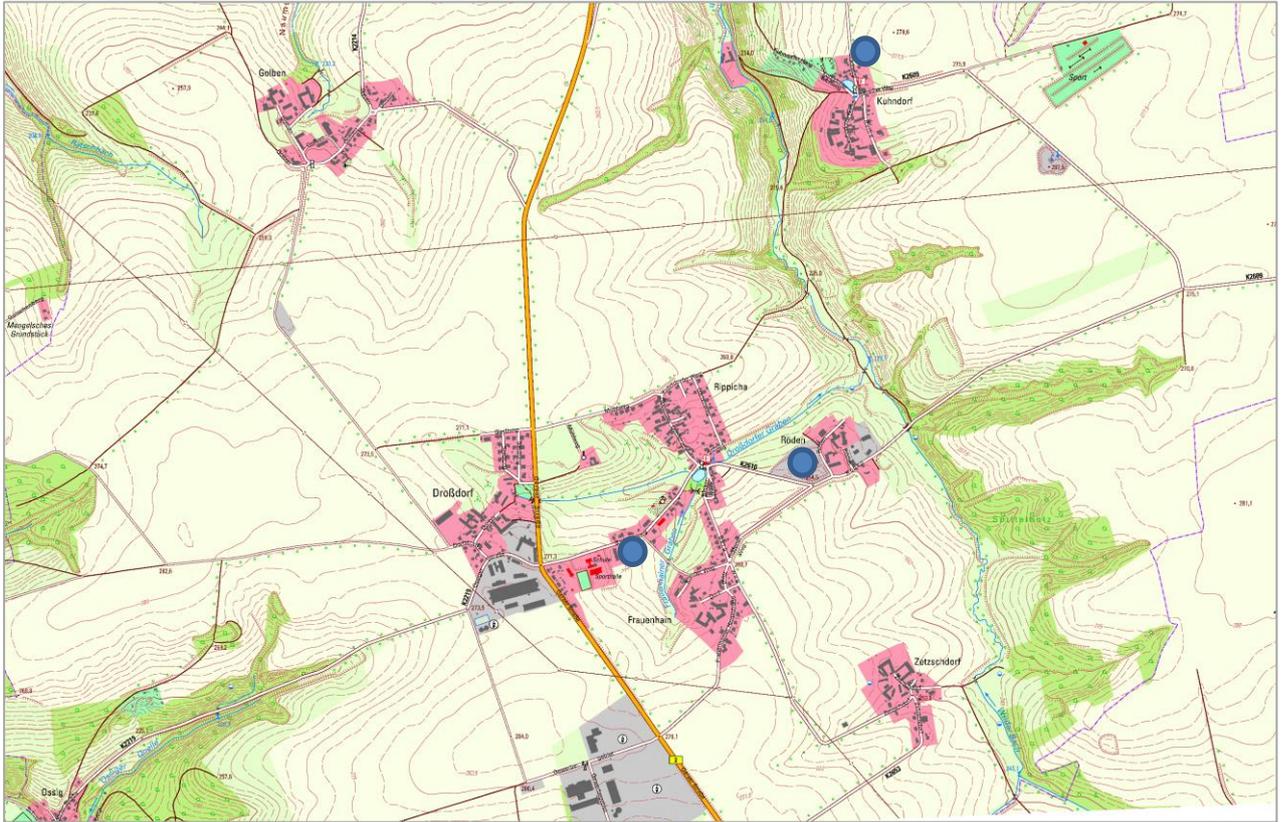


Flächennutzungsplan

Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst 2. Änderung



Begründung

Vorentwurf

August 2021

**Flächennutzungsplan der
Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst
2. 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	11
5	GEÄNDERTE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
5.1	Wohnbaufläche.....	11
5.2	Fläche für die Landwirtschaft	11
6	VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	12
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG.....	12
8	FLÄCHENBILANZ	12

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Gutenborn und die Verbandsgemeinde verzeichnen eine stetige Nachfrage nach Wohnbaustandorten, die mit vorhandenen Wohnbauflächen nicht abgedeckt werden können. Sie wollen die Ansiedlung von Familien ermöglichen. Die Gemeinde Gutenborn hat hierzu am 2. Februar 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorftal“ für die Entwicklung eines Wohngebietes am Ortsrand von Röden aufzustellen.

In dem seit 26. August 2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Demzufolge kann der Bebauungsplan nicht 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 werden die Teilbereiche der Änderung in einem Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, der einen größeren städtebaulichen Zusammenhang erkennen lässt, abgegrenzt und der Planzeichnung der Fassung der beabsichtigten Änderung gegenübergestellt.

Für die Plandarstellung der 2. Änderung werden die aktuellen digitalen topografischen Karten im Maßstab 1 : 10.000 (DTK 10) des LVerMGeo 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/LVerMGeo 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 des 2. Änderungsverfahrens besteht aus drei Teilbereichen angrenzend an die Ortslagen Röden, Droßdorf und Kuhndorf. Die betroffenen Flurstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorftal“ befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Röden östlich bzw. nördlich des Weges „Röden“.

Der zweite Änderungsbereich liegt am östlichen Rand von Droßdorf, der dritte am nördlichen Rand von Kuhndorf.

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.

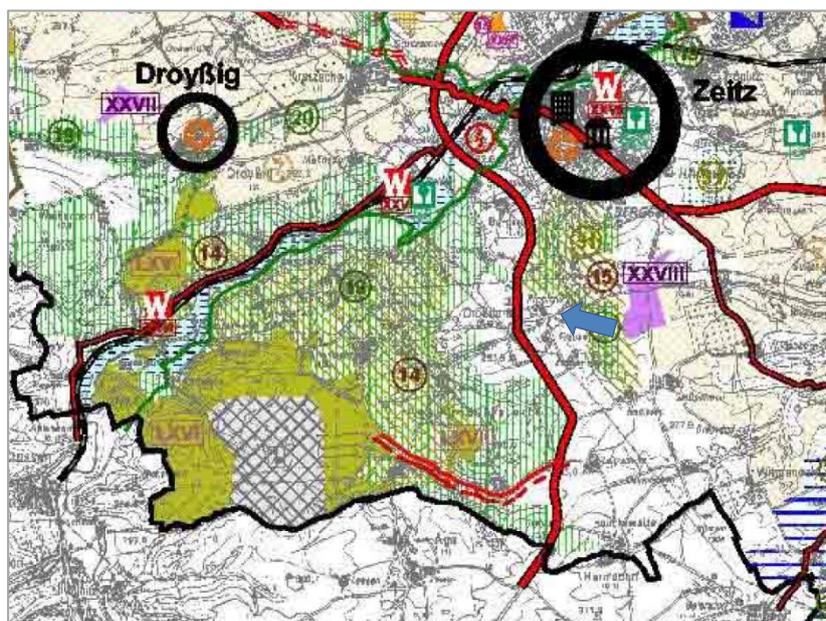


Abb. 2: Auszug aus dem REP Halle 2010

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:

Für das Plangebiet an sich existieren keine regionalplanerischen Vorgaben. Folgende Vorbehaltsgebiete sind östlich der Ortslage Röden ausgewiesen:

- das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 19. „Aga-Elster-Tal einschließlich Kuhndorftal (BLK)“ und
- das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 11. „Kuhndorftal (BLK)“.

Der in *Kuhndorf* gelegene Teil des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb der genannten Vorbehaltsgebiete. Die beabsichtigte Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft steht im Einklang mit diesen Ausweisungen.

Die Fläche in Droßdorf ist von diesen regionalplanerischen Vorgaben nicht berührt.

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

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 den **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 5. Mai 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 ist 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.

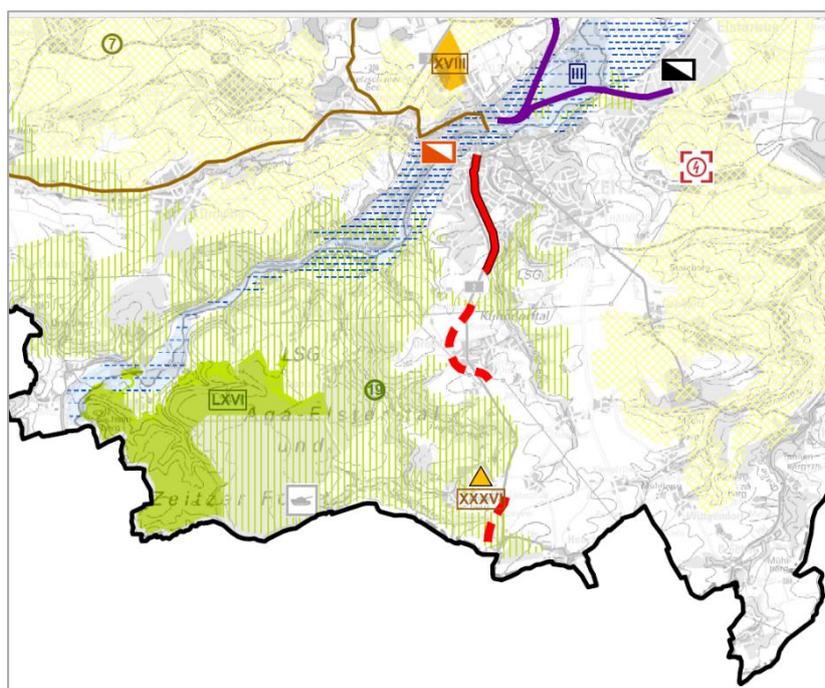


Abb. 3: Auszug aus dem REP-E Halle (2. Entwurf)

In der noch nicht genehmigten Änderung des REP Halle ist das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems östlich der Ortslage Röden beibehalten worden.

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 der Belange der Landwirtschaft.

2.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst seit 26. August 2018 rechtswirksam. Dieser tritt mit Bekanntmachung der 2. Änderung für den Teilbereich, für den die Änderung durchgeführt wird, außer Kraft.

Nach Abschluss des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Beipläne 2-1 und 2-2 hinsichtlich der ausgewiesenen Bauflächen in Droßdorf und Kuhndorf an die erfolgte Änderung angepasst.

Planungsrecht

Wie bereits ausgeführt, wollen die Gemeinde Gutenborn und die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst eine ergänzende Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Röden ermöglichen. Die Gemeinde Gutenborn hat hierzu am 2. Februar 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 für die Entwicklung eines Wohngebietes 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. Wohngebiet vorgesehene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit muss dieser für den betroffenen Bereich geändert werden.

Mit der vorliegenden Änderung soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Gutenborn fortgeschrieben werden.

Um eine im Wesentlichen ausgeglichene Wohnflächenbilanz zu erreichen, sollen gleichzeitig im Gemeindegebiet eine Wohnbaufläche in Droßdorf und eine gemischte Baufläche in Kuhndorf zurückgenommen werden.

Auch hierfür bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplans, da die bisher als geplante Bauflächen dargestellten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden sollen.

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 2. 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, Bedarf

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, Röden, 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.

Geplante Wohnbaufläche in Röden

Bei der für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche **handelt es sich um eine Hanglage. Sie war bisher mit einer Stallanlage bebaut. Diese wurde bereits zurückgebaut, jedoch sind Teilflächen noch versiegelt. Reste der ursprünglichen Bebauung und Befestigung sind noch im Boden. In den Randbereichen sind Grünflächen vorhanden.**

Es handelt sich um einen Bereich, der auch jetzt schon nicht mehr für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen genutzt wird.



Foto: SLG

Geplante Fläche für die Landwirtschaft zwischen Droßdorf und Rippicha

Die südlich des Schulweges gelegene Fläche ist Teil einer großen Ackerfläche, die sich im Westen bis zur B 2 und im Süden bis zur Straße Gewerbegebiet an der B 2 erstreckt.

Westlich grenzt eine Wiese an und östlich die Wohnbebauung von Reppicha.

Geplante Fläche für die Landwirtschaft am nördlichen Rand von Kuhndorf

Die Fläche liegt östlich des Stadtweges.

Sie ist nicht in die nördlich und östlich angrenzende Ackerfläche einbezogen. Der nördliche Teil der Fläche ist aktuell eine Wiese. Im südlichen Teil ist eine Gehölzpflanzung angelegt.

Im Westen und Süden grenzt die bebaute Ortslage von Kuhndorf mit Wohnhäusern an.

3.2 Bedarf

Die Gemeinde Gutenborn und die Verbandsgemeinde können die Nachfrage nach Wohnbaustandorten mit vorhandenen Wohnbauflächen nicht mehr abdecken. Um ein „Schrumpfen“ der Gemeinde, verbunden mit der Abwanderung von Familien und jüngeren Menschen zu vermeiden, soll eine Baufläche entwickelt werden, die für die Bildung von Wohneigentum zur Verfügung steht. Dafür bietet sich die Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorf“ an, weil der Ort Droßdorf in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet liegt und dort Gemeinbedarfeinrichtungen (Grundschule, Kindertagesstätte, **Bürgerbüro der Verbandsgemeinde**) als weiche Standortfaktoren vorhanden sind.

Im Ergebnis der vorliegenden 2. Änderung werden im bisher ausgewiesenen Wohngebiet W 2a in Droßdorf 4 - 5 Bauplätze entfallen, im bisher ausgewiesenen Mischgebiet M 2b (Kuhndorf Stadtweg) 2 Bauplätze. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Kuhndorf“ werden nach jetzigem Planungsstand voraussichtlich 13 Bauplätze entstehen.

4 Planungsziel der Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, um eine Teilfläche parallel zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 6) fortzuschreiben bzw. an diese durch Ausweisung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan anzupassen.

Im Sinne einer bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde wird auf die Ausweisung von geplanten Bauflächen in Kuhndorf (geplante gemischte Baufläche) und in Droßdorf (geplante Wohnbaufläche) verzichtet.

Damit erfolgt nunmehr die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf einer durch die bisherige bauliche Nutzung vorgeprägten Fläche, während die bisher für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nicht vorgeprägt sind.

5 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

5.1 Wohnbaufläche

Der vorliegende Vorentwurf der 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans weist für den Änderungsbereich Röden gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO eine Wohnbaufläche aus.

Die Abgrenzung der Fläche entspricht dem Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 6 entsprechend Aufstellungsbeschluss vom 2. Februar 2021.

5.2 Fläche für die Landwirtschaft

Im Gegenzug zur Neuausweisung einer Wohnbaufläche werden die genannten, bisher als gemischte bzw. Wohnbaufläche ausgewiesene Flächen in Droßdorf und Kuhndorf als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

6 Verkehrserschließung

Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist über den angrenzenden Geußnitzer Weg gegeben.

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 Entwicklung des geplanten Wohngebietes. Dafür stellt die Gemeinde Gutenborn den Bebauungsplan Nr. 6 auf. Damit dient die Planung der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Zum Ortsbild ist festzustellen, dass die Fläche bisher mit einer Stallanlage bebaut war, die im Vergleich zur übrigen Bebauung des Ortes unmaßstäblich war. Die geplante Wohnbebauung wird sich hinsichtlich ihres Maßstabs in das Ortsbild einfügen. **Der dörfliche Charakter soll gewahrt werden.** Die Hausgärten werden zukünftig einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bilden.

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 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,14 ha.

Davon entfallen auf:

	rechtswirksamer FNP Fläche (in m ²)	2. Änderung FNP Fläche (in m ²)
Wohnbaufläche, geplant	4.500	15.500
Mischbaufläche, geplant	1.600	--
Fläche für die Landwirtschaft		
davon in Röden	15.250	
davon in Droßdorf		3.900
davon in Kuhndorf		1.950
Summe	21.350	21.350