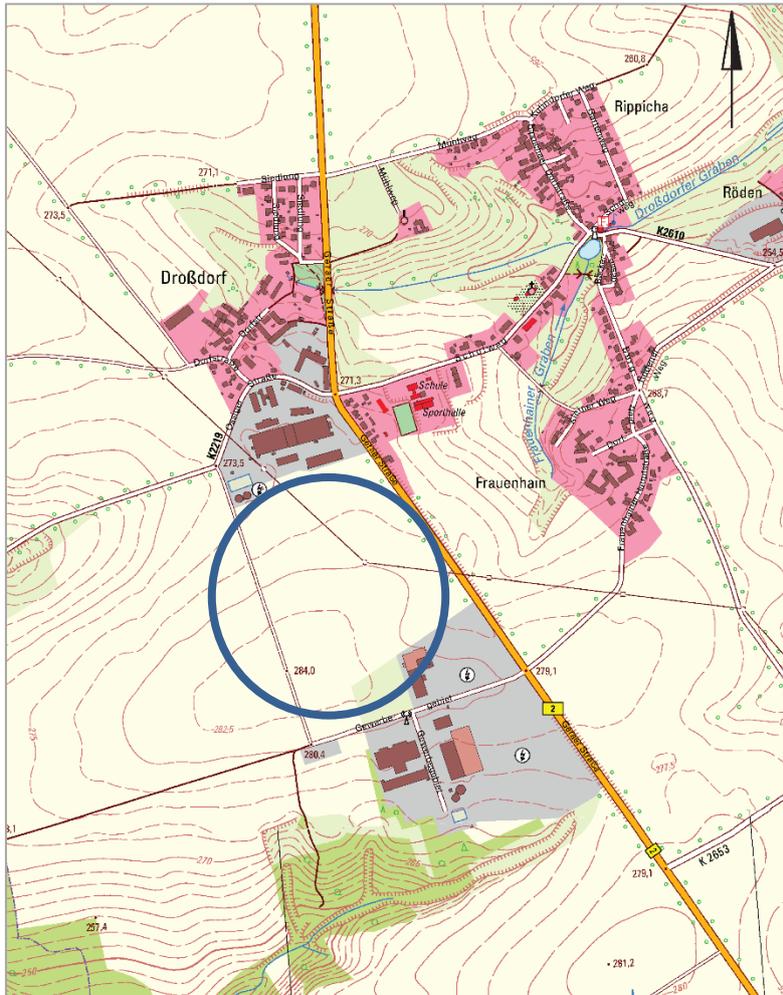


Flächennutzungsplan

Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst 1. Änderung



Begründung

Vorentwurf

August 2021

**Flächennutzungsplan der
Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst
1. Änderung**

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst
Zeitzer Straße 15
06722 Droyßig

Auftragnehmer: StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)
Tel. (03 45) 23 97 72 - 0

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 21-430

Bearbeitungsstand: **Vorentwurf**

August 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform	4
1.3	Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	4
2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.2	Derzeitige planungsrechtliche Situation	9
3	BESTANDSAUFNAHME, BEDARFSERMITTLUNG UND PROGNOSE	10
3.1	Bestand	10
4	PLANUNGSZIEL DER ÄNDERUNG	10
5	GEÄNDERTE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
5.1	Gewerbliche Baufläche	10
5.2	Fläche für die Landwirtschaft	11
5.3	Von Bebauung freizuhaltende Fläche	11
6	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	11
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG	11
8	FLÄCHENBILANZ	12

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Gutenborn und die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst wollen die Ansiedlung eines gewerblichen Produktionsstandortes bei Droßdorf ermöglichen. Die Gemeinde Gutenborn hat hierzu am 2. Februar 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Droßdorf West“ für die Entwicklung eines Gewerbegebietes aufzustellen.

In dem seit 26. August 2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 im nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft und im südlichen Teil als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Demzufolge kann der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss dieser für den betroffenen Bereich geändert werden.

1.2 Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform

Die Planänderung wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst entwickelt (*vgl. dazu auch Pkt. 2.2*).

Für die Änderung des Flächennutzungsplans innerhalb des Gemeindegebietes der Mitgliedsgemeinde Gutenborn soll das sogenannte Deckblatt-Verfahren zur Anwendung kommen. Dabei wird der Teilbereich der vorliegenden Änderung in einem Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, der einen größeren städtebaulichen Zusammenhang erkennen lässt, abgegrenzt und in der Planzeichnung der Fassung der beabsichtigten Änderung gegenübergestellt.

Für die Plandarstellung der 1. Änderung werden die aktuellen digitalen topografischen Karten im Maßstab 1 : 10.000 (DTK 10) des LVerGeo verwendet. Die Gemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst nutzt als Planungsträger die Geodaten im öffentlich-rechtlichen Planungsverfahren. Die verwendeten Geobasisdaten aus dem Geoleistungspaket werden auf der Planzeichnung mit dem Quellenvermerk „Geobasisdaten DTK10©GeoBasis-DE/LVerGeo LSA, A18-80000120-11-8“ (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) versehen.

In der Begründung zur Änderung des FNP werden nur Aussagen zur vorliegenden Änderung getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan* zu sehen.

1.3 Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst mit den Mitgliedsgemeinden Gutenborn, Droyßig, Kretzschau, Schnaudertal und Wetterzeube liegt im Süden des Landes Sachsen-Anhalt und gehört administrativ zum Burgenlandkreis. Die Verbandsgemeinde hatte zum 30. Juni 2020 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 8.765 Einwohner, die Gemeinde Gutenborn 1.733.

Nachbargemeinden der Gemeinde Gutenborn sind innerhalb der Verbandsgemeinde die Gemeinden Kretzschau, Schnaudertal und Wetterzeube. Nördlich grenzt das Stadtgebiet von Zeitz an, im Süden der Freistaat Thüringen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Droßdorf westlich der Bundesstraße 2 (B 2), die Zeitz mit Gera verbindet.

2 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) 2010

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft. Darin sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert:

Die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst liegt innerhalb des Verflechtungsbereichs der Stadt Zeitz. Zeitz ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziff. 2.1, Z 37 Nr. 11). Gemäß Ziff. 2.1 Z 25 sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

Die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst wird gemäß Landesentwicklungsplan 2010 dem ländlichen Raum zugeordnet. Dieser ist durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur sowie eine meist von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet.

Das große Flächenpotenzial des ländlichen Raumes in Bezug auf die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen, sowie die Leistungsfähigkeit zur Regeneration der Schutzgüter ist für die Gesamtentwicklung des Landes von großer Bedeutung. Daher ist dieser als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Neben der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Land- und Forstwirtschaft und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen gilt es auch, außerlandwirtschaftliche Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen.

Notwendige Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind funktions- und bedarfsgerecht herzustellen. Diese sind auf die zentralen Orte auszurichten, um die Funktion und Auslastung auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen langfristig sicherzustellen. Für alle übrigen Orte gilt der Grundsatz der Eigenentwicklung.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz genutzt werden. Weiterhin sollen der Tourismus und die Naherholung als ergänzende Erwerbsgrundlage gestärkt werden.

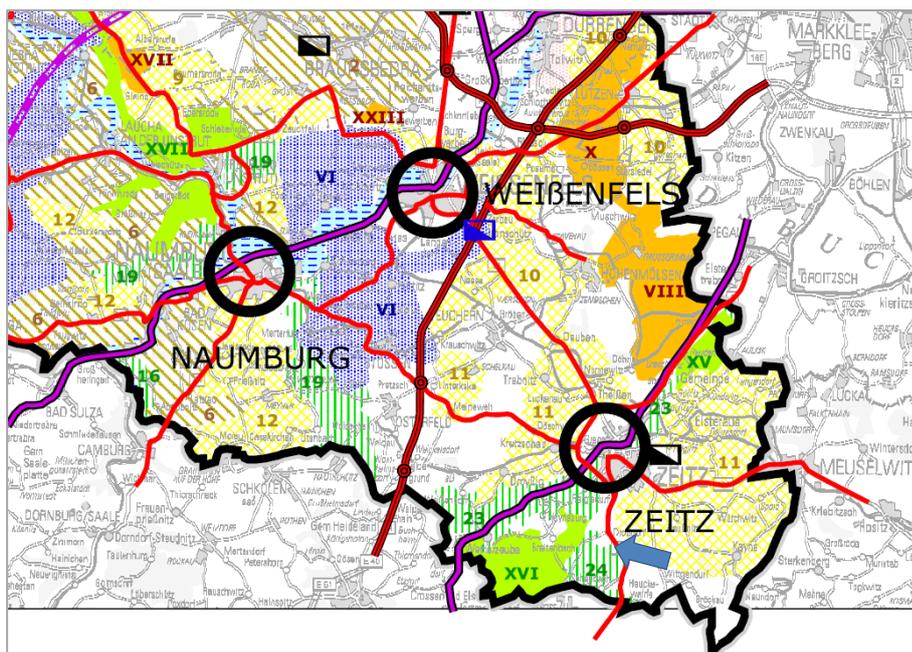


Abb. 1 Auszug aus dem LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Das Plangebiet der 1. Änderung des FNP berührt das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Teile des Zeitzer Forstes (Nr. 24). In Vorbehaltsgebieten ist einem bedeutsamen fachlichen Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Schaffung und Sicherung eines überregionalen, zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Biotope. Sie umfassen naturraumtypische Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Die östlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 2 (B 2) ist als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Halle (REP Halle) wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft gesetzt.

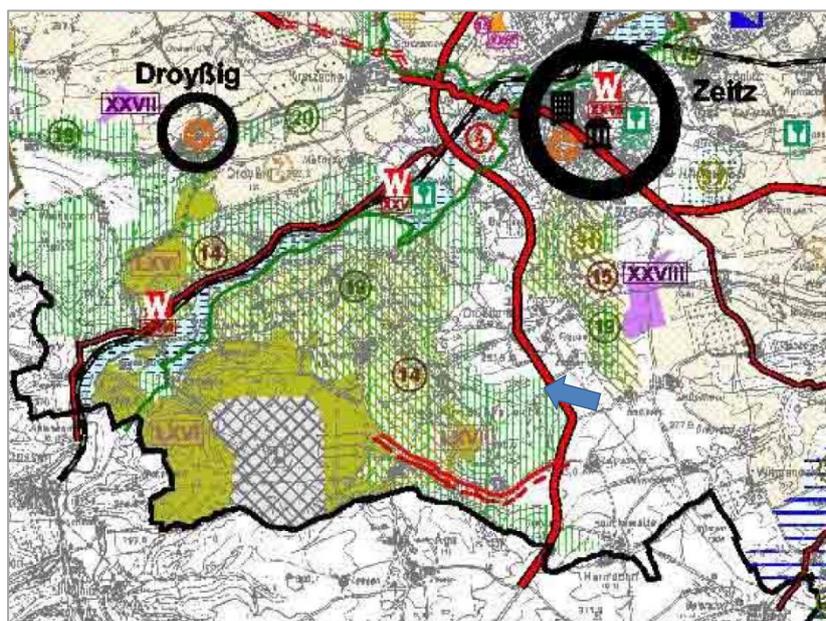


Abb. 2: Auszug aus dem REP Halle 2010

Durch die Regionalplanung können regional bedeutsame Standorte mit bestimmten Nutzungen und Prioritätsansprüchen festgelegt werden. Diese sind für den jeweiligen Raum charakteristisch und von besonderer Bedeutung und sollen daher langfristig standörtlich gesichert werden.

Relevant für die vorliegende Planung sind die folgenden regionalplanerischen Vorgaben:

Als Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung ist die B 2 von der Landesgrenze Thüringen – Zeitz – Landesgrenze Sachsen zu nennen.

Die im regionalen Entwicklungsplan festgelegten **Vorbehaltsgebiete** dienen der Ergänzung der Vorranggebiete und enthalten noch nicht endgültig abgewogene Zielvorstellungen.

Das Plangebiet berührt das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 19. „Aga-Elster-Tal einschließlich Kuhndorftal (BLK), Teile des Droyßiger-Zeitzer Forstes“.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für **wurde für den Burgenlandkreis in der Mitteldeutschen Zeitung am 30. April 2012** veröffentlicht.

Im Zuge der **Planänderung** sollen einzelne Festlegungen des **REP Halle** im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 29. Januar 2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP gebilligt und diesen für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG (Beschluss IV/04-2018) freigegeben. Der Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle lag in der Zeit vom 5. März 2018 bis zum 13. April 2018 öffentlich aus.

Die Regionalversammlung hat am 10. Dezember 2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurden

einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet. Die wesentlich geänderten Belange einschließlich entsprechender Teile von Begründung und Umweltbericht wurden mittels des „Entwurfs Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30. November 2017) vom 10. November 2020“ erneut bis zum 24. März 2021 offengelegt. Am 05.05.2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr beschlossen.

Bezogen auf die Thematik Zentrale Orte/Grundzentren im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans ist eine Neufestlegung der Grundzentren sowie eine räumlich konkrete Festlegung der Mittel- und Grundzentren erfolgt.

Die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Halle entsprechend Kapitel 2 des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) ist mittels des *Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“* für die Planungsregion Halle erfolgt.

Der Sachliche Teilplan wurde am 12. Dezember 2019 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Er ist am 28. März 2020 in Kraft getreten.

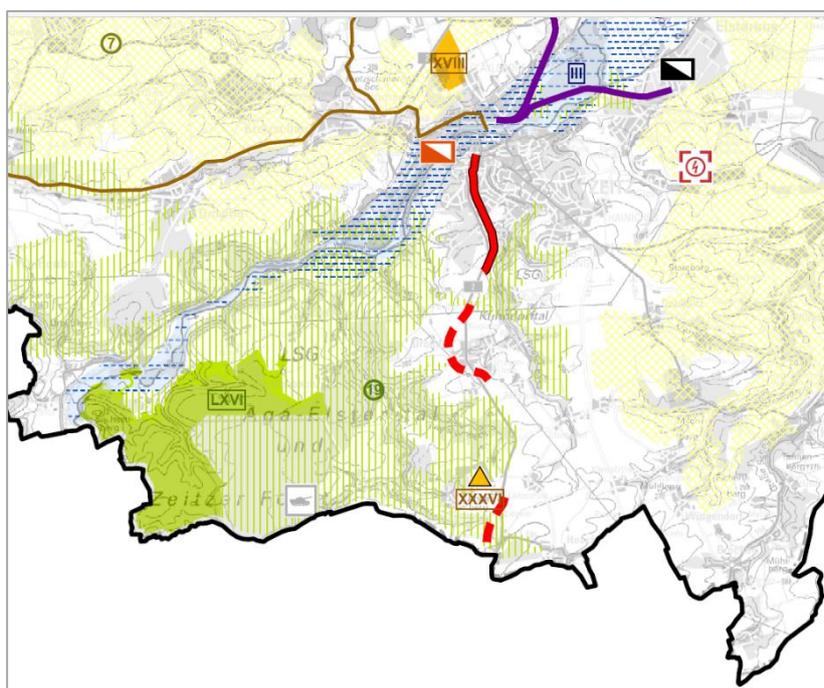


Abb. 3: Auszug aus dem REP-E Halle (2. Entwurf)

In der noch nicht genehmigten Änderung des REP Halle ist das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems beibehalten worden. Die Ortsumgebung Droyßdorf im Zuge der B 2 ist als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (Planung) dargestellt.

Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ ist Zeitz als Mittelzentrum festgelegt, Droyßig fungiert als Grundzentrum.

Aus den Vorgaben der **Landes- und Regionalplanung** ergibt sich damit als Vorgabe insbesondere die Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes.

2.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst seit 26. August 2018 rechtswirksam. Dieser tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung für den Teilbereich, für den die Änderung durchgeführt wird, außer Kraft.

Eine Änderung der Beipläne zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Planungsrecht

Wie bereits ausgeführt, wollen die Gemeinde Gutenborn und die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst die Ansiedlung eines gewerblichen Produktionsstandortes bei Droßdorf ermöglichen. Die Gemeinde Gutenborn hat hierzu am 2. Februar 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 für die Entwicklung eines Gewerbegebietes aufzustellen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst ist die künftig für das o. g. Gewerbegebiet vorgesehene Fläche im nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und nur im südlichen Teil als geplante gewerbliche Baufläche. Somit muss dieser für den betroffenen Bereich geändert werden.

Im Gegenzug wird auf die Ausweisung einer im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche, die im Moment noch landwirtschaftlich genutzt wird, verzichtet und die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Grund für die notwendige Verschiebung der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind eigentumsrechtliche Fragen.

Mit der vorliegenden Änderung soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Droßdorf West“ der Gemeinde Gutenborn fortgeschrieben werden.

Verfahren

Das Änderungsverfahren wird im Regelverfahren nach § 2 ff BauGB mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden auch um Äußerung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Diese Informationen bilden die Grundlage für den Umweltbericht.

Das Verfahren zur 1. Änderung des FNP wurde am **24. Februar** 2021 durch den Aufstellungsbeschluss des Verbandsgemeinderates der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst eingeleitet.

Mit dem *Vorentwurf* in der Fassung vom ... 2021 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Verwaltungsamt der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst in der Zeit vom 2021 bis zum 2021 erfolgt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 2021 im amtlichen Teil des Forstkuriers Nr. .../2021 und im Internet auf der Seite www.vgem-dzf.de bekannt gemacht.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Bestand

Die Gemeinde Gutenborn mit ihren 15 Ortsteilen, in deren Gemeindegebiet die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, wurde aus den ehemals selbstständigen Gemeinden Bergisdorf, Droßdorf, Heuckewalde und Schellbach gebildet. Sie ist im Zentrum der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst gelegen und grenzt im Süden an den Freistaat Thüringen und im Norden an das Stadtgebiet von Zeitz. Das Gemeindegebiet wird von der stark befahrenen Bundesstraße B 2 geprägt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung gelegenen Flächen sind aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird an seiner Westseite durch einen Feldweg begrenzt. Dieser bildet die gleichzeitig die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Aga Elstertal und Zeitzer Forst. Mit einer Gesamtfläche von 1.800 ha gilt der Forst als größtes zusammenhängendes Waldsystem im Süden Sachsen-Anhalts. Die westlich des Plangebietes im LSG gelegenen Flächen sind jedoch nicht bewaldet.

Im benachbarten Gewerbegebiet sind zwei Unternehmen ansässig, die Lebensmittel (Backwaren) produzieren. Außerdem hat sich ein Logistikunternehmen angesiedelt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an ein Sondergebiet für Tierproduktion u. a. mit einer Stallanlage für Rinder und einer Biogasanlage.

Im Osten und Westen grenzen Ackerflächen an.

3.2 Bedarf

Der Flächenbedarf resultiert aus der konkreten Ansiedlungsabsicht eines Unternehmens in dem geplanten Gewerbegebiet und den für diese Produktion benötigten Flächen (vgl. hierzu Pkt. 4).

4 Planungsziel der Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, um eine Teilfläche parallel zur verbindlichen Bauleitplanung fortzuschreiben bzw. an diese anzupassen.

In dem geplanten Gewerbegebiet ist die Ansiedlung eines Unternehmens beabsichtigt, das Bauteile für Gebäude in Holzbauweise produziert. Es werden voraussichtlich ca. 50 bis 60 Arbeitsplätze entstehen.

5 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

5.1 Gewerbliche Baufläche

Der vorliegende Vorentwurf der 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans weist für den Änderungsbereich gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO überwiegend eine gewerbliche Baufläche aus.

Die Abgrenzung der Fläche entspricht dem Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Droßdorf West“ entsprechend Aufstellungsbeschluss vom 2. Februar 2021.

Grund für die notwendige Verschiebung der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind eigentumsrechtliche Fragen.

5.2 Fläche für die Landwirtschaft

Im Gegenzug zur Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche wird eine bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche, bei der es sich tatsächlich um eine Ackerfläche handelt, als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

5.3 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Zwischen der zu erweiternden gewerblichen Baufläche und dem nördlich angrenzenden Sondergebiet für Tierproduktion wird eine Fläche als von Bebauung freizuhaltende Fläche ausgewiesen.

Hintergrund ist die Freihaltung eines möglichen Korridors für die geplante Ortsumgehung Droßdorf der B 2. Die Ortsumgehung ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 als „Neues Vorhaben – weiterer Bedarf“ vorgesehen (Projekt-Nr. B2-G10-ST-T2). Mit einer Realisierung der Ortsumgehung ist erst nach 2030 zu rechnen.

Die Linienbestimmung für die Ortsumgehung ist noch nicht erfolgt. Es sind mehrere Trassen denkbar.

Die westliche, ortsnahe Variante, nördlich des Gewerbegebietes an der B 2, wurde im Bundesverkehrswegeplan u. a. auf Grund der geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie der geringeren Investitionskosten als Vorzugsvariante gegenüber der östlichen, ortsnahen Trassenführung herausgearbeitet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der ortsnahe Trassenverlauf dargestellt, der die geplante gewerbliche Baufläche zerschneiden würde. Deshalb wurde dieser Verlauf nicht in die Änderung übernommen, sondern am nördlichen Rand der gewerblichen Baufläche ein Korridor als „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ ausgewiesen, in dem gegebenenfalls die neue B 2 verlaufen könnte.

6 Verkehrserschließung

Die Erschließung der geplanten Gewerbefläche ist ausschließlich aus südlicher Richtung vorgesehen (ausgehend von der Straße Gewerbegebiet an der B 2).

Der Grund hierfür ist, dass der westlich der geplanten Gewerbefläche verlaufende Wirtschaftsweg ein landwirtschaftlicher Weg ist, der nicht für den öffentlichen Kfz-Verkehr freigegeben ist.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Der Flächennutzungsplan trägt vorbereitenden Charakter. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung, ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem FNP zu entwickeln ist. Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke.

Die vorliegende Änderung des vorbereitenden Bauleitplans dient als Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Dafür stellt die Gemeinde Gutenborn den Bebauungsplan Nr. 5 auf. Damit dient die Planung der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

Zum Ortsbild ist festzustellen, dass aufgrund der Änderung der Nutzungsart keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen am südlichen Rand von Droßdorf ergänzt die schon bestehenden Nutzungen außerhalb der dörflich geprägten Ortslage. Da auch nördlich mit den vorhandenen Stallanlagen großformatige Gebäude vorhanden sind, entsteht keine neue Struktureinheit.

Eine Einschätzung zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Naturgüter erfolgt im Umweltbericht, der im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) erarbeitet wird.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,26 ha.

Davon entfallen auf:

	rechtswirksamer FNP Fläche (in ha)	1. Änderung FNP Fläche (in ha)
gewerbliche Baufläche, geplant	2,19 ha	3,49 ha
Fläche für die Landwirtschaft,	4,07 ha	2,77 ha
Summe	6,26 ha	6,26 ha