Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Drei Gleichen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat am 27.08.2026 in öffentlicher Sitzung den 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Drei Gleichen sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Änderungen im 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes

Im Nachgang der Beteiligungen zum 2. Entwurf wurde ersichtlich, dass einige Ausweisungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer Genehmigungsfähigkeit des Plans entgegenstehen. Aus diesem Grund erfolgte die Erarbeitung des nun vorliegenden 3. Entwurfs des Flächennutzungsplans der Gemeinde Drei Gleichen. Im Zuge des 3. Entwurfs erfolgten die nachfolgend dargestellten Änderungen des Flächennutzungsplanes:

Änderung 1
Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgrenzten Flächen – Flächen im 2. Entwurf ohne Flächendarstellung.

Änderung 2
Korrektur von Lage und Bezeichnung der nachrichtlich dargestellten Versorgungsleitungen.

Änderung 3
Herausnahme der Kennzeichnung des Vorranggebiets Rohstoffe WD-1 „Sandstein Seeberg“, des Vorbehaltsgebiets Rohstoffe wd-1 „Sandstein Seeberg“ (2 Teilflächen) sowie von nicht mehr vorhandenen Abbauflächen im Umfeld der Ortslagen Günthersleben und Wechmar (4 Teilflächen) mit dem Planzeichen 11.2 „Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“. Stattdessen Darstellung der im Bestand vorhandenen Nutzung (Waldfläche, Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft).

Änderung 4:
Ergänzung einer neuen Entwicklungsfläche für ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Ortsteil Seebergen. Die Fläche war im 2. Entwurf als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten am Siedlungsrand, sonstige Gärten und Gartenbaugebiete“ ausgewiesen.

Änderung 5
Herausnahme der Wohnbauentwicklungsfläche „Wechmarer Straße“ im Ortsteil Seebergen aus der Planung. Stattdessen Flächenausweisung gemäß der vorherrschenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft.

Änderung 6

Anpassung der im Ortsteil Wandersleben ausgewiesenen Wohnbaufläche im Bereich „An der Rot / Bahnhofstraße“, um eine Überschneidung mit dem Überschwemmungsgebiet zu vermeiden. Stattdessen erfolgt die Ausweisung als „Sonstige Gärten“.

Änderung 7:

Herausnahme der Entwicklungsfläche für die westliche Erweiterung des Gewerbegebiets „Das Steinfeld“ im Ortsteil Wandersleben. Stattdessen Flächenausweisung gemäß der vorherrschenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft.

Änderung 8

Darstellung einer Halle im Ortsteil Wechmar als Gemeinbedarfseinrichtung mit den Zweckbestimmungen „Bauhof“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Aufgrund der geringen Flächengröße erfolgt die Darstellung nur in Form der Symbole und nicht als flächige Darstellung.

Änderung 9

Ortsteil Wechmar:

Reduzierung der gewerblichen Entwicklungsfläche im Gewerbegebiet „Oberried“ im Ortsteil Wechmar von 12,6 ha auf 6,43 ha. Es wird an einer südlichen Teilfläche der ursprünglich geplanten Erweiterung festgehalten. Die nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden im Sinne einer effizienten Bewirtschaftung erhalten. Überarbeitung des Ausgleichsflächenpools auf Grundlage der seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegebenen Hinweise, z.B. Ergänzung einer entsprechenden Fläche im OT Wechmar zwischen der Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Oberried“ und der Autobahn (BAB 4).

Änderung 10

Konkretisierung des Sondergebietes „Lebensmittel“ im Ortsteil Mühlberg durch Ergänzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche in der Zeichenerklärung. Ergänzung des Planzeichens 15.14 „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ zwischen den Sondergebieten „Einzelhandel“ und „Autohof“.

Änderung 11:

Herausnahme der im Ortsteil Mühlberg im Bereich Johann-Sebastian-Bachstraße im 2. Entwurf ausgewiesenen Entwicklungsflächen für Dörfliche Wohngebiete (MDW). Im 3. Entwurf erfolgt die Flächenausweisung gemäß Bestand als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Streuobstwiese“ und „Gärten am Siedlungsrand, sonstige Gärten und Gartengebiete“.

Änderung 12:
Herausnahme der bisher im Ortsteil Mühlberg an der Straße „Am Burgbach“ ausgewiesenen Wohnbaufläche aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Stattdessen Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten am Siedlungsrand, sonstige Gärten und Gartenbaugebiete“.

Änderung 13
Darstellung der Grenze des Truppenübungsplatzes als Musterlinie. Die innerhalb des Truppenübungsplatzes gelegenen Flächen werden entsprechend der vorherrschenden Nutzung (Landwirtschaft, Wald) dargestellt. Die Darstellung fehlte im Planteil 3 des 2. Entwurfs des Flächennutzungsplans.

Änderung 14
Darstellung von zwei sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ in den Ortsteilen Günthersleben und Wechmar anstelle von gemischten Bauflächen.

Änderung 15
Darstellung von Waldflächen zwischen den sonstigen Sondergebieten (SO) „Tierhaltung“ südwestlich von Wandersleben anstelle der Sondergebiete.

Änderung 16
Ergänzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im Ortsteil Großrettbach.

Die einzelnen Änderungen sind in den Planteilen 1, 2 und 3 des 3. Entwurfs des Flächennutzungsplanes durch Markierungen hervorgehoben. In der Begründung zum 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes werden die Änderungen auf den Seiten 22 bis 28 erläutert.

Die öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Drei Gleichen erfolgt durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht sowie den der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet.

Der 3. Entwurf des Flächennutzungsplans kann in der Zeit vom 19.10.2026 bis 20.11.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Drei Gleichen unter *https://www.gemeinde-drei-gleichen.de/rathaus/bekanntmachungen/* eingesehen und heruntergeladen werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an *bauamt@gemeinde-drei-gleichen.de* übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers erforderlich.

Gemäß §4a Abs. 3 BauGB dürfen Stellungnahmen zum 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen abgegeben werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB können Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend weist die Gemeinde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB darauf hin, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Der 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit ergänzend zu der Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Drei Gleichen im Rathaus der Gemeinde Drei Gleichen, Ortsteil Wandersleben, Bauverwaltung, Erdgeschoss, Schulstraße 1, 99869 Drei Gleichen, während der Öffnungszeiten

Dienstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag	von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

öffentlich aus.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt werden, sind verfügbar:

I. Aus dem Umweltbericht

1. **Angaben zum Schutzgut Boden**
   Bestandsbeschreibung der im Planungsraum vorherrschenden Böden sowie Angaben zu Ertragspotential, Seltenheit und Schutzwürdigkeit; Zusammenstellung bestehender Beeinträchtigungen; Angaben zu den Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Boden.

2. **Angaben zum Schutzgut Fläche**
   Ausführungen zu den Auswirkungen des Flächenentzugs durch Bebauung auf die Schutzgüter.

3. **Angaben zum Schutzgut Wasser**
   Bestandsbeschreibung zum Grund- und Oberflächenwasser und Bewertung von Grundwasserneubildungsrate, Geschütztheitsgrad und Wasserrückhaltevermögen der Landschaft; Angaben zu Trinkwasserschutzzonen und per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebieten; Zusammenstellung bestehender Beeinträchtigungen zum Grund- und Oberflächenwasser; Angaben zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser.

4. **Angaben zum Schutzgut Klima und Luft**
   Ausführungen zu Klimabezirken und zum Mesoklima, zum durchschnittlichen Jahresniederschlag, zum Jahresmittel der Lufttemperatur und zur Kalt- und Warmluftproduktion; Zusammenstellung bestehender Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft; Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft.

5. **Angaben zum Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**
   Bestandsbeschreibung und Bewertung der im Planungsraum vorhandenen (geschützten) Biotoptypen, Schutzgebiete des Naturschutzes sowie im Planungsraum vorkommender Pflanzen, Säugetiere, Fisch- und Vogelarten, Reptilien und Amphibien; Zusammenstellung bestehender Beeinträchtigungen und Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung.

6. **Angaben zum Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung**
   Ausführungen zum Erlebniswert und zur Erholungseignung der verschiedenen Gebietsteile bzw. einzelner Landschaftsbestandteile im Planungsraum; Zusammenstellung bestehender Beeinträchtigungen und Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung.

7. **Angaben zum Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**
   Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung, zur Wohnsituation und zum Naherholungsangebot im umgebenden Naturraum; Zusammenstellung bestehender Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch.

8. **Angaben zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter**
   Beschreibung herausragender Kultur- und Sachgüter des Planungsraums inkl. historisch bedeutsamen Stätten und Gebäuden; Zusammenstellung bestehender Beeinträchtigungen der Kultur- und Sachgüter und ggf. Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung.

9. **Angaben zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**
   Ausführungen zur Abhängigkeit der Schutzgüter untereinander und zu den

Auswirkungen von Eingriffen in die Schutzgüter; Wirkungsprognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

10. **Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**
    Ausführungen zum Ausgleich zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild; Ausführungen zu Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen inkl. tabellarischer Auflistung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und -flächen.

II. Aus den umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes

1. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 15.08.2018

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit zur geplanten Wohnbaufläche W2 „Wandwiese“ aufgrund Lage im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7, bzgl. fehlender Darstellung des Vorranggebietes Rohstoffsicherung WD-1, bzgl. der Trassenfreihaltung südöstlich von Seebergen aufgrund Querung des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3 und bzgl. der Trassenfreihaltung westlich und südlich von Wandersleben aufgrund Querung Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-21, Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-10 und Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7.
- Hinweis zu den das Plangebiet betreffenden regionalplanerischen Vorgaben, Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten, FFH-Gebieten und ein SPA-Gebiet.
- Hinweis auf die Lage der Gemeinde Drei Gleichen im Vorbehaltsgebiet Tourismus.
- Hinweis auf die Lage der Wohnbaufläche „Unter dem Dorfe“ in Wandersleben im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-11 – Untere Apfelstädt.
- Hinweis auf die Lage der Wohnbaufläche „Wanderslebener Straße“ in Großrettbach im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3.
- Hinweis auf die Lage der gewerblichen Baufläche in Mühlberg und einer Teilfläche in Wandersleben im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung.
- Hinweis auf die Darstellung des Vorranggebietes Rohstoffsicherung WD-1 – Sandstein Seeberg und des Vorbehaltsgebietes Rohstoffsicherung wd-1 – Sandstein Seeberg mit Hinweis darauf, dass für das Vorbehaltsgebiet keine

Darstellung als Abbaufläche vorzunehmen und in der Begründung auf die Folgenutzung hinzuweisen sei.

- Hinweis auf die Lage einer Teilfläche des Ortsteils Mühlberg in der Trinkwasserschutzzone II und Hinweis, dass in der Schutzzone II Tierhaltung nur beschränkt zulässig sei.
- Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Apfelstädt sowie auf die als neue Gebietskategorie eingeführten Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.
- Hinweis auf die Betrachtung von Starkregenereignissen in der Umweltprüfung.
- Hinweis, dass im Flächennutzungsplan die unterschiedlichen Bauflächen grundsätzlich so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
- Hinweis auf die Einhaltung von Mindestabständen zu Hochspannungsfreileitungen, Oberleitungen der Deutschen Bahn AG sowie ortsfesten Funksendestellen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern.

2. Stellungnahmen des Landratsamtes Gotha vom 19.07.2018, 18.09.2018

- Hinweis auf die Beachtung des in Überarbeitung befindlichen Landschaftsplanes „Untere Apfelstädt – Drei Gleichen“ und dessen Festsetzungen.
- Hinweis auf die geänderte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Drei Gleichen.
- Hinweis auf die Aufnahme der gesetzlich bzw. besonders geschützten Biotope in den Flächennutzungsplan.
- Hinweis auf ein laufendes Ausweisungsverfahren für neue Naturdenkmale in Seebergen, Wandersleben und Mühlberg.
- Hinweis auf eine in Mühlberg bestehende Genehmigung zur Stromerzeugung aus Wasserkraft.
- Hinweis, dass bei der Planung und Ausführung der Umgehungsstraße Wandersleben eine Querung des Naturschutz- und des FFH-Gebietes auszuschließen sei und Hinweis auf die Betroffenheit des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3 durch Ausweisung der Verbindungsstraße K2/L1047N und L1026 bei Seebergen.
- Hinweis, im Ausgleichsflächenpool die Eingrünung des Ortsrandes für die Wohnbauflächen Wandersleben W 2 „Wandwiese“, Seebergen S 2 „Pferdingsleber Weg“, Grabsleben G 1 „Ichtershäuser Straße“, Großrettbach Gr 1 „Neudietendorfer Straße“ und Mühlberg M 1 „Pferdekoppel“ vorzusehen.

- Ablehnung der Wohnbaufläche „Wechmarer Straße“ in Seebergen aufgrund ihrer Lage in einem nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop, Zustimmung zur südlichen Hälfte der Wohnbaufläche S 2 Seebergen, Anregung zur Reduzierung der Wohnbaufläche C 2 „Anger“ Cobstädt, Anregung zur Prüfung der Wohnbaufläche Gr 1 Großrettbach.
- Ablehnung der südlichen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen „Das Steinfeld“ Wandersleben und Mühlberg.
- Forderung zur Integration bereits beschlossener Ausgleichsmaßnahmen in den Flächennutzungsplan.
- Hinweise zu möglichen Ergänzungen des Ausgleichsflächenpools.
- Äußerung von Bedenken zur Wohnbaufläche „Unter dem Dorfe“ Wandersleben bzgl. der Verträglichkeit mit dem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-11 und zur Wohnbaufläche „Wandwiese“ und Gewerbegebietserweiterung „Das Steinfeld“ bzgl. der Verträglichkeit mit Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung.
- Äußerung von Bedenken zur gemischten Baufläche C 1 in Cobstädt unter Bezugnahme auf den Grundsatz der Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen.
- Hinweis zur Aufnahme der Rohstoffabbaugebiete Werk- und Dekorationsstein am Seeberg in den Flächennutzungsplan.
- Hinweis auf das im Planungsbereich gelegene Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Apfelstädt.
- Hinweis auf die Lage von Teilen des Plangebietes innerhalb der gemeinsamen Schutzzonen II und III mehrerer Wassergewinnungsanlagen in Mühlberg.
- Hinweis auf die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete.
- Hinweis auf kennzeichnungspflichtige Altlastenverdachtsflächen.
- Hinweis auf die ergänzende Bewertung der natürlichen Funktionen des Bodens im Umweltbericht.
- Hinweis auf die ergänzende Betrachtung der Abfallbehandlungsanlage in Mühlberg sowie die Biogasanlage in Grabsleben im Hinblick auf die Beeinflussung insbesondere der Wohnbebauung.
- Hinweis zu den im Bereich von Straßengrundstücken geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

3. **Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes Bad Salzungen vom 04.07.2018**
   - Ablehnung der Wohnbaufläche Gr 1 Großrettbach aufgrund sehr hoher Ertragsfähigkeit des Ackerfeldblocks.
   - Ablehnung der südlichen Erweiterung der gewerblichen Baufläche W 3 „Das Steinfeld“ Wandersleben aufgrund zu erwartender Immissionsbelastungen durch nahegelegene Stallanlagen.
   - Anregung, anstelle der Ausweisung der gewerblichen Baufläche M 2 Mühlberg die Eignung der östlich der L2163 gelegenen Fläche zu prüfen.
   - Hinweise und Anregungen zum Ausgleichsflächenpool.

4. **Stellungnahme der Thüringischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 26.06.2018**
   - Hinweise zur Geologie des Planungsraumes und zur Baugrundbewertung, zur Rohstoffgeologie (Rohstoffabbaugebiete Werk- und Dekorationsstein am Seeberg) und zum Grundwasserschutz (Wassergewinnungsanlagen Mühlberg)

5. **Stellungnahme des Naturschutzbundes Deutschland Kreisverband Gotha e.V. vom 30.06.2018**
   - Hinweise zum Flächenverbrauch durch Bauvorhaben, zur Abnahme der biologischen Vielfalt.
   - Anregung zum Ausschluss von Bebauung in Hanglagen.
   - Hinweis auf die Inanspruchnahme von Grünland durch Ausweisung von Bauflächen und Hinweis auf den Ausgleich durch Schaffung von Grünland an anderer Stelle.
   - Hinweis zur Trasse der Ortsumfahrung Wandersleben und damit verbundenen Umweltauswirkungen.
   - Hinweis zur Aufnahme der nach ThürNatG besonders geschützten Biotope in den Flächennutzungsplan.
   - Forderung zur Reduzierung der Bauflächenausweisungen, insbesondere Reduzierung der Wohnbaufläche W 3 (Erweiterung „Das Steinfeld“ Wandersleben) und Streichung S 1 (Wohnbaufläche „Wechmarer Straße“ Seebergen).

6. **Stellungnahme der Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. vom 30.07.2018**
   - Hinweise bzgl. der Erhaltung der landwirtschaftlich genutzten Böden, zum Hochwasserschutz in der Apfelstädtaue und zum Biotopverbund.

7. Stellungnahme des Landesanglerverbandes Thüringen e.V. vom 11.06.2018

- Hinweise bzgl. der Entwicklung einer naturnahen Gewässerstruktur und der Durchgängigkeit der Fließgewässer.
- Hinweis zum Ausschluss der Verbauung von Überschwemmungsgebieten.

III. Aus den umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum 2. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes

8. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 29.07.2021

- Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit bzgl. der westlichen Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Das Steinfeld“ in Wandersleben und dessen Lage im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7.
- Hinweis zur Berücksichtigung der Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) 2025 zum demografischen Wandel, Umwelt- und Klimaschutz und zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.
- Hinweis auf die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Oberried“ im Ortsteil Wechmar bzgl. der Lage einer Teilfläche im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-11 – Untere Apfelstädt.
- Hinweis auf die im Klimaschutzkonzept des Landkreises Gotha entlang der Bahnlinie Erfurt – Gotha ausgewiesenen Potenzialflächen für Photovoltaikanlagen, welche überwiegend regionalplanerisch ausgewiesene Vorranggebiete Freiraumsicherung und Landwirtschaftliche Bodennutzung sind und somit für Photovoltaikanlagen nicht nutzbar seien.
- Hinweis auf eine differenzierte Ausweisung der Fläche des Vorbehaltsgebietes Rohstoffe wd-1 – Sandstein Seebergen und der Fläche des Vorranggebietes Rohstoffe WD-1, da am Seeberg nur jene Bereiche des Vorbehaltsgebietes Rohstoffe in Anspruch genommen werden sollen, die den qualitativ hochwertigsten Stein und die geringsten negativen Umweltauswirkungen aufweisen und Hinweis, dass in der Begründung zum Flächennutzungsplan auf die vorgegebene überwiegende naturschutzfachliche Folgenutzung für die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete hinzuweisen sei.

9. Stellungnahme des Landratsamtes Gotha vom 13.08.2021

- Hinweis auf den regionalplanerischen Grundsatz der Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen und Empfehlung zur kritischen Betrachtung geplanter Flächenausweisungen im Zusammenhang mit den negativen Folgen des Klimawandels.
- Hinweis auf die Beachtung des in Überarbeitung befindlichen Landschaftsplanes „Untere Apfelstädt – Drei Gleichen“ und dessen Festsetzungen.
- Hinweis auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 15 ThürNatG auf der geplanten Wohnbaufläche im Norden von Wechmar („Rockinger-Gelände“) und in Seebergen (Wechmarer Straße).
- Hinweis auf die Aufnahme einer Eingrünung des Ortsrandes für geplante Wohnbauflächen in den Ausgleichsflächenpool.
- Hinweis zur Begrenzung der Wohnbauflächenentwicklung „Anger“ in Cobstädt und Freihaltung des rückwärtigen Bereichs von Bebauung.
- Hinweis auf die Lage der Abrundungsfläche in Mühlberg (Richtung Röhrensee) im Landschaftsschutzgebiet.
- Hinweis auf die Berücksichtigung einer Biotopverbundachse bei der Erweiterung des Gewerbegebietes „Oberried“.
- Hinweise zu Ergänzungen des Ausgleichsflächenpools.
- Hinweise bzgl. der Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser der Wohn- und Gewerbegrundstücke.
- Hinweis auf das im Planungsbereich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Apfelstädt und die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen.
- Hinweis auf die gemeinsame Schutzzone III mehrerer Wassergewinnungsanlagen (zusammen mit Röhrensee und Arnstadt) in Mühlberg sowie innerhalb dieses Gebietes die Schutzzonen I und II zweier Quellfassungen.
- Hinweis zur Aufnahme der Gesamtbewertung des Bodenfunktionserfüllungsgrades für das Schutzgut Boden in den Umweltbericht.

10. Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum vom 21.07.2021

- Hinweis auf Acker- und Grünlandfeldblöcke in den als Grünflächen am westlichen Ortsrand von Cobstädt ausgewiesene Flächen.
- Ablehnung der Wohnbaufläche „Wanderslebener Straße“ in Großrettbach aufgrund ihrer Lage im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung.
- Ablehnung der Wohnbaufläche „Pferdingsleber Weg“ in Seebergen aufgrund ihrer Lage in einem Grünlandfeldblock.
- Bedenken bzgl. der Wohnbaufläche „Unter dem Dorfe“ aufgrund möglicher Geruchsbelastung durch den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung.
- Ablehnung der Erweiterung des Gewerbegebietes „Das Steinfeld“ in Wandersleben, da die Fläche für den Bewirtschafter dem Anbau von Marktfrüchten und zur Futterversorgung der Tiere des Betriebes dient.
- Ablehnung der Gemeinbedarfsfläche „Burgenlandallee“ und der Gewerbegebietserweiterung „Oberried“ in Wechmar.
- Ablehnung der Nutzung von bewirtschaftetem und stillgelegtem Ackerland für Pflanzmaßnahmen und Hinweis auf die Beachtung des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes bzgl. einzuhaltender Abstände zu Landwirtschaftsflächen.
- Hinweis auf Abstimmungsbedarfe mit den landwirtschaftlichen Flächennutzern im Zusammenhang mit der Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen.
- Hinweis auf die nicht gegebene Befürwortung von einzelnen Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungsplan aufgrund erheblicher Eingriffe in die Agrarstruktur.

11. Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 13.07.2021

- Hinweis auf die Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahme des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Apfelstädt und die nachrichtliche Übernahme von Risikogebieten.
- Hinweis auf Maßnahmen des Gewässerrahmenplanes und das Thüringer Landesprogramm Gewässerschutz.
- Hinweis zur Aufnahme des Gewinnungsfeldes „Kiessand Weinberg / Günthersleben“ in den Flächennutzungsplan.
- Hinweise und Informationen zur Geologie und Baugrundbewertung des Planungsraumes.
- Hinweise und Informationen zur Hydrogeologie und zum Grundwasserschutz.

- Information zu den im Planungsraum vorhandenen Geotopen.

12. Stellungnahmen des Thüringer Forstamtes Finsterbergen vom 17.07.2018 und 06.07.2021

- Hinweis zur Aufnahme einer in der Gemarkung Großrettbach gelegenen Waldfläche in den Flächennutzungsplan.

13. Stellungnahme des Gewässerunterhaltungsverbandes Gera / Apfelstädt / Obere Ilm vom 10.08.2021

- Hinweis auf geplante Gewässerentwicklungsmaßnahmen für die Fließgewässer Rot und Rettbach.

14. Stellungnahmen des Naturschutzbundes Deutschland Kreisverband Gotha e.V. vom 30.06.2021

- Hinweis auf den Rückgang des Indikators für biologische Vielfalt, insbesondere des Teilindikators „Agrarland".
- Hinweis auf die Auswirkungen des zunehmenden Flächenverbrauchs durch Bauvorhaben.

15. Stellungnahmen der Arbeitsgruppe Artenschutz e.V. und 28.07.2021

- Hinweis auf die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes 2025, wonach die Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke kontinuierlich zu reduzieren sei.

16. Stellungnahme des Arbeitskreises Heimische Orchideen Thüringen e.V. vom 27.07.2021

- Ablehnung der Wohnbaufläche „Unter dem Dorfe" in Wandersleben aufgrund weiterer Bodenversiegelung und Entzug von Grünland.
- Hinweise zu bestehenden Biotopen im Ortsteil Wechmar.
- Ablehnung der Wohnbaufläche südlich der Wanderlebener Straße und Hinweise zu Biotopen im Ortsteil Mühlberg.
- Anregung zur Reduzierung der Fläche der Wohnbaufläche „Seebergblick" und Hinweis zu einem Biotop im Ortsteil Cobstädt.
- Ablehnung der Wohnbaufläche „Wechmarer Straße" und Hinweis zur Verkleinerung des Sondergebietes „Photovoltaik" in Seebergen.
- Ablehnung der Wohnbaufläche „Ichtershäuser Straße" in Grabsleben.

17. Stellungnahmen des Landesangelverbandes Thüringen vom 21.07.2021

- Anregung, den Erhalt der Gewässer und der Talsperre Wechmar als vorrangiges Ziel in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.
- Anregung, die Anpassung des Abgabemanagements zugunsten des Fließgewässers Apfelstädt sowie die Vermeidung des Trockenfallens der Apfelstädt als Ziel in den Gewässerentwicklungsplan aufzunehmen.

18. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Ablehnung der Gemeinbedarfsfläche „Burgenlandallee“ und der gewerblichen Baufläche „Oberried“ in Wechmar, da diese der landwirtschaftlichen Produktion von Lebensmitteln und von Futter für die Tierhaltung dienen.
- Ablehnung der Wohnbaufläche „Wanderslebener Straße“ in Großrettbach, da diese der landwirtschaftlichen Produktion von Nahrungsmitteln / Rohstoffen dienen.

IV. Aus den umweltbezogenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Flächennutzungsplanes

19. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 07.11.2022

- Hinweis auf die Lage eines Teils der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets „Oberried“ in Wechmar in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz.
- Hinweis auf die Lage der westlichen Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets Wandersleben im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung.

20. Stellungnahme des Landratsamtes Gotha vom 18.04.2023

- Hinweis zur Ausrichtung des Flächennutzungsplanes auf die Bereitstellung einer treibhausgasneutralen Energieversorgung als Standortfaktor für Wohn-, Gewerbe- und Industrieansiedlung.
- Hinweise zu Anpassungsmaßnahmen an Klimawandelfolgen und die Schaffung von Frei- und Grünflächen unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung.
- Hinweis zur Aufnahme der Alleen als geschützte Landschaftsbestandteile, der geschützten linienhaften Anpflanzungen sowie der gesetzlich geschützten Biotope auf Grundlage der aktualisierten Fassung der Offenlandbiotopkartierung in den Flächennutzungsplan.

- Hinweis zur Lage der geplanten westlichen Erweiterung des Gewerbegebiets Wandersleben angrenzend an das Naturschutzgebiet „Röhnberg“ und an das Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet „Drei Gleichen“.
- Hinweis zur direkten Nähe der geplanten Wohnbaufläche „Wechmarer Straße“ in Seebergen zu gesetzlich geschützten Biotopen.
- Anregung zur Ausweisung einer Biotopverbundachse entlang der BAB 4 im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Oberried“ in Wechmar.
- Hinweise zur ordnungsgemäßen Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung und Hinweise zum Abwasserbeseitigungskonzept des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden.
- Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers „Apfelstädt“ und die in diesem Gebiet geltenden Verbotstatbestände und Nutzungsbeschränkungen sowie auf die im Bereich von Gewässerrandstreifen geltenden Nutzungsbeschränkungen.
- Hinweis zur Lage eines Teils der Trinkwasserschutzzone III im Bereich der Gemarkung Mühlberg und zu den in diesem Kontext zu beachtenden gesetzlichen Bestimmungen.
- Hinweis zur Einbeziehung der Unteren Wasserbehörde bzw. des Gewässerunterhaltungspflichtigen bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Hinweise zur Beachtung der aktuellen Neufassung des Sachlichen Teilplans Windenergie, zu nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungs- bzw. überwachungsbedürftigen Anlagen in Gewerbegebieten und zu Störfallanlagen.
- Hinweis zur Einhaltung von Mindestabständen bei der Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen an den Kreisstraßen.

21. Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum vom 04.11.2022

- Hinweise zur Flächeninanspruchnahme von Acker- und Grünlandflächen für die Ausweisung von Bauflächen, in diesem Kontext Hinweise auf Konflikte aufgrund der Nachbarschaft ausgewiesener Bauflächen zu landwirtschaftlichen Betrieben in Mühlberg und Wandersleben.
- Hinweis auf die hochwertigen landwirtschaftlichen Böden im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Steinfeld“ in Wandersleben und Hinweis zum Entzug von landwirtschaftlichen Flächen durch die geplante Gewerbegebietserweiterung und die Fläche für Gemeinbedarf in Wechmar.
- Hinweis zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei der Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und bei Pflanzmaßnahmen.

- Hinweise zur Stilllegung von Ackerflächen, zur hamsterfreundlichen Bewirtschaftung und zu Pflegemaßnahmen.

22. Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 02.11.2022

- Hinweis auf die laufende Erarbeitung eines integralen Hochwasserschutzkonzeptes für das Fließgewässer „Apfelstädt".
- Hinweis auf die Lage des Überschwemmungsgebietes der „Apfelstädt" im Plangebiet.
- Hinweis zur Beachtung des Geologiedatengesetzes.
- Hinweise zur Geologie des Plangebietes.

23. Stellungnahme des Thüringer Forstamtes Finsterbergen vom 14.10.2022

- Hinweis zu den forstlich relevanten Waldflächen im Plangebiet und Hinweis zur forstbehördlichen Genehmigungserfordernis von Ausgleichsmaßnahmen zur Entbuschung von Trockenrasenflächen, Rücknahme kieferbestockter Waldflächen und Aufforstung von Wald.

24. Stellungnahme der Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. vom 09.11.2022

- Hinweis zur Wohnbauflächenausweisung in Cobstädt in der Aue bzw. im Retentionsraum der Fließgewässer „Roth" und „Rettbach".
- Hinweis auf potenzielle Feldhamstervorkommen im Zusammenhang mit den Bauflächenausweisungen an der Burgenlandallee in Wechmar und der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wandersleben.
- Hinweis auf das Vernetzungspotenzial der Ackerränder und ihrer Segetalflora.

25. Stellungnahme des Landesanglerverbandes Thüringen e.V. vom 08.11.2022

- Hinweise zu den im Plangebiet vorhandenen Fließ- und Standgewässern und deren ökologische Bedeutung sowie Anregungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Gewässer.
- Hinweis zur Aufnahme des Speichers Wechmar in die Liste touristischer Anziehungspunkte unter Beachtung des Potenzials des Angeltourismus.

26. Stellungnahme des Arbeitskreises Heimische Orchideen Thüringen e.V. vom 07.11.2022

- Hinweis zu den Auswirkungen der Baugebietsausweisung „Wechmarer Straße" in Seebergen auf die Zersiedelung der Landschaft und das angrenzende FFH-Gebiet.
- Hinweis auf die Lage des für die Gewinnung von Solarenergie ausgewiesenen Gebietes in Seebergen in einem artenreichen Biotop.
- Hinweis auf die Auswirkungen der westlichen Erweiterung des Gewerbegebietes „Steinfeld" in Wandersleben auf das angrenzende FFH-Gebiet.

27. Stellungnahme des Kulturbunds für Europa e.V. vom 04.11.2022

Hinweis zur besonderen Bedeutung der Aufforstung an Wegen und Verbindungsstraßen zur Biotopvernetzung.

28. Stellungnahme des Gewässerunterhaltungsverbandes Gera/Apfelstädt/Obere Ilm vom 08.11.2022

- Hinweise zu geplanten Maßnahmen der Gewässerunterhaltung und -entwicklung.
- Hinweis zur Beteiligung des Gewässerunterhaltungsverbandes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in unmittelbarer Nähe der Fließgewässer.
- Hinweis auf die im Plangebiet vorhandenen Gewässer zweiter Ordnung.

29. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Hinweis zur landwirtschaftlichen Nutzung der für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche in Wechmar und deren Bedeutung für die Produktion von Lebensmitteln und Tierfutter sowie Hinweis auf die Bedeutung der für die Erweiterung des Gewerbegebiets „Oberried“ ausgewiesenen Fläche für die landwirtschaftliche Produktion.
- Hinweis zur Abstimmung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an Wegen und Gewässern mit dem Bewirtschafter der angrenzenden Flächen.
- Hinweis auf die Berücksichtigung des Nachbarrechts bei der Bepflanzung von Gemeindeflächen.

V. Aus den umweltbezogenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes

30. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 22.08.2024

- Hinweis auf die Lage der westlichen Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets Wandersleben im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung.
- Hinweis auf das Heranrücken der Entwicklungsfläche „Ichtershäuser Straße“ an die nördlich der Fläche gelegene Biogasanlage im Ortsteil Grabsleben.
- Hinweis zur Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen.

31. Stellungnahme des Landratsamtes Gotha vom 22.08.2024

- Hinweis zur Übernahme der gesetzlich geschützten Biotope auf Grundlage der Offenlandbiotopkartierung 2.0/2.1 in den Flächennutzungsplan.

- Hinweis zur Annäherung des Gewerbegebiets „Das Steinfeld“ im Ortsteil Wandersleben an das Naturschutzgebiet „Röhnberg“ sowie an das Landschaftsschutzgebiet „Drei Gleichen“ und das gleichnamige FFH-Gebiet.
- Hinweise zur Nähe einzelner Entwicklungsflächen zu Schutzobjekten des Naturschutzes.
- Hinweis zur Schaffung einer Biotopverbundachse zwischen dem Gewerbegebiet „Oberried“ in Wechmar und der Autobahn.
- Hinweise zur Beachtung der Belange der Verkehrssicherheit bei Pflanzungen neben Fahrbahnen.

32. Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum vom 12.08.2024

- Hinweis auf eine Aktualisierung des landwirtschaftlichen Fachrechts.

33. Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 13.08.2024

- Hinweise zur Ausweisung einer Wohnbaufläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Drei Gleichen“ im Ortsteil Mühlberg.
- Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Hinweis zur Beachtung des Biotopverbundkonzeptes Thüringens.
- Hinweise zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten.
- Hinweise zu Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen.

34. Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 22.08.2024

- Hinweise zum Umgebungsschutz nach § 6 ThürDSchG.

35. Stellungnahme der Thüringer Fernwasserversorgung vom 29.07.2024

- Hinweise zur Neuklassifizierung der Talsperre Wechmar und den damit verbundenen Instandsetzungsmaßnahmen.

36. Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden vom 22.08.2024

- Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich im Umfeld von Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung befinden.

37. Stellungnahme des Gewässerunterhaltungsverbandes Gera/Apfelstädt/Obere Ilm vom 20.08.2024

- Hinweise zu vorgesehenen Maßnahmen zur Gewässerentwicklung für die Gewässer Rot und Rettbach.

38. Stellungnahme der Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. vom 22.08.2024

- Hinweis zur Anpflanzung standortgerechter Laubbaumarten bei Entwicklung der Wohnbauflächen.

39. Stellungnahme des Kulturbundes für Europa e.V. – Landesverband Thüringen vom 20.08.2024

- Hinweis zu vorhandenen Schutzgebieten im Gemeindegebiet.

40. Stellungnahme des Arbeitskreises Heimische Orchideen Thüringen e.V. vom 26.08.2024

- Hinweis zur möglichen Beeinträchtigung von FFH-Gebieten durch einzelne Entwicklungsflächen.
- Anregung, das Gewerbegebiet „Oberried“ in Wechmar durch einen breiteren Bereich mit Anpflanzungen zur Autobahn abzugrenzen.

41. Stellungnahme des Landesanglerverbandes Thüringen e.V. vom 14.08.2024

- Hinweis zum Vorhandensein von Stand- und Fließgewässern im Gemeindegebiet.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weist die Gemeinde Drei Gleichen ausdrücklich darauf hin, dass ein Flächennutzungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

gez. J. Leffler
Bürgermeister