Kernstadt Kölleda:

4 Allgemeinmedizinische Arztpraxen	Kölleda
1 Augenarzt	Kölleda
1 Praxis für Innere Medizin	Kölleda
1 Praxis für Kinder- und Jugendmedizin	Kölleda
3 Zahnarztpraxen	Kölleda
5 Pflegedienste	Kölleda
2 Apotheken	Kölleda

Zusätzlich dazu ist eine Tierarztpraxis vorhanden.

Momentan gibt es keine gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Ortsteil Kiebitzhöhe.

* Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das an der Eugen-Richter-Straße befindliche Dorfgemeinschaftshaus bietet Raum für Vereine, Veranstaltungen und Feierlichkeiten.

* Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In der Kernstadt Kölleda befindet sich die ca. 6000 Zuschauer fassende Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportstätte mit Fußballplatz, Tribüne und Vereinsräumen sowie 2 weiteren Sportplätzen. Sie ist die Spielstätte des Fußballvereines FSV 06 Kölleda e.V.. Die Anlage ist im Eigentum der Stadt Kölleda.

Momentan gibt es keine gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Ortsteil Kiebitzhöhe.

* Weitere Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs

In der Ortslage Kölleda sind in Übereinklang mit der Grundzentrenfunktion umfangreiche Verkaufseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen und gastronomische Einrichtungen vorhanden.

Momentan gibt es keine öffentlich zugänglichen Versorgungseinrichtungen im Ortsteil Kiebitzhöhe.

* Gebäude und Einrichtungen des Rettungsdienstes und der technischen Hilfeleistung

In der zentralen Ortslage von Kölleda in der Hundtgasse befindet sich derzeit das Feuerwehrgerätehaus der Kernstadt Kölleda mit der Bezeichnung Feuerwache 1 der Freiwilligen Feuerwehr Kölleda. Am Feuerwehrstandort in Kölleda ist ein kompletter Löschzug mit insgesamt 6 Feuerwehrfahrzeuge stationiert. Das Gebäude beherbergt neben den Wagenhallen einen Schulungs- und Versammlungsraum sowie die erforderlichen Technik- und Sozialräume.

Momentan gibt es keinen Standort der Freiwilligen Feuerwehr im Ortsteil Kiebitzhöhe. Unabhängig davon besitzt die MDC Power GmbH eine eigene Werksfeuerwehr. Das Personal wird von der Securitas Fire Control+Service GmbH & Co. GmbH gestellt. Sie besitzt ein eigenes Fahrzeug vom Typ TSF.

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

9.3.3.1. Überörtlicher Verkehr

Der Ortsteil Kiebitzhöhe ist über die Kreisstraße K 529 nördlich an die Landesstraße L 1051 und südlich an die Bundesstraße B 176 direkt angebunden. Über die Landesstraße L 1051 ist auf kürzestem Wege die Bundesautobahn A 71 erreichbar.

Die südlich des Ortsteils gelegene Eisenbahnstrecke der Deutschen Bahn der Strecke Straußfurt-Großheringen ist eingleisig ausgebaut und in einem guten Zustand. Ein Bedarfs-Haltepunkte befindet sich südlich des Ortsteils Kiebitzhöhe im Bereich der Kreisstraße K 529.

Zusätzlich dazu hat der Ortsteil Kiebitzhöhe einen eigenen Bahnanschluss an das Netz der Deutschen Bahn als Anschlussbahn. Der Anschluss bedient dabei vorrangig die Firma MDC Power GmbH, die Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG und die Firma Fromm Plastics GmbH.

Nächstgelegener Bahnhof mit Anbindung an das überregionale Zug-Netz ist der Bahnhof Sömmerda. Nächstgelegener ICE-Anbindepunkt ist der Hauptbahnhof Erfurt.

Nächstgelegener Flughafen mit internationalen Flugverbindungen ist der Flughafen Erfurt-Weimar.

Durch den öffentlichen Nahverkehr des NVG Sömmerda ist eine gute Möglichkeit gegeben, in die umliegenden Orte zu gelangen. Teilweise können diese Verbindungen auch vom Berufsverkehr wahrgenommen werden. Für die Schüler, die in Kölleda die Schulen besuchen, sind Schulbusse eingesetzt.

Auf 16 km führt der Finnebahn-Radweg als Themenroute auf der stillgelegten Bahntrasse der Finnebahn von der Pfefferminzstadt Kölleda über Battendorf, Großmonra, Ostramondra, Bacha, Schafau und Rothenberga nach Lossa. Über Verbindungsstrecken ab Kölleda über den Bereich Streitseebad, Dermsdorf und Leubingen ist ein Anschluss mit dem Fahrrad an den Unstrutradweg bei Sömmerda gegeben.

9.3.3.2. Örtliche Hauptverkehrszüge

Die eigentliche Haupterschließungsstraße des Ortsteils Kiebitzhöhe ist die Kreisstraße K 529 zwischen den Anbindepunkten an die Landesstraße L 1051 und die Bundesstraße B 176. Sie tangiert den Ortsteil am westlichen Rand. Von hier aus führen öffentliche Erschließungsstraßen in das Gewerbe- und Industriegebiet.

Die Eugen-Richter-Straße als Ortsstraße verbindet zusätzlich die Kreisstraße K 529 mit der Bundesstraße B 176. Über diese Straße werden die Mischbauflächen mit Pflegeheim und Wohnhäuser als auch zu geringem Teil dort angebundene Gewerbegebietsflächen erschlossen.

Die Straßen fungieren in der Regel als nach Fahrbahn und Fußwegen getrennte Verkehrsflächen.

Alle aufgeführten Straßen befinden sich in einem sehr guten Ausbau- und Unterhaltungszustand.

9.3.3.3. Radverkehr im Rahmen der Mobilitätswende

Laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2021-2025 soll „auch abseits der Städte allen Bürgern eine vernetzte, alltagstaugliche, bezahlbare und klimafreundliche Mobilität ermöglicht werden“. Dies betrifft neben der Nutzung eines klimafreundlichen ÖPNV auch vorrangig den Radverkehr.

Demgemäß steht der individuelle Radverkehr auch im Planungsbiet des Flächennutzungsplans im Fokus einer zukünftigen Entwicklung.

Im Rahmen dessen stehen zwei Aspekte dazu im Raum:

- A Innerörtlicher Radverkehr
- B Überörtlicher Radverkehr

Zu A) In allen Ortsteilen der Stadt Kölleda einschließlich der Kernstadt und auch des Ortsteils Kiebitzhöhe sind innerörtlich keine separaten Radwege vorhanden. Gemäß dem bedingt durch die Einwohnerzahl und die örtlich-räumlichen Verhältnisse geprägten Straßenraumcharakter der jeweiligen Orte wird der stattfindende individuelle Radverkehr zum einen auf straßenbegleitenden Fuß-/Radwegen geführt bzw. es werden die Straßenverkehrsflächen auf Grund der geringen Belegung für das Radfahren genutzt.

Im Ortsteil Kiebitzhöhe sind keine gesonderten Radwege vorhanden.

Zu B) Der Ausbau des überörtlichen Radverkehrsnetzes zwischen den Ortsteilen von Kölleda und in das Umland ist eine aktuelle Aufgabe. Im Rahmen dessen wurden bisher 2 Radwegprojekte realisiert:

- B1) Beginnend an der Autobahn A 71 straßenbegleitend führt ein separater Radweg entlang der Landesstraße L 1051 über den Kreis Dermsdorf zum Streitseebad und der Aufführung auf die Bundesstraße B 85 auch straßenbegleitend als separater Radweg bis in die Ortslage Kölleda in das nordwestliche Gewerbegebiet am dortigen Ortseingang.
- B2) Von Kölleda aus führt eine stillgelegte Bahnlinie über den Bergrücken der Finne nach Laucha an der Unstrut (Sachsen-Anhalt). Bisher sind knapp 20 km der einst 38,8 km langen Bahnstrecke auf dem Gebiet von Thüringen als Finnebahn-Radweg ausgebaut. Noch wartet der zweite Abschnitt in Sachsen-Anhalt auf seine zukünftige Bestimmung (Stand 2015). Der ausgebaute Radweg ist meist asphaltiert, nur die ersten 2,7 km auf der Trasse von Kölleda nach Battendorf sind "naturbelassen" (verfestigter Splitt/Sand). Das Profil des Radwegs, der überwiegend auf der alten Bahnstrecke verläuft, ist bahnrassentypisch flach und somit für alle Radler zu befahren. Autoverkehr gibt es nur an den Straßenkreuzungen. Die ausgebaute Strecke endet abrupt an der Grenze nach Sachsen-Anhalt.

Perspektivisch ist geplant, weitere straßenbegleitende Radwege als Verbindung der Ortsteile

untereinander und in das Umland zu realisieren. Dies ist jedoch nur durch den jeweiligen Straßenbaulastträger im Zuge von komplexen Baumaßnahmen des Straßenbaus möglich. Eine weitere Möglichkeit dazu bietet der Bau ländlicher Wege mit der Möglichkeit der Nutzung für den individuellen Radverkehr.

9.3.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

9.3.4.1. Wasserversorgung

Der Ortsteil Kiebitzhöhe ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über den Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

Zur Löschwasserversorgung des Ortsteils mit Schwerpunkt Gewerbe- und Industriegebiet stehen mehrere Löschwasserbehälter mit jeweils 300 m³ Fassungsvermögen zur Verfügung.

9.3.4.2. Abwasserentsorgung

Der Träger für die Abwasserentsorgung für den Ortsteil Kiebitzhöhe ist der Abwasserzweckverband „Finne“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda. Das Abwasser wird dabei per Druckleitung zur Kläranlage Großneuhausen geführt.

Im Ortsteil ist für die Gewerbe- und Industrieflächen eine umfangreiche Regenwasserrückhaltung vorhanden. Unabhängig davon rücken im Rahmen der Entwicklung von Konzeptionen zur baulichen Entwicklung der Ortsteilen der Stadt Köllda perspektivisch im Rahmen des globalen Klimawandels immer mehr eine wassersensible bauliche Entwicklung der Ortslagen mit einer Sicherung der Rückhaltung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle des Anfalls, die Beachtung von Starkregenereignissen aus den Außengebieten und Maßnahmen zur schadlosen Ableitung dieser in den Mittelpunkt der baulich-infrastrukturellen Betrachtung.

9.3.4.3. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Thüringer Energie AG.

9.3.4.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit dem Medium „Telekommunikation“ wird durch das Zusammenspiel der Teilaspekte

Festnetz
und
Mobilfunk

geprägt. Der Ausbau erfolgt dabei im Gebiet der gesamten Stadt Köllda fließend. Dabei sind zu 1/2023 folgende Sachstände zu verzeichnen:

Festnetz	Für die Kernstadt und alle Ortsteile ist über den klassischen Kabelanschluss via Kupferkabel die Breitbandversorgung gesichert.
	Für den Ausbau des Breitbandnetzes über Glasfaserkabel laufen für alle Orte die Vorbereitungen, um in den Jahren nach 2023 die Versorgung zu sichern.
Mobilfunk	Die Mobilfunkversorgung des Planungsgebietes wird derzeit noch durch Teilbereiche, die defizitär versorgt werden können, geprägt. Derzeit läuft die Planung für zusätzliche Mobilfunkmaststandorte, die die flächige Versorgung der Orte absichern sollen.

9.3.4.5. Gasversorgung

Der Ortsteil Kiebitzhöhe Kölleda ist über eine Erdgashochdruckleitung des Versorgungsunternehmens Thüringer Energienetze AG (TEN) erschlossen.

9.3.4.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den kommunalen Abfallservice Landkreis Sömmerda.

9.3.4.7. Ablagerungen

Im Ortsteil Kiebitzhöhe bestehen derzeit keine Flächen, die zur Ablagerung fester Abfallstoffe genutzt werden oder vorgesehen sind.

9.3.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

9.3.5.1. Sport- und Spielplätze

Im Bereich des Bürgerhauses Kiebitzhöhe ist ein Spielplatz vorhanden. Sportanlagen sind nicht vorhanden.

9.3.5.2. Friedhof und öffentliche Grünflächen

Der Ortsteil Kiebitzhöhe besitzt keinen eigenen Friedhof.

Der Friedhof der Stadt Kölleda wird durch die Evangelische Kirchengemeinde verwaltet und befindet sich unmittelbar südlich der St. Johannes-Kirche innerhalb des Stadtzentrums gelegen. Er ist ungefähr 12.000 m² groß und weist einen sehr guten Pflegezustand auf.

Öffentliche Grünflächen sind bedingt durch die Struktur des Ortsteils nur in sehr geringem Umfang im Bereich der Wohngebäude an der Eugen-Richter-Straße vorhanden.

9.3.5.3. Gartengebiete, private Gärten und sonstige private Grünflächen

Folgende als Kleingartenanlagen einzustufende Flächen sind vorhanden:

12. westlich im Bereich Pappelweg
13. nordöstlich im Bereich Galgenhügelweg

Diese Flächen umfassen zusammen ca. 6,5 ha.

9.3.6. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Wasserflächen sind im Ortsteil Kiebitzhöhe nicht vorhanden.

9.3.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Derzeit bestehen im Ortsteil Kiebitzhöhe keine Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen. Es sind auch keine Planungen für solche Nutzungen bekannt. Es wird darauf verwiesen, dass die Ablagerung von Erdstoffen genehmigungspflichtig ist.

9.3.8. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

9.3.8.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die Landwirtschaft (Ackerbau) bestimmt den Charakter der Landschaft in der Region Köllda entscheidend. Die überwiegend mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit ermöglicht eine intensive agrarwirtschaftliche Nutzung. Hierbei gibt es eine enge Wechselwirkung zwischen Intensität der landwirtschaftlichen Produktion und dem Landschaftsbild. Ungeachtet der seit Anfang der 90ziger Jahre wirkenden Änderungen in der Landwirtschaft gibt es eine gewisse Stabilität in Bezug auf Flächengrößen, Wegenetz und Anbaustrukturen.

Der baulich kompakte Ortsteil Kiebitzhöhe wird von Landwirtschaftsflächen eingefasst.

9.3.8.2. Flächen für die Forstwirtschaft

Im Ortsteil Kiebitzhöhe sind 3 kompakte Flächen vorhanden, die als Waldnutzung dargestellt werden. Sie befinden sich

14. südlich zwischen gemischter Baufläche und Gewerbe- und Industriegebiet
15. nordwestlich zwischen Industriegebietsflächen und
16. nordöstlich nördlich des zentralen Industriegebiets der MDC Power GmbH.

Die Fläche zusammen beträgt ca. 45 ha. Sie besteht aus Laubwaldflächen.

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

Bezugnehmend auf die mit dem Flächennutzungsplan geplanten Nutzungsentwicklungen im Sinne von Bauflächen und des für die Herstellung der zu ihrer baulichen Umsetzung notwendigen Planungsrechtes und der dazu wiederum erforderlichen Bebauungsplanverfahren bzw. Plangenehmigungsverfahren muss festgestellt werden, dass auf der Grundlage des BauGB und des ThürNatG alle Eingriffe in Natur und Landschaft im Ergebnis von baulichen Veränderungen in den vorgenannten Bereichen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden müssen.

Grundprinzip von Eingriffs-Ausgleichsregelungen ist in erster Linie die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet. Weiterhin kann auf der Grundlage des FNP nicht ausgesagt werden, inwieweit sich in dort dargestellten möglichen Bebauungsgebieten der Ausgleich des vorzunehmenden Eingriffes realisieren lässt, da in dieser Phase der Vorbereitenden Bauleitplanung keine direkten planerischen Inhalte bekannt sind, die Eingriffs-Ausgleichsrechnungen zulassen würde.

Für den wahrscheinlichen Fall, dass Ausgleichsflächen außerhalb der Entwicklungsflächen notwendig werden, stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar, die als momentane Flächenpools für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen fungieren und die im Sinne der naturschutzrechtlichen Bewertung des Planungsraumes Entwicklungspotentiale bzw. Entwicklungsbedarfe aufweisen.

Die Darstellung dieser Flächen erfolgte auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes bzw. vorhandener Fachplanungen.

9.3.10. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

9.3.10.1. Bodenfunde

Es sind archäologische Bodenfunde im Ortsteil Kiebitzhöhe allgemein bekannt. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einer archäologisch stark geprägten Siedlungsregion am nördlichen Rand des Thüringer Beckens. Insoweit ist in der Gesamtfläche der Stadt Köllda mit allen Ortsteilen eine Vielzahl archäologischer Fundplätze bekannt und erschlossen. Demgemäß ist jeder Zeit bei Bauarbeiten auch im Bereich des Ortsteils mit weiteren neuen archäologischen Funden zu rechnen.

9.3.10.2. Altlasten

Im Planungsgebiet sind Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf / Entwurf / Scoping des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde zu Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen übergebende Übersicht der betroffenen Flächen werden nachfolgend aufgeführt.

Nr.	THALIS	Art	derzeitige Nutzung / ortsüblicher Name	Status
28	11489	Altstandort	Sonstige Nutzung (Sportplatz, Grünanlage u.a.) / Schießstand beim Funkwerk Kölleda	aktiv
28	11488	Altstandort	Brachland (Nutzungsübergang, Bauerwartungsland) / Flugplatz und Luftzeugamt Kölleda	aktiv
28	11502	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemaliges Funkwerkgelände	aktiv
29	11511	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemalige Melioration	aktiv
30	11503	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemals ERUSO	aktiv
31	11493	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemalige Stallanlage	aktiv
32	11506	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehemaliges Sägewerk	aktiv
33	11484	Altablagerung	Ödland / Kiebitzhöhe	aktiv
34	11486	Altablagerung	Ödland / Kiesgruben Kiebitzhöhe	aktiv
35	11499	Altstandort	Industrie und Gewerbe / ehem. ACZ	aktiv
36	11491	Altablagerung	Ödland / AA "Am alten Stödtener Weg"	aktiv
37	11514	Altstandort	ehemaliger Batteriedienst	gelöscht

Gemäß vorstehender Nummerierung wurden alle übergebenen Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung des Entwurfs gekennzeichnet.

9.3.10.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde die Informations- und Dokumentationsstelle Kampfmittelräume im Freistaat Thüringen als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf und Entwurf des Planwerkes aufgefordert. Diese fungiert jedoch laut eigener Aussage nicht als Träger öffentlicher Belange. Demgemäß sind Aussagen zu konkreten Kampfmittelverdachtsflächen nur nach ortsspezifischen Untersuchungen möglich. Dies ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung flächendeckend nicht möglich.

Gemäß Erkenntnisstand zum Entwurf des Flächennutzungsplans sind aktuell keine neuen Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Bekannte Verdachtsflächen im Bereich der ehemaligen militärischen Anlagen im Bereich Kiebitzhöhe wurden in den dort umfangreich erstellen Bebauungsplanverfahren umfangreich behandelt und demgemäß im weiteren Planungs- und Bauablaufverfahren beachtet.

Im Zuge der zukünftigen Erarbeitung von Bebauungsplänen werden jedoch weiterhin ggf. gesonderte Untersuchungen erforderlich, die dann in die jeweilige verbindliche Bauleitplanung einfließen müssen.

9.3.11. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

9.3.11.1. Denkmalschutz

Es sind keine Einzeldenkmale als auch keine archäologischen Denkmale im OT vorhanden.

9.3.11.2. Wasserschutzgebiete

Der Ortsteil Kiebitzhöhe liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

9.3.11.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Kiebitzhöhe befinden sich Teilflächen des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH)

Monna und Gräben bei Leubingen.

Weitere Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind in der Gemarkung nicht vorhanden.

9.3.11.4. Naturdenkmale

Im Ortsteil Kiebitzhöhe sind keine Naturdenkmale vorhanden.

9.3.11.5. Geschützte Biotope nach § 15 ThürNatG

Gemäß Grundsatz 6.5.1. RRÖP soll in den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen Erfordernissen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Unbezifferte Vorbehaltsgebiete sollen gemäß ihrer typischen Biotopausprägung erhalten und entwickelt werden. Dabei sollen vor allem besonders wertvolle Biotope, zu schützende Wälder und andere wertvolle Landschaftsbestandteile zielgebend sein. Im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung sollte dargestellt werden, wie diesen Zielstellungen entsprochen wird.

Die im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die zuständige Fachbehörde des Naturschutzes eingegangenen Hinweise zu den Geschützten Biotopen nach § 15 ThürNatG wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplans und des dazu zu erarbeitenden Umweltberichtes beachtet. Demgemäß werden im Umweltbericht die Biotope beschrieben und in einem Beiplan zum Umweltbericht gekennzeichnet und verortet.

9.3.11.6. Genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG

Im Planungsraum des Ortsteils Kiebitzhöhe befinden sich nach den §§ 16 und 17 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) zu überwachenden Betriebsbereiche.

Der je nach fortschreitendem Planungsstand möglicherweise zu aktualisierende Stand an entsprechenden Anlagen kann für Störfall- und IED-Anlagen (Überwachung nach § 52a BImSchG) der Homepage des Landkreises Sömmerda entnommen werden.

III. ANLAGEN

- 1. Umweltbericht zum Flächennutzungsplan / 21.05.2024 / LA-Büro Beckert**
- 2. Übersichtsplan zu naturschutzrechtlichen Schutzkategorien als Anlage zum Umweltbericht / 21.05.2024 / LA-Büro Beckert**
- 3. Übersichtsplan der Verortung von Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans / 21.05.2024 / Dr. Walther+Walther**
- 4. Wohnbauflächenbedarfsanalyse vom 31.01.2023 / Prognose & Planung**
- 5. Ergänzung zur Wohnbauflächenbedarfsanalyse von 07-2023 / Prognose & Planung**
- 6. Baulückenkartierung Kernstadt und alle Ortsteile / 07-2023 / Dr. Walther+Walther**