



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Planungsgruppe 91  
Jägerstraße 7  
99867 Gotha

per E-Mail

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Anna Both, Referat 340

**Durchwahl:**

Telefon +49 (361) 57 332-1643

Telefax +49 (361) 57 332-1602

Anna.Both@tlvwa.thueringen.de

**Ihr Zeichen:**

**Ihre Nachricht vom:**

17. Juli 2024

**Unser Zeichen:**

(bitte bei Antwort angeben)

5090-340-4621/3022-3-

130099/2024

Weimar

22. August 2024

## **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

### **Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Drei Gleichen, Landkreis Gotha (Planstand: Mai 2024)**

#### **2 Anlagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1),

In der Anlage 2 erhalten Sie beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB (Sachgebiet 340.2). Diese Hinweise erfolgen unbeschadet der späteren Entscheidung gemäß § 6 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez.  
Olaf Hosse  
Referatsleiter  
(ohne Unterschrift gültig, da elektronisch erstellt und gezeichnet)

**Thüringer  
Landesverwaltungsamt**  
Jorge-Semprún-Platz 4  
99423 Weimar

[www.thueringen.de](http://www.thueringen.de)

**Besuchszeiten:**

Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr

13:30-15:30 Uhr

Freitag: 08:30-12:00 Uhr

**Bankverbindung:**

Landesbank  
Hessen-Thüringen (HELABA)  
IBAN:  
DE80820500003004444117  
BIC:  
HELADEFF820

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter: [www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/](http://www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/). Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

## **Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung**

1. ☒ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

Die westliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes in Wandersleben liegt im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7 und steht somit im Widerspruch zu Ziel Z 4-3 des RP-MT.

b) Rechtsgrundlage

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011)

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung  
Herausnahme der Darstellung

2. Fachliche Stellungnahme

- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Drei Gleichen beabsichtigt die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet. Dazu wurde zuletzt mit Datum vom 07.11.2022 eine raumordnerische Stellungnahme zum Entwurf (Stand Juni 2022) abgegeben. Die darin enthaltenen Forderungen und Hinweise wurden im vorliegenden zweiten Entwurf (Stand Mai 2024) überwiegend nicht beachtet oder berücksichtigt und behalten deshalb ihre Gültigkeit.

Zur raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens sind weiterhin die Erfordernisse des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014, in der Fassung der 1. Änderung, beschlossen am 09.07.2024 (Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Freistaates Thüringen noch ausstehend.) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) heranzuziehen.

### Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarfsprognose

Die Gemeinde möchte zur Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen die Ergebnisse der „Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz“ verwenden.

Der in der Siedlungsflächenkonzeption für das Erfurter Kreuz ermittelte Zusatzbedarf an Wohnungen, der in der Gemeinde Drei Gleichen gedeckt werden soll, kann nur über vertragliche Vereinbarungen bzw. entsprechende Festlegungen als Ziel der Raumordnung im Regionalplan Mittelthüringen konkret den Gemeinden zugordnet und dann auch, mit entsprechender Zuordnung einzelner Flächen zu diesem Bedarf, im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Zudem ist festzuhalten, dass der auf S. 84 angegebene Bedarf von 125 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern den Grundbedarf mit abdeckt. Als Zusatzbedarf in diesem Sektor wurden für die Gemeinde Drei Gleichen nur 25 Häuser ermittelt (vgl. Seite 140 der Siedlungskonzeption).

Der in der Siedlungsflächenkonzeption ermittelte Gesamtbedarf in der Gemeinde Drei Gleichen beläuft sich auf 205 Wohneinheiten (WE) wobei 80 WE in Mehrfamilienhäusern

bereitgestellt werden sollen. Aufgrund der fehlenden Umsetzung im Regionalplan kann das Konzept nicht als Grundlage für die Neuausweisung von Wohneinheiten dienen. Im Vergleich zu den aktuellen Daten des Zensus 2022 scheint sich das Szenario b (S. 78) im Ergebnis am ehesten zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs zu eignen (siehe auch Anlage 2 Punkt B dieses Schreibens).

#### Wohnbauflächen

Es wird weiterhin an der Fläche 6 „Wechmarer Straße“ (Anlage 4 – Entwicklungsflächen/B-Pläne) festgehalten. Wie bereits in der o.g. Stellungnahme wird erneut darauf hingewiesen, dass die Fläche 6 keinen sinnvollen Standort für Wohnnutzung darstellt.

#### Gewerbliche Bauflächen

Die westliche Erweiterung des Gewerbegebietes in Wandersleben befindet sich im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7. Es wird auch hier erneut darauf hingewiesen, dass somit ein Widerspruch zu Ziel Z 4-3 des RP-MT vorliegt.

Zudem liegt weiterhin keine konkrete Begründung zu den geplanten Erweiterungen der Gewerbegebiete vor. Es fehlen immer noch Angaben zu den Auslastungen und den Erweiterungsabsichten ansässiger Firmen. Eine Begründung anhand der „Sogwirkungen“ des nahegelegenen Industriegroßstandort „Erfurter Kreuz“ ist nicht ausreichend. Somit sind diese Erweiterungsflächen aus raumordnerischer Sicht weiterhin nicht nachvollziehbar.

#### Sonderbauflächen

Auch die Ausführungen zu den Sonderbauflächen des Flächennutzungsplans haben sich nicht wesentlich geändert. Aus raumordnerischer Sicht wird wiederum darauf hingewiesen, dass die getroffenen Aussagen, insbesondere zum Einzelhandel, weiterhin zu unkonkret sind. Dies wurde bereits in den vorhergehenden Stellungnahmen mehrfach betont.

##### – Einzelhandel

Das Sondergebiet „Nahversorgung“ in Wandersleben sollte entsprechend der bestehenden Nutzung konkretisiert und als Sondergebiet „Lebensmittel“ dargestellt werden.

Entsprechendes gilt für das Sondergebiet Einzelhandel in Mühlberg, das ebenso konkret als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dargestellt werden sollte, da in der Gemeinde Drei Gleichen als Grundzentrum entsprechend Ziel Z 2.6.1 des LEP Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig sind, wenn sie der Sicherung der Grundversorgung dienen. Die Verkaufsflächen sind ebenfalls für beide Märkte darzustellen.

##### – PV-FFA

Die im „Klimaschutzkonzept für den Landkreis Gotha und seine Kommunen“ ermittelten „Potenziale - Flächen der Solarenergie“ liegen nur teilweise in Vorranggebieten landwirtschaftliche Bodennutzung und Freiraumsicherung gemäß geltendem RP-MT. Für die in Vorbehaltsgebieten oder weißen Flächen liegenden Bereiche sollte eine nachvollziehbare Abwägung aller Belange erfolgen und geprüft werden, ob sie im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden sollen. Die Festlegungen des E-RP-MT sind nur als sonstige Belange zu werten, Vorranggebietsfestlegungen in diesem Plan stellen noch keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung dar.

## Beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB zum Planverfahren und Planentwurf

### A. Verbindliche Bauleitplanungen

Die Gemeinde Drei Gleichen verfügt über mehrere rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Auf S. 53 ff. der Begründung werden diese mit dem Bekanntmachungsdatum und weiteren Anmerkungen aufgelistet. Dabei weichen einige Angaben von den Informationen, welche dem Thüringer Landesverwaltungsamt vorliegen, ab. In der nachfolgenden Tabelle werden die Abweichungen in kursiv aufgeführt. Zu einigen Bebauungsplänen und Satzungen liegen dem Thüringer Landesverwaltungsamt keine oder einige der Unterlagen nicht vor. Es wird um Zusendung der fehlenden Unterlagen an [bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de](mailto:bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de) gebeten, soweit diese vorhanden sind. Sollte kein Bekanntmachungsnachweis vorliegen, können die Bebauungspläne und Satzungen nicht als rechtskräftig eingestuft werden; dies sollte in der Tabelle vermerkt werden.

| Bebauungsplan (B-Plan) / Satzungen                                                                   | Bek.-datum | Anmerkungen                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ortsteil Wandersleben</b>                                                                         |            |                                                                                                                                   |
| B-Plan „Das Steinfeld“                                                                               | 15.10.1993 |                                                                                                                                   |
| B-Plan „Das Steinfeld“<br>1. Änderung                                                                |            | Keine Unterlagen vorhanden (auch keine<br>Beteiligungsunterlagen)                                                                 |
| B-Plan „Margaretenweg“                                                                               |            | Keine Genehmigungsunterlagen und Be-<br>kanntmachung vorhanden                                                                    |
| <i>B-Plan „Glas Cycle GmbH“</i>                                                                      |            | <i>Fehlt in der Tabelle; Beteiligung am<br/>01.04.2009 erfolgt; Aussagen zur Auf-<br/>gabe/Fortführung der Planungen ergänzen</i> |
| <b>Ortsteil Seebergen</b>                                                                            |            |                                                                                                                                   |
| B-Plan „Am Hohen Berg“                                                                               | 30.05.2000 |                                                                                                                                   |
| B-Plan „Am Weinberg“                                                                                 |            | Keine Unterlagen vorhanden (auch keine<br>Beteiligungsunterlagen)                                                                 |
| VEP „Photovoltaikfreiflä-<br>chenanlage Seebergen“                                                   |            | Keine Genehmigungsunterlagen und Be-<br>kanntmachung vorhanden                                                                    |
| <b>Ortsteil Mühlberg</b>                                                                             |            |                                                                                                                                   |
| B-Plan „Am Dammberg“                                                                                 | 10.07.1992 | Datum des Aufstellungsbeschlusses kann<br>nicht nach der Bekanntmachung liegen                                                    |
| B-Plan „18-Loch-Golfanlage<br>- Gut Ringhofen, Mühlberg,<br>der Gemeinde Drei Gleichen“ 1. Änderung  |            | Keine Unterlagen vorhanden (auch keine<br>Beteiligungsunterlagen)                                                                 |
| VEP „Neubau einer Hotel<br>und Rastanlage Drei Gleichen“ Aufhebung                                   |            | Keine Genehmigungsunterlagen vorhanden                                                                                            |
| EGS „Wanderslebener<br>Straße“                                                                       |            | Keine Genehmigungsunterlagen und Be-<br>kanntmachung vorhanden                                                                    |
| VEP „Betriebsgelände der<br>Firma Biorecycling-Spezi-<br>alardenproduktion und -ver-<br>triebs GmbH“ |            | Keine Genehmigungsunterlagen und Be-<br>kanntmachung vorhanden                                                                    |

|                                                    |            |                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B-Plan „Auf der Pferdekoppel“                      |            | Keine Genehmigungsunterlagen und Bekanntmachung vorhanden                                                                        |
| B-Plan „Auf der Pferdekoppel“ 1. Änderung          |            | Keine Genehmigungsunterlagen und Bekanntmachung vorhanden                                                                        |
| VEP „SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße“ |            | Keine Genehmigungsunterlagen und Bekanntmachung vorhanden                                                                        |
| <b>Ortsteil Grabsleben</b>                         |            |                                                                                                                                  |
| VEP „Wiesenweg“ 1. Änderung                        |            | Keine Unterlagen vorhanden (auch keine Beteiligungsunterlagen)                                                                   |
| VEP „Biogas-Anlage“                                |            | Keine Genehmigungsunterlagen und Bekanntmachung vorhanden                                                                        |
| VEP „Biogas-Anlage“ Erweiterung                    |            | Keine Genehmigungsunterlagen und Bekanntmachung vorhanden                                                                        |
| VEP „Gleichenhof“                                  |            | Keine Bekanntmachung vorhanden (Genehmigung am 08.08.2007)                                                                       |
| <b>Ortsteil Cobstädt</b>                           |            |                                                                                                                                  |
| VEP „...Spedition Daniel Hoffmann...“              |            | Keine Genehmigungsunterlagen und Bekanntmachung vorhanden;                                                                       |
| <b>Ortsteil Günthersleben</b>                      |            |                                                                                                                                  |
| EGS „Authstraße“                                   | 14.02.2013 | Fehlt in der Tabelle                                                                                                             |
| <b>Ortsteil Wechmar</b>                            |            |                                                                                                                                  |
| B-Plan „Hopfenberg“                                | 17.03.1993 |                                                                                                                                  |
| KGS und EGS „Bachstraße/Am Platztor“               |            | Keine Unterlagen vorhanden (auch keine Beteiligungsunterlagen); (nur EGS „Bachstraße“ und 1. Änderung von 1997 und 2000 bekannt) |
| EGS „Bachstraße“ 1. Änderung                       |            | Keine Bekanntmachung vorhanden                                                                                                   |
| B-Plan „Mühlenstraße“ 1. Änderung                  |            | Keine Unterlagen vorhanden (auch keine Beteiligungsunterlagen)                                                                   |
| B-Plan „Kälberried“ 1. Änderung                    |            | Keine Genehmigungsunterlagen und Bekanntmachung vorhanden                                                                        |
| B-Plan „Bioenergie“                                |            | Fehlt in der Tabelle; Beteiligung am 16.02.2011 und 28.08.2012 erfolgt; Aussagen zur Aufgabe/Fortführung der Planungen ergänzen  |
| B-Plan „Ilmenauer Wurstwarenfabrik“                |            | Fehlt in der Tabelle; Beteiligung am 03.07.2006 und 03.05.2007 erfolgt; Aussagen zur Aufgabe/Fortführung der Planungen ergänzen  |

Folgende Bebauungspläne weichen zudem in Teilen von der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) ab, weshalb – je nach Planungsabsicht – entweder der Bebauungsplan geändert oder die Flächennutzungsplandarstellung angepasst werden sollte:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiesenweg“ im Ortsteil Grabsleben setzt im westlichen Teilbereich ein Mischgebiet fest. Im Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle eine Wohnbaufläche dargestellt. Es sollte überprüft werden, welche Nutzung tatsächlich vorhanden ist.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betriebsgelände der Firma Biorecycling-Spezialerdenproduktion und -vertriebs GmbH“ in Mühlberg setzt die westliche Fläche als

gleichnamiges sonstiges Sondergebiet und die östliche Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Ablagerung“ fest. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich vollständig als Sondergebiet „Biogasanlage“ dargestellt und entspricht damit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gleichenhof“ ist bereits fast vollständig umgesetzt und sollte dementsprechend auch als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.
- Das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grabsleben“ wurde seit der Beteiligung vom 05.09.2017 nicht fortgeführt. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans ist diese jedoch weiterhin beabsichtigt. Das Teilaufhebungsverfahren sollte zügig zum Abschluss gebracht werden, da die Fläche sonst weiterhin als Potenzial für Gewerbeansiedlungen zu betrachten ist.

#### B. Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose

Zu Ermittlung des Wohnungsbedarfs für das Zieljahr 2040 wurden vier Szenarien erarbeitet, zu denen jeweils unterschiedliche Datengrundlagen herangezogen wurden (S. 70 ff.). Zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen und gemischter Bauflächen will sich die Gemeinde an den 205 ermittelten Wohneinheiten aus der „Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz“ orientieren (S. 86). Hierzu ist Folgendes festzustellen:

- Das Konzept verwendet ein anderes Zieljahr (2035) als der Flächennutzungsplan.
- Nur bei 100 der 205 Wohneinheiten handelt es sich laut Konzept um den Eigenbedarf an Einfamilienhäusern. 25 Einfamilienhäuser bilden den Zusatzbedarf, ausgelöst durch die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Erfurter Kreuz (Konzept S. 140). Da es sich bei der „Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz“ um ein informelles Konzept handelt, bedarf es einer verbindlichen Umsetzung bzw. Verteilung des Zusatzbedarfs im Regionalplan Mittelthüringen. Mit Schreiben vom 21.06.2024 teilte die Regionale Planungsstelle Mittelthüringen mit, dass voraussichtlich bis Ende 2027 keine Kapazitäten zur Umsetzung der „Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz“ zur Verfügung stünden. Ohne eine (in Aussicht stehende) Regelung der Regionalplanung kann der Zusatzbedarf nicht verortet werden.
- In den 205 Wohneinheiten sind auch 80 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern inbegriffen, bei denen unklar ist, ob es sich um den Eigen- oder Zusatzbedarf handeln soll (Konzept S. 140).
- Aufgrund fehlender Angaben und Aussagen im Konzept können die Datengrundlagen zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs nicht nachvollzogen werden. Im Gegensatz zur Begründung des Flächennutzungsplans gibt es u.a. keinen Aufschluss über die verwendeten Bevölkerungs-, Haushaltszahlen, über den Wohnungsbestand und Prognosen. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, ob der Wohnungsbedarf für das Jahr 2035 die Potenziale nach §§ 30 und 34 BauGB beinhaltet.

Aufgrund dieser Mängel können die Daten der „Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz“ nicht als Grundlage für den ausgewiesenen Wohnungsbedarf des Flächennutzungsplans herangezogen werden.

Stattdessen scheint jedoch die Ermittlung des Szenarios b (Lineare Vorausberechnung der Bevölkerungszahl) im Ergebnis zu einer realistischen Annahme des Wohnungsbedarfs zu kommen (Begründung S. 78). Hierbei wird von einem Mehrbedarf von 323 Wohneinheiten bis 2040 ausgegangen. Diese können zum Teil durch die 26 Innenentwicklungspotenziale (S. 84) gedeckt werden, wodurch im Ergebnis ein Bedarf an 297 neu auszuweisenden

Wohneinheiten entstehen dürfte.<sup>1</sup> Es empfiehlt sich, dieses Szenario mit den Daten des Zensus 2022 abzugleichen, um eine möglichst aktuelle Datengrundlage heranziehen zu können.

Der Wohnungsbedarf an 205 Wohneinheiten wird im Anschluss auf die neu auszuweisenden Flächen verteilt. Dabei fehlt jedoch der Schritt zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs, d.h. wie viel Fläche die jeweiligen Wohneinheiten (je nach Wohnungsbedarfssegment und örtlichen Gegebenheiten) benötigen werden. Es empfiehlt sich diese Angaben nachzuholen.

### C. Neuausweisung Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Im Flächennutzungsplan sollen zusätzlich zu den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen ca. 9 ha Wohnbau- und gemischte Bauflächen neu ausgewiesen werden. Diese werden in der Begründung S. 90 ff. kurz aufgeführt und im Beiplan 4 dargestellt. Zu den Flächen werden folgende Anmerkungen gegeben:

- W1 „Ichtershäuser Straße“: Mit der Wohnbaufläche rückt der Siedlungsbereich näher an die im Norden gelegene Biogasanlage, bei der es sich um eine Störfallanlage nach BImSchG handelt (Begründung S. 138). Die Untere Immissionsschutzbehörde hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass heranrückende (Wohn-)Bebauung den Betrieb und die perspektivische Entwicklung der Anlage erschweren. Daher sollte geprüft werden, ob die Bebauung der Fläche auch aus Sicht des Immissionsschutzes umsetzbar ist.
- W3 „Wandersleber Weg“: Im Beiplan 1 werden die Altlastverdachtsflächen dargestellt; darunter fällt auch die Fläche W3. Im Flächennutzungsplan sollte die Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB erfolgen und in der Begründung auf die Altlasten eingegangen werden. Sollten die Altlasten einer Wohnnutzung entgegenstehen bzw. eine Umsetzung der Wohnbaufläche gefährden, sollte die Darstellung entfallen. Im Flächennutzungsplan können nur Flächen dargestellt werden, deren Umsetzung bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung absehbar sind.
- W4 „Pferdingsleber Weg“: Die Erweiterung des Siedlungsbereichs würde bisher baulich nicht vorgeprägte Flächen in Anspruch nehmen. Zudem scheint laut Luftbild ein Großteil des Gebiets nur durch einen Rad- bzw. Fußweg erschlossen zu sein.
- W6 „Wechmarer Straße“: In den vergangenen Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 07.11.2022 und 29.07.2021 wurde bereits kritisch auf den fehlenden baulichen Zusammenhang zum Ortsteil Seebergen hingewiesen, dennoch wird die Entwicklung der Fläche weiterhin verfolgt. Die Aussage, der Standort befände sich in Ortsrandlage (S. 91), gibt die tatsächliche Lage abgesetzt vom Siedlungsbereich nicht korrekt wider. Die Wahl des Standortes kann auch vor dem Hintergrund der fehlenden Infrastruktur nicht nachvollzogen werden. Auch in Verbindung mit dem angrenzenden Sondergebiet „Wochenendhäuser“ besteht die Gefahr, dass sich eine Umnutzung der Wochenendhäuser zu Dauerwohnungen ergibt und eine Splittersiedlung entstehen könnte. Hinzu kommen mögliche Lärmkonflikte mit dem östlich gelegenen Sportplatz. Inwiefern diese berücksichtigt wurden, ist nicht erkennbar.
- W7 „Unter dem Dorfe“: Direkt angrenzend befindet sich der gleichnamige rechtskräftige Bebauungsplan, welcher noch größtenteils unbebaut ist. Es sollte geprüft werden, ob der Standort für eine Wohnnutzung tatsächlich attraktiv ist.

---

<sup>1</sup> Es ist unklar, wieso die Innenentwicklungspotenziale derzeit nicht von den ermittelten Bedarfen abgezogen werden, sondern scheinbar unberücksichtigt bleiben.

- W8 „An der Domäne“: Die Wohnbebauung rückt an die südöstlich gelegene Tierhaltungsanlage heran. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Immissionsproblematik geprüft wurde.
- Bebauungsplan „Rockinger-Gelände“: Aufgrund des im Ergebnis nachvollziehbar nachgewiesenen Bedarfs an Wohnbaufläche scheint der Umfang dieser Fläche als gerechtfertigt. Insbesondere die leichte Erschließung und Wiedernutzbarmachung einer zum Teil versiegelten und bebauten Fläche sprechen für diese Entwicklung. Es sollte allerdings in der Begründung des Flächennutzungsplans erläutert werden, inwiefern Konflikte mit dem angrenzenden Bauhofgelände auftreten und gelöst werden können.
- M9 und M10 „Johann-Sebastian-Bach-Straße“: Ein Großteil der bestehenden Ortsteile soll als gemischte Baufläche dargestellt werden, um die vorhandenen Strukturen als dörfliche Wohngebiete zu erhalten und zu fördern. Darüber hinaus sollen im Ortsteil Mühlberg weitere Flächen als dörfliche Wohngebiete nach § 5a BauNVO ausgewiesen werden. Auf Fläche Nr. 10 ist laut Begründung (S. 15) auch nach Änderung des Sondergebiets zu einem dörflichen Wohngebiet weiterhin eine altersgerechte Wohn- und Pflegeeinrichtung geplant.<sup>2</sup> Die Planung des Sondergebiets musste insbesondere aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der angrenzenden Tierhaltungsanlage aufgegeben werden.

Die Vermutung liegt daher nahe, dass die Darstellung der dörflichen Wohngebiete gegenüber der Darstellung von Wohnbauflächen (in denen auch Pflegeeinrichtungen zulässig sind) gewählt wurde, um die Konflikte mit der Tierhaltungsanlage zu umgehen und nicht aufgrund der geplanten Nutzungen. Dies würde einen sog. Etikettenschwindel darstellen. Dafür spricht auch, dass Fläche Nr. 10 zur Hälfte als Potenzial für Wohnnutzung zusätzlich zur Pflegeeinrichtung angerechnet wird. Zudem lassen sich dörfliche Wohngebiete in der Regel nicht so leicht neuentwickeln, eine Darstellung bzw. Festsetzung eignet sich meistens nur für bestehende Gebiete. Insofern sollte die zugewiesene Art der baulichen Nutzung unbedingt überdacht werden, insbesondere für Fläche Nr. 10. Es empfiehlt sich eine Darstellung als gemischte Baufläche im Zusammenhang mit den bestehenden angrenzenden Bauflächen.

#### D. Bedarf und Neuausweisung an gewerblichen Bauflächen

Zur Auslastung der Gewerbegebiete finden sich in der Begründung widersprüchliche Aussagen. Auf S. 63 wird angegeben, dass in den Gewerbegebieten in den Ortsteilen Wandersleben und Grabsleben noch verfügbare Flächen existieren, während auf S. 95 ausgesagt wird, dass in Wandersleben eine Erweiterung aufgrund der ausgelasteten Flächen notwendig ist.

Neben den noch vorhandenen Potenzialen wird ein Teil der Gewerbeflächen durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) beansprucht. PV-FFA besitzen geringere Anforderungen an die Infrastruktur und andere Standortkriterien als „klassische“ Gewerbebetriebe. Bei einem Bedarf an Gewerbeflächen sollten daher zunächst die PV-Flächen beansprucht werden. Im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes des Landkreises Gotha wurden bereits geeignete Flächen für PV-FFA identifiziert, die für diese Anlagen genutzt werden können.

Über die allgemeine Bedarfsbegründung hinaus, dass Flächen für Gewerbeansiedlungen zu Verfügung gestellt werden sollen (S. 95), gibt es weiterhin keinen konkreten Nachweis zur notwendigen Erweiterung der Gewerbeflächen. Die westliche Erweiterung der Gewerbefläche in Wandersleben stellt zudem einen Widerspruch zum Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung dar (siehe Anlage 1 dieses Schreibens). Bauleitpläne sind an

---

<sup>2</sup> Die Flächennummerierung der S. 88 und 94 stimmen nicht überein. Hier wird sich auf die Nummerierung auf S. 94 bezogen.

die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB); die Fläche ist daher zu streichen. Da es auch keinen Bedarfsnachweis für die anderen Erweiterungsflächen gibt, sollten diese ebenfalls aus der Planung entfallen.

Die bestehenden gewerblichen Bauflächen befinden sich größtenteils in rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. bilden den Bestand ab. Aufgrund der unterschiedlichen Auswirkungen von Gewerbe- und Industriegebieten sowie deren Anforderungen sollte bereits auf Flächennutzungsplanebene eine Konkretisierung der Baugebiete – soweit möglich – erfolgen.

#### E. Darstellung Sonderbauflächen

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Wochenendhausgebiete und ein Campingplatz, daher empfiehlt sich bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Darstellung als Sondergebiete mit der Unterscheidung in Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Derzeit ist die Angabe in der Planzeichenerklärung ohnehin nicht eindeutig, da die orangefarbenen Flächen zwar als *Sonderbauflächen* bezeichnet, die Zweckbestimmungen jedoch als *Sondergebiete* angegeben werden.<sup>3</sup>

In der Begründung sollte zudem konkret auf alle Sondergebiete eingegangen werden (auch der bestehenden), um deren Darstellung und Zweckbestimmung zu erläutern. Eine reine Auflistung der Sondergebiete ist nicht ausreichend.

##### *1. Einzelhandel*

Insbesondere zur bestehenden Einzelhandelsstruktur und geplanten Entwicklung werden keine Aussagen getroffen. Im Flächennutzungsplan soll ein Sondergebiet „Nahversorgung“ in Wandersleben und ein Sondergebiet „Einzelhandel“ in Mühlberg dargestellt werden.

Letzteres wurde im Rahmen der vorigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB als Sondergebiet „Lebensmittelmärkte“ dargestellt. Dabei handelt es sich einerseits nicht um eine bloße redaktionelle Änderung (S. 16), andererseits ist nicht ersichtlich wieso die Zweckbestimmung verallgemeinert wurde.

Laut dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße“ sind im Geltungsbereich Lebensmittelmärkte mit 1.200 m<sup>2</sup> sowie Nahversorgungsmittelhandwerker mit 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Aufgrund der Randlage im Ortsteil Mühlberg und Nähe zur BAB 4 sollte dieser Standort bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans in seinen Entwicklungen beschränkt werden, um die Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen im Gemeindegebiet nicht (weiter) zu schädigen. Daher empfiehlt sich dringend die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“ und die Begrenzung der Verkaufsfläche. Eine Verkaufsflächenbegrenzung und ggf. engere Zweckbestimmung sollte auch für das Sondergebiet in Wandersleben vorgenommen werden, da dieser Markt ebenfalls nicht in einem Ortskern ansässig ist.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob es sich bei den Lebensmittelmärkten innerhalb der gemischten Baufläche „Am Oberried“ in Günthersleben und Wechmar bereits

---

<sup>3</sup> In der Planzeichenerklärung ist auch noch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung“ aufgeführt, welches nicht mehr als Fläche dargestellt wird (siehe Punkt D).

um großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO handelt und eine Darstellung als Sondergebiet erforderlich wäre.

## 2. *Tierhaltung*

Da in der Begründung keine Ausführungen zu geplanten Entwicklungen enthalten sind, kann sich die Darstellung der Sondergebiete „Tierhaltung“ nur auf den *baulichen* Bestand beschränken, Freiflächen angrenzend an die baulichen Anlagen gehören nicht zum Sondergebiet. Die Abgrenzung der Baugebiete sollte insb. in den Ortsteilen Wandersleben und Cobstädt geprüft werden.

## 3. *PV-FFA*

Wie bereits oben beschrieben, wurden im Klimaschutzkonzept für den Landkreis Gotha Potenzialflächen für Solar- und Windanlagen ermittelt. Die dargestellten Potenziale entlang der Bahnstrecke zwischen Erfurt und Gotha würden sich überwiegend im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung und Freiraumsicherung des derzeitigen sowie des im Entwurf befindlichen Regionalplans befinden (Begründung S. 111). Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB gilt nur für wirksame Ziele der Raumordnung, in Aufstellung befindliche Ziele sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Darüber hinaus befinden sich laut der Karte (S. 112) weitere Potenzialflächen für PV-FFA im Gemeindegebiet, die sich nicht innerhalb von Vorranggebieten befinden, insbesondere entlang der BAB 4.

## F. Darstellung Gemeinbedarfsfläche

Im Ortsteil Wechmar soll eine Gemeinbedarfsfläche von 2,17 ha neu ausgewiesen werden. Konkret geplant sei eine Kindertagesstätte v.a. im Zusammenhang mit dem benachbarten in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rockinger-Gelände“ (S. 101). Diese Planungsabsicht kann zwar nachvollzogen werden, allerdings fehlen konkrete Nachweise zur aktuellen Auslastung vorhandener Kitas sowie zu benötigten Plätzen. Darüber hinaus werden für die Errichtung einer Kita keine 2 ha Fläche benötigt. Für die Inanspruchnahme bisher unversiegelter und landwirtschaftlich genutzter Böden braucht es begründete Bedarfsnachweise und bei einer Gemeinbedarfsfläche bereits konkrete Planungsabsichten (siehe auch § 1a Abs. 2 BauGB).

## G. Abgrenzung und Zuordnung der Bestandsflächen

### 1. *Abgrenzung des Bestands*

Einige der als „Bestandsbauflächen“ dargestellten Siedlungsbereiche gehen zum Teil deutlich über den tatsächlich bebauten Bereich hinaus. Die Darstellungen zum bestehenden Siedlungsbereich müssen entsprechend der baulichen Gegebenheiten erfolgen. Aus den Bestandsdarstellungen dürfen sich keine neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ergeben, solange die Gemeinde dies nicht ausdrücklich beabsichtigt. Nachfolgend werden ausgewählte Flächen benannt, die in ihrer Größe an die vorhandene Bebauung anzupassen sind:

- Ortsteil Grabsleben:
  - gemischte Baufläche südlich „Vor dem Tor“,
  - gemischte Baufläche zwischen Große Gasse und Neue Straße (nördliche Gartenbereiche),
- Ortsteil Wandersleben:
  - Wohnbaufläche östlich Bahnhofstraße,

- gemischte Baufläche nördlich „Zur Waldmühle“,
- Ortsteil Seebergen
- Gemeinbedarfsfläche.

## 2. Zuordnung zur Art der Nutzung

- Die bestehenden Siedlungsbereiche werden weiterhin überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt. Es wird erneut (wie in den Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 15.08.2018 und 07.11.2022) darauf hingewiesen, dass Zweifel hinsichtlich dieser Darstellung in Verbindung mit der tatsächlichen Nutzung bestehen.
- In Mühlberg wird nördlich des Sondergebiets „Autohof“ eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach dem Luftbild zu urteilen, scheint es sich eher um eine landwirtschaftliche Nutzung zu handeln. Die Darstellung sollte überprüft werden.
- Ebenso scheint es sich bei der gemischten Baufläche östlich desselben Sondergebiets eher um eine Versorgungsfläche (z.B. ein Löschwasserbecken) zu handeln und sollte entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden.
- Südlich des Ortsteils Cobstädt und des Rettbachs befinden sich laut Luftbild private Gärten, die im Flächennutzungsplan jedoch nur als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Ggf. wäre eine Darstellung als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung zu prüfen.

## H. Planzeichnung und -zeichenerklärung

- Die Plangrundlage sollte möglichst aktuell den Gebäudebestand wiedergeben (§ 1 Abs. 1 PlanZV), so ist z.B. der Gebäudebestand der Biogasanlage in Grabsleben nicht enthalten.
- Die Biotop-, Geotop- und Naturdenkmalzahlen sollten nur in einem Beiplan dargestellt werden, da sie den Flächennutzungsplan überfrachten und einige Darstellungen von Bauflächen überdecken.
- Darüber hinaus sollten nur die auf dieser Ebene räumlich relevanten Baumalleen und linienhaften Anpflanzungen dargestellt werden.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollten nicht nach Bestand und Planung unterschieden, sondern in Schutz- und Pflege-Flächen (SP-Flächen) und Entwicklungsflächen (E-Flächen) unterteilt werden. Die Nummerierung der Maßnahmen kann ebenfalls in einem Beiplan erfolgen.
- In Wandersleben gibt es eine geringfügige Überschneidung zwischen Überschwemmungsgebiet und gemischte Baufläche. Die Baufläche sollte korrigiert werden. In der Zeichenerklärung ist für Überschwemmungsgebiete zudem § 5 Abs. 4a BauGB i. V. m. § 76 Abs. 2 WHG als Rechtsgrundlage anzugeben.
- Die Altlastverdachtsflächen Nr. 27 und 28 sollten ebenfalls im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden, da es sich hierbei um baulich genutzte Flächen handelt.
- Das Symbol für den Sportplatz auf der Gemeinbedarfsfläche in Wechmar scheint verrutscht zu sein.
- Aneinandergrenzende Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen sollten mit dem Planzeichen 15.14. (Anlage PlanZV) voneinander abgegrenzt werden.