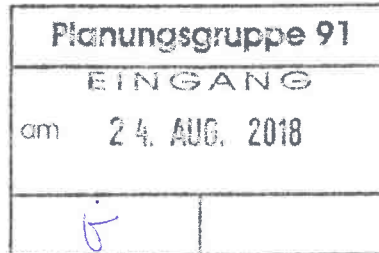




Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Planungsgruppe 91
Jägerstraße 7
99867 Gotha



Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Verena Morlock

Durchwahl:
Telefon +49 361 57 332-1273
Telefax +49 361 57 332-1272

verena.morlock@
tlwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 30.05.2018 (Posteingang am 31.05.2018) zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen, Landkreis Gotha (Planungsstand: Mai 2018)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
310-4621-4628/2018-16067086-
FNP-Drei Gleichen

6 Anlagen

Weimar
15.08.2018

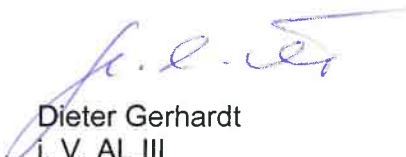
Durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Belange der Wasserwirtschaft
3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
4. Belange des Luftverkehrs
5. Belange des Immissionsschutzes

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1-5 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Darüber hinaus übersende ich Ihnen als Anlage Nr. 6 weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren.

Im Auftrag


Dieter Gerhardt
i. V. AL III

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:00-12:00 Uhr

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

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. (x) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
1. Die geplante Wohnbaufläche W2 liegt im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7.
 2. Für das Vorranggebiet Rohstoffsicherung WD-1 erfolgt in der der Planzeichnung keine entsprechende Darstellung.
 3. Die Trassenfreihaltung südöstlich von Seebergen quert das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3.
 4. Die Trassenfreihaltung westlich und südlich von Wandersleben quert das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-21, das Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-10 und das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7.
- b) Rechtsgrundlage
1. Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, ThürStAnz Nr. 31/2011), Ziel Z 4-3
 2. Regionalplan Mittelthüringen, Ziel Z 4-15
 3. Regionalplan Mittelthüringen, Ziel Z 4-3
 4. Regionalplan Mittelthüringen, Ziele Z 4-1, Z 4-2 und Z 4-3
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- Siehe fachliche Stellungnahme
2. (x) Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
- b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
- Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen ist das Plangebiet von folgenden Vorgaben betroffen:
- *Vorranggebiete Freiraumsicherung*
FS-20 – Seeberg mit Ried und Siebleber Teich östlich Gotha
FS-21 – Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Wandersleben
FS-29 – Drei-Gleichen-Gebiet
FS-33 – Nordabdachung des TUP Ohrdruf

- *Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung*

fs-12 – Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Ingersleben und Nebentäler

fs-13 – Nordabhang des Truppenübungsplatzes Ohrdruf

fs-14 – Südlich Tüttleben

- *Vorranggebiet Hochwasserschutz*

HW-10 – Untere Apfelstädt

- *Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz*

hw-11 – Untere Apfelstädt

Das Wohngebiet Das Wohngebiet „Unter dem Dorf“, OT Wandersleben, liegt in diesem Vorbehaltsgebiet.

- *Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung*

LB-3 – Nördlich und östlich Gotha bis Erfurt

LB-5 – Westlicher Landkreis Gotha

LB-6 – Südlich Gotha

- *Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung*

Die Erweiterung des Gewerbegebietes im OT Wandersleben (südliche Teilfläche) sowie das geplante Gewerbegebiet in Mühlberg liegen im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung.

- *Vorranggebiet Rohstoffsicherung*

WD-1 – Sandstein Seeberg

- *Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung*

wd-1 – Sandstein Seeberg (2 Teilflächen)

3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. (x) Weitergehende Hinweise

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen 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

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen umfasst die Ortsteile Cobstädt, Grabsleben, Großrettbach, Mühlberg, Seebergen und Wandersleben.

Günthersleben-Wechmar gehört seit dem 06.07.2018 ebenfalls zur Gemeinde Drei Gleichen und stellt mit rund 3.000 Einwohnern den größten Ortsteil der Gemeinde dar. Eine abschließende Beurteilung des Flächennutzungsplanes kann daher erst unter die Einbeziehung von Günthersleben-Wechmar und der hier bestehenden Ausstattung, Potentiale und Entwicklungsoptionen erfolgen.

Auf die Beachtung bzw. Berücksichtigung der unter Punkt 2 b) dieser Stellungnahme aufgeführten Festlegungen der Raumnutzungskarte des RP-MT sowie der Ziele und Grundsätze Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP, GVBl 6/20149 und des Regionalplans Mittelthüringen wird entsprechend hingewiesen.

Die Gemeinde Drei Gleichen gehört zum Grundversorgungsbereich Nesse-Apfelstädt (Grundzentrum), der Ortsteil Günthersleben-Wechmar zum Grundversorgungsbereich Gotha.

Der Gemeinde Drei Gleichen wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet; die Entwicklung soll sich demnach am Eigenbedarf der Gemeinde orientieren.

Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Drei Gleichen, hier soll der Natur- und Aktivtourismus ausgebaut werden und die touristische Kooperation mit den Städten Gotha und Arnstadt sowie dem Thüringer Wald ausgebaut werden. (RP-MT, G 4-22)

Die Gemeinde Drei Gleichen gehört zu den verbindlich vorgegebenen Regional bedeutsamen Tourismusorten, die als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern sind. (RP-MT, Z 4-9)

Einwohnerentwicklung

Im Anhang der Begründung sind Einwohnerentwicklung und -struktur für den Zeitraum 2009 bis 2016 dargestellt.

Als Prognose werden die Ergebnisse der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (3.962 Einwohner) und eine lineare Fortsetzung der bisherigen Entwicklung (4.403 Einwohner) angeführt, für das Jahr 2035 ergibt sich damit eine Differenz von 441 Einwohnern.

Da der 1. rBv eine differenzierte, auf die Gemeinden und deren Einwohnerstruktur bezogene Ermittlung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung zugrunde liegt, ist die hiervon abweichende Annahme einer linearen Fortsetzung der bisherigen Entwicklung grundsätzlich zu hinterfragen.

Darüber hinaus ergeht der Hinweis, die Prognosen anhand der tatsächlich erreichten Bevölkerungszahlen kontinuierlich zu überprüfen.

Bedarfsermittlung

Die Begründung enthält unter Bezug auf den Wohnungsmarktbericht Thüringen 2012 Ausführungen zu den Aspekten der Nachfrage und der Bautätigkeit im Einfamilienhausbau sowie zu den Perspektiven für das Wohnen im Alter.

Zur Ermittlung des Bedarfs an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes bis 2035 erfolgt eine Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs anhand der Haushaltsentwicklung, hieraus ergibt sich ein Bedarf von 74 WE (Begründung S. 60). (Wenn keine Daten zu Haushalten vorliegen, ist das ersatzweise Heranziehen der Wohnungsbelegung möglich, sollte jedoch entsprechend erläutert werden.)

Auf der Grundlage der empirica-prognose sowie des Wohnungsmarktberichtes Thüringen 2012 (Begründung S. 63) wurden 51 bzw. 60 zusätzliche Bauplätze ermittelt.

Den Flächenausweisungen wird die erstgenannte Zahl (74 WE) zugrunde gelegt. Hierzu ist anzumerken, dass die für den Bundesdurchschnitt prognostizierte Haushaltsgröße von 1,9 EW/HH nicht als Entwicklungsannahme für eine einzelne Gemeinde herangezogen werden kann. Hier sollte die Ermittlung des TLS (Silke Scholze, Entwicklung der Privathaushalte bis 2020 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung für Thüringen) zur Anwendung kommen. Für den Landkreis Gotha wird eine jährliche Verkleinerung der Haushaltsgröße um 0,01 EW/HH prognostiziert (Ermittlung für den Zeitraum von 1990 bis 2020). Eine Hochrechnung auf das Jahr 2035 ergibt 2,01 EW/HH. Wenn außerdem die 1. rBv zugrunde gelegt wird, reduziert sich der Bedarf für die Gemeinde Günthersleben-Wechmar auf 2.235 WE im Jahr 2035, so dass rechnerisch kein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen besteht.

Ein über die Neubauprognose hinausgehender Bedarf ist daher zu hinterfragen. Zum Vergleich sollte die bisherige Bautätigkeit (Baufertigstellungen nach Wohnformen) herangezogen werden.

Unter Punkt 6.7.3 der Begründung werden als Bedarfsgröße für das Wohnen im Alter für die Gemeinde Drei Gleichen 70 Pflegebetten sowie 75 seniorengerechte Wohneinheiten im Flächennutzungsplanzeitraum genannt. Wie dieses Ergebnis in die weitere Planung einfließt, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, entsprechend Ausführungen sind zu ergänzen.

In diesem Zusammenhang ist auf die Leitvorstellungen unter Punkt 2.5 Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur des LEP 2025 zu verweisen. Danach sollen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen und den verschiedenen Möglichkeiten des Zusammenlebens durch ein angemessenes Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen in gemischten Quartieren Rechnung getragen werden.

Wohnentwicklungsflächen

Der Gesamtumfang der neu ausgewiesenen Wohn- und Mischbauflächen beläuft sich auf rund 7 ha (73 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser). Weitere Potentiale betreffen Ergänzungsflächen mit insgesamt 19 Baugrundstücken sowie die erfassten Baulücken (17) und Leerstände (4), zu deren Verfügbarkeit keine Angaben gemacht werden.

Die Summe der Potentiale und Entwicklungsflächen beläuft sich damit auf 111 WE bzw. Grundstücke für Einfamilienhäuser und übersteigt den ermittelten Bedarf, sodass - auch entsprechend der im Flächennutzungsplan formulierten Zielstellung der Erneuerung im Bestand - eine Reduzierung der zusätzlichen Wohnbauflächenausweisungen für erforderlich angesehen wird.

In diesem Zusammenhang ergeht der Hinweis, die Abgrenzung der Bestandsflächen zu überprüfen und – wie z.T. bereits erfolgt – größere zusammenhängende Grünbereiche, auch innerhalb bebauter Quartiere, von der Bauflächendarstellung auszunehmen (Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten) bzw. die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb solcher Flächen als vorrangig zu nutzende Potentiale zu berücksichtigen. Vgl. hierzu die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP, GVBI 6/2014) zur Siedlungsentwicklung:

Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. (Grundsatz 2.4.1 G)

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen. (Grundsatz 2.4.2 G)

Zu den dargestellten Entwicklungsflächen ist auf Folgendes hinzuweisen: Die geplante Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand von Wandersleben (W2) liegt im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung, sodass hierzu Einwendungen erhoben werden.

Die Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. (RP-MT, Z 4-3)

Die geplante Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand liegt im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-11 – Untere Apfelstädt. Die Möglichkeit einer Siedlungserweiterung in einem bedarfsgerechten Umfang ist hier grundsätzlich gegeben, sofern Belange des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen. Klärungsbedarf besteht bezüglich der zwischen Ergänzungsfläche und Planungsfläche W1 dargestellten Wohnbaufläche, die nicht als Potential erfasst wurde.

Die Notwendigkeit der geplanten Wohnbaufläche am nordöstlichen Ortsrand von Grabsleben ist mit Hinblick auf die Ergänzungsfläche südlich der Neuen Straße nicht erkennbar.

Die geplante Wohnbaufläche im Ortsteil Großrettbach liegt im Randbereich des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3. Vor Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen sind vorrangig innerörtliche Potentiale zu nutzen.

Für den OT Seebergen ist die Ausweisung von 2 Flächen mit insgesamt 2,3 ha für 20 Baugrundstücke zu hinterfragen.

Das betrifft auch die Wohnbaufläche M1 im OT Mühlberg(1,36 ha, 18 Baugrundstücke), wobei die Wohnbaufläche zwischen der Fläche M1 und der Wanderslebener Straße ebenfalls als Entwicklungspotential zu berücksichtigen wäre. Hierfür lag im Jahr 2016 lag eine Ergänzungssatzung vor; inwieweit diese rechtskräftig ist, wird nicht erläutert; eine Berücksichtigung hier bestehenden Bebauungsmöglichkeiten fehlt.

Außerdem ist auf den Bebauungsplanentwurf für das Wohngebiet „An der Rinne“ aus dem Jahr 2012 hinzuweisen, der offensichtlich nicht weiter verfolgt wurde. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde eine Standortuntersuchung Wohnen vorgelegt; inwieweit diese Überlegungen in die Flächennutzungsplanung einbezogen wurden, ist der Begründung nicht zu entnehmen.

Gewerbegebiete

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiete sind hinsichtlich ihrer Größe und Auslastung sowie ggf. bestehender Entwicklungsabsichten und -potentiale der ansässigen Betriebe zu erläutern.

Der vorliegende Planentwurf sieht Neuausweisungen in den Ortsteilen Wandersleben und Mühlberg vor, eine Untersetzung des Flächenumfangs (beispielsweise durch Erweiterungsabsichten ansässiger Betriebe oder Bedarf aufgrund notwendiger Verlagerungen aus den Ortslagen) und der Standortwahl erfolgt nicht. Angesichts der umfangreichen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in den bestehenden Gewerbegebieten sind Neuausweisungen grundsätzlich zu hinterfragen.

Von der Flächenausweisung im OT Mühlberg und der südlichen Teilfläche im OT Wandersleben ist ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung betroffen.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (RP-MT, G 4-11)

Die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung im OT Wandersleben ist für die nördliche Teilfläche (für die keinen entgegenstehenden Raumnutzungen bestehen) grundsätzlich gegeben; der Umfang ist auf eine eigenbedarfsorientierte Größe zu beschränken.

Eine gewerbliche Entwicklung westlich der Wanderslebener Straße im OT Mühlberg ist generell kritisch zu sehen und erfordert aufgrund des betroffenen Vorbehaltsgebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung die Prüfung von Standortalternativen.

Auf den in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes noch nicht einbezogenen OT Günthersleben-Wechmar und die hier ggf. bestehenden gewerblichen Entwicklungsoptionen ist in diesem Zusammenhang ebenfalls hinzuweisen.

Sondergebiete

Zu den bestehenden Sondergebieten sind weitergehende Erläuterungen zu ergänzen, u.a. zu Kapazitäten, Entwicklungspotentialen und ggf. bestehendem Erweiterungsbedarf.

Für den als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz dargestellten Campingplatz im Ortsteil Mühlberg existiert ein seit 1995 rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan, der hier ein Sondergebiet Campingplatz festsetzt. Im Flächennutzungsplan sollte eine dementsprechend auch eine Darstellung als Sondergebiet erfolgen.

Hinweis: Bei dem Sondergebiet „Freizeit“ am Golfplatz Mühlberg dürfte es sich um ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO handeln (Gastronomie, Beherbergung).

Für das bestehende Wochenendhausgebiet im Ortsteil Seebergen liegt lt. vorliegender Begründung ein Bebauungsplan vor. Inwieweit dieser rechtskräftig ist, ist noch zu ergänzen. Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes (Zielstellungen, Potentiale, festgesetzte Grundflächen) sind in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen, als Zweckbestimmung ist Wochenendhausgebiet anzugeben.

Für das Sondergebiet Reiterhof im OT Grabsleben ist eine Erweiterungsfläche dargestellt. Mit Hinblick auf die Funktion der Gemeinde Drei Gleichen als Regional bedeutsamer Tourismusort ist die Sicherung und Entwicklung dieses Standortes grundsätzlich zu befürworten.

Im weiteren Planverfahren ist der Umfang der dargestellten Sondergebietsfläche durch ein entsprechendes Konzept zu untersetzen; eine Beurteilung kann erst anhand aussagekräftiger Planungsunterlagen erfolgen bzw. behält sich die obere Landesplanungsbehörde ein abschließende Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren vor.

Sondergebiet Handel

Im Norden der Ortslage Mühlberg weist der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet Handel aus; eine Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Sondergebiet Auto erfolgt nicht.

Das Sondergebiet Handel ist lt. Begründung für einen Lebensmittelmarkt vorgesehen ist. Weitergehende Erläuterungen liegen nicht vor, so dass diesbezüglich keine Beurteilung erfolgen kann.

Aufgrund der Sondergebietsausweisung ist von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb auszugehen. Hierzu ist auf Ziel 2.6.1 Z des LEP 2025 zu Einzelhandelsgroßprojekten hinzuweisen, danach ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

Die Gemeinde Drei Gleichen gehört lt. RP-M, Ziel Z 1-2 zum Grundversorgungsbereich Nesse-Apfelstädt (Grundzentrum), sie hat keine eigene zentralörtliche Funktion. Inwieweit der o.g. Ausnahmetatbestand vorliegt und das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot (LEP, G 2.6.2, G 2.6.3) eingehalten werden, kann aus raumordnerischer Sicht aufgrund der fehlenden Begründung nicht beurteilt werden.

Sofern die Gemeinde Drei Gleichen beabsichtigt, zur Verbesserung der Nahversorgung einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt zu etablieren, sollte auf eine Einrichtung mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit orientiert werden.

Grundsätzlich ist eine Gesamtbetrachtung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Drei Gleichen (insbesondere unter Einbeziehung des Ortsteiles Günthersleben-Wechmar) unerlässlich; entsprechende Ausführungen sind in der Begründung des Flächennutzungsplanes zu ergänzen.

Verkehr

Die Planzeichnung enthält als nachrichtliche Übernahme aus dem „Verkehrskonzept Thüringer Burgenland - Drei Gleichen 2007 - 2025“ zwei Trassenfreihaltungen für geplante Ortsumfahrungen, die Verlegung der Ortsdurchfahrt Wandersleben im Zuge der L 2147/L 2147N unter Querung der L 2163 in den Südraum der Ortslage sowie den Neubau einer Querverbindung zwischen der L 2147N und der L 1026 südöstlich von Seebergen (in der Unterlage als Querverbindung zwischen den Kreisstraßen K 1 und K 2 bezeichnet, es handelt sich jedoch nicht um die K 2, sondern um die Landesstraße L 1026).

Die Trassenfreihaltungen queren die im Regionalplan Mittelthüringen verbindlich vorgegebenen Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3 und LB-7, das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-21 sowie das Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-10. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan steht den Zielen dieser Vorranggebiete entgegen.

Die genannten Trassen sind nicht Bestandteil des aktuellen Entwurfs des „Landesstraßenbedarfsplanes 2030“ (Stand Mai 2018, siehe ThürStAnz Nr. 29/18), für den gegenwärtig (vom 24.07.18 bis 27.08.18) die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt wird.

Ausgehend hiervon sind die Voraussetzungen für eine Darstellung oder nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan nicht gegeben.

In der Begründung (Beiplan) kann entsprechend auf diese Maßnahmen hingewiesen werden.

Eine Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde (TLBV) ist zu empfehlen.

Erneuerbare Energien

Windenergie

Zu den Ausführungen zur Windenergie unter Punkt 7.8.5 der Begründung ist darauf hinzuweisen, dass der RP-MT unwirksam ist, soweit er die unter Punkt 3.2.2 als Ziel Z 3-5 aufgeführten Vorranggebiete Windenergie fest-

legt und gleichzeitig vorsieht, dass außerhalb der Vorranggebiete nach § 35 (1) Nr. 5 BauGB zu beurteilende raumbedeutsame Windenergieanlagen nicht zulässig sind (vgl. Entscheidung des OVG Weimar vom 27.05.2015).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen hat aus der bereits begonnenen Änderung des RP-MT den Teil Windenergie herausgelöst und zeitlich vorgezogen. Nach erfolgter Anhörung und Abwägung wurde am 19.06.2018 der Sachliche Teilplan „Windenergie“ und dessen Vorlage zur Genehmigung bei der obersten Landesplanungsbehörde beschlossen.

Diese Genehmigungsvorlage sieht im Gebiet der Gemeinde Drei Gleichen keine Vorranggebiete Windenergie vor. Vorbehaltsgebiete Windenergie gibt es generell nicht.

Die betreffenden Ausführungen in der Begründung des Flächennutzungsplanes sind entsprechend zu korrigieren.

Rohstoffsicherung

Der Regionalplan Mittelthüringen weist im Gebiet der Gemeinde Drei Gleichen das Vorranggebiet Rohstoffsicherung WD-1 – Sandstein Seeberg und das Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung wd-1 – Sandstein Seeberg (2 Teilflächen) aus.

Die Vorranggebiete Rohstoffe sind für die langfristige Sicherung der Rohstoffversorgung und den Rohstoffabbau vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. (RP-MT, Ziel 4-7) Dementsprechend ist im Flächennutzungsplan für die das Gebiet der Gemeinde Drei Gleichen betreffende Teilfläche eine Darstellung als Abbaufäche vorzunehmen.

In den Vorbehaltsgebieten Rohstoffe soll der langfristigen Sicherung der Rohstoffversorgung und des Rohstoffabbaus bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (RP-MT, Grundsatz 4-15)

Vorbehaltsgebiete Rohstoffe gewährleisten wie die Vorranggebiete eine mittel- bis langfristige Rohstoffsicherung und -gewinnung. Ihre Ausweisung ermöglicht eine Rohstoffbereitstellung an vergleichsweise konfliktarmen Standorten. Als Vorbehaltsgebiete Rohstoffe werden Lagerstättenbereiche ausgewiesen, in denen die Belange der Rohstoffsicherung/-gewinnung nicht abschließend mit anderen Raumnutzungsansprüchen abgewogen werden konnten bzw. eine abschließende regionalplanerische Abwägung noch nicht möglich bzw. gegenwärtig nicht sinnvoll ist. (vgl. Begründung G 4-15)

Gemäß Grundsatz 4-16 sollen am Seeberg nur jene Bereiche des Vorbehaltsgebietes Rohstoffe in Anspruch genommen werden, die den qualitativ hochwertigsten Werk- und Dekorationsstein und die geringsten negativen Umweltauswirkungen aufweisen.

Dementsprechend ist für Vorbehaltsgebiete Rohstoffsicherung im Flächennutzungsplan keine Darstellung als Abbaufäche vorzunehmen; die Vorbehaltsflächen sind jedoch in geeigneter Form in der Planzeichnung kenntlich zu machen und zu erläutern.

In der Begründung ist außerdem auf die im Regionalplan Mittelthüringen vorgegebene Folgenutzung hinzuweisen; gemäß RP-MT, G 4-19 sollen die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Sandstein Seeberg überwiegend einer naturschutzfachlichen Folgenutzung zugeführt werden.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Wasserwirtschaft

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. (x) Weitergehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen 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

Wasserschutzgebiet:

In den FNP wurden die mit Beschluss des KT Gotha 0080/80 vom 17.04.1980 festgesetzten Wasserschutzzonen für die Wassergewinnungsanlagen WGA Nr. 1 Hy Mühlberg 1/69, WGA Nr. 2 Hy Mühlberg 1/77 und WGA Nr. 3 Hy Mühlberg 1/78 dargestellt. Die Landschlachthof Mühlberg GmbH & Co. KG ist Wasserrechtsinhaber und auf Grund einer öffentlich rechtlichen Entscheidung zur Versorgung von 3 weiteren Firmen mit Wasser verpflichtet. Damit nimmt diese die Aufgaben der öffentlichen Wasserversorgung wahr.

Die vor dem 03.10.1990 festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete gelten gemäß § 130 Abs. 2 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i. V. m. § 106 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Wasserschutzgebiete im Sinne des § 51 Abs. 1 WHG. In den Wasserschutzgebieten gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des o. g. Beschlusses, hier insbesondere bei den geplanten Nutzungen in dem als Sondergebiet Tierhaltung ausge-

wiesenen Gebiet in der Ortslage Mühlberg, dass teilweise in der Schutzzone II der WGA Nr. 1 bzw. 2 liegt. Tierhaltung ist in der Schutzzone II laut Beschluss nur beschränkt zulässig. Die Fläche des Sondergebiets Tierhaltung ist entsprechend zu reduzieren, dass diese außerhalb des Wasserschutzgebietes liegt.

Überschwemmungsgebiet:

Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Apfelstädt von Tambach-Dietharz bis zur Mündung in die Gera vom 12.10.2010 wurde durch die **Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Apfelstädt von der Talsperre Tambach-Dietharz bis zur Mündung in die Gera vom 09.09.2015 (ThürStAnzNr. 41/2010 S. 1732)** ersetzt. Es gelten neben der o. g. Verordnungen die besonderen Schutzvorschriften des § 78 WHG. Der FNP ist inhaltlich an diese Verordnung anzupassen d. h. die nachrichtliche Übernahme des festgestellten Überschwemmungsgebietes einschließlich der Darstellung der Ausdehnung, soweit noch nicht erfolgt, ist dahingehend zu aktualisieren.

Mit dem Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30.06.2017 und dem Inkrafttreten der Änderungen im WHG am 05.01.2018 wurden als neue Gebietskategorien die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im § 78 b und die sogenannten Hochwasserentstehungsgebiete im § 78 d in das WHG eingeführt. In Thüringen wurden Risikogebiete nach Gewässern bzw. Gewässerabschnitten ermittelt und im Thüringer Staatsanzeiger (ThürStAnz Nr. 51/2011 S. 1797-1808) veröffentlicht.

Darauf aufbauend erfolgte im Weiteren die Erstellung von Gefahren- und Risikokarten gem. § 74 Abs. 1 WHG, die im Thüringer Staatsanzeiger (ThürStAnz Nr. 50/2013 S. 2050) bekanntgemacht wurden.

Unter www.tlug-jena.de/hwrm können die Kartendarstellungen eingesehen werden.

Risikogebiete i. S. d. § 78 b Abs. 1 WHG sind nachrichtlich in die Planung zu übernehmen.

Risikogebiete i. S. d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sind in der Planung zu vermerken.

Hinweis zu weiteren Aussagen im Flächennutzungsplan

Starkregenereignisse:

Das TLVwA hat ein Dokument „Kommunales Risikomanagement bei Starkregen – FAQ -“, Stand April 2017 erarbeitet und im Internet unter https://www.thueringen.de/mam/th3/tlvwa/bekanntmachungen/teaser/faq_kommunales_risikomanagement_bei_starkregen.pdf zugänglich gemacht. Die Feststellung einer konkreten Gefährdungslage soll bei der Aufstellung von B-Plänen frühzeitig einfließen. Die Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Rahmen der Umweltprüfung einschließlich mit den damit

im Zusammenhang stehenden Beteiligten der Fachbehörden zu thematisieren und zu untersuchen und ggf. flächenmäßig darzustellen.

Stauanlagen:

Bei der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme „DGA-58 Tal-sperre Wechmar ö Wechmar“ darf die Funktion und die Unterhaltung der Stauanlage nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis:

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 (2) ThürWG i. V. m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 (1) ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. (x) Weitergehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen 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 Planung der Gemeinde Drei Gleichen berührt ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet, mehrere Naturschutzgebiete sowie FFH-Gebiete und ein SPA-Gebiet.

Im Einzelnen sind dies:

LSG Nr. 026 „Drei Gleichen“;

FFH Nr. 054 „Seeberg-Siebleber Teich“,
FFH Nr. 055 „Apfelstädtäue zwischen Wechmar und Neudietendorf“,
FFH Nr. 062 „Drei Gleichen“ sowie
FFH Nr. 063 „TÜP Ohrdruf-Jonastal“;

VSG Nr. 029 „Ohrdrufer Muschelkalkplatte und Apfelstädtäue“.

NSG Nr. 332 „Rhönberg“,
NSG Nr. 333 „Schloßleite“,
NSG Nr. 379 „Seeberg“ und
NSG Nr. 389 „Apfelstädtäue zwischen Wechmar und Wandersleben“.

Das NSG Nr. 054 „Wachsenburg“ liegt ausserhalb des Geltungsbereiches des FNP.

Die Regelungsinhalte der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

Die Namen des FFH-Gebietes 55 und des NSG 389 sind nicht korrekt angegeben (siehe obige Aufstellung).

Die Größe des LSG „Drei Gleichen“ beträgt 1.734 ha.

Es wird auf die für den Umweltbericht erforderliche Abarbeitung der Eingriffsregelung durch die untere Naturschutzbehörde verwiesen (§ 14 ff. BNatSchG), die Beachtung der Betroffenheit besonders geschützter Biotope (§ 30 BNatSchG, § 18 ThürNatG) und artenschutzrechtlicher Belange (§ 44 BNatSchG).

Die korrekte digitale Abgrenzung aller Schutzgebiete kann bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) Jena, Aussenstelle Weimar, abgefragt werden.

Alle im Zusammenhang mit im FNP-Gebiet geplanten Maßnahmen und diesbezüglich notwendige naturschutzrechtliche Genehmigungserfordernisse sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha abzuklären.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Luftverkehrs

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. (x) Weitergehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen 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

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand bestehen zu den Belangen des Luftverkehrs keine Einwände.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Baubeschränkungsbereiches des Sonderlandeplatzes Gotha. In der Begründung zum FNP wird ausgesagt, dass die Errichtung und der Betrieb von Windkraftanlagen nicht vorgesehen sind.

Die Errichtung von Photovoltaik ist entlang der Bahnstrecke vorgesehen. Hier ist darauf hinzuwirken, dass blendfreie bzw. blendarme Module zum Einsatz kommen.

Sollten sich aufgrund der Erweiterung des Gemeindegebietes (Auswirkung des Gemeindeneugliederungsgesetzes) Änderungen am FNP, insbesondere durch die Annäherung an den Sonderlandeplatz ergeben, ist eine erneute Beteiligung erforderlich.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissionsschutzes

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- 1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - d) Einwendungen
 - e) Rechtsgrundlage
 - f) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- 2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - c) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - d) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
- 3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - c) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - d) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
- 4. (x) Weitergehende Hinweise
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen 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

Im FNP sind die unterschiedlichen Bauflächen grundsätzlich so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG, § 1 Abs. 5 BauGB, § 15 BauNVO).

In den weiteren aus dem FNP entwickelten Planungen ist anzustreben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten bzw. unterschritten werden, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

Art der baulichen Nutzung gem. § 1 BauNVO	Schalltechnische Orientierungswerte		
	tags	nachts	
		Gewerbe- und Freizeitlärm	Verkehrslärm
Reines Wohngebiet	50 dB(A)	35 dB(A)	40 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)
Dorf- und Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)
Gewerbegebiet	65 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)

Die vorgenannten Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass derart niedrige Verkehrslärmwerte im Inneren der Städte und Gemeinden nur schwer zu realisieren sind. Infolge der hohen Lärmgrundbelastung würde die Beibehaltung dieses Beurteilungsstandards dazu führen, dass insbesondere für Wohnungsbauprojekte im inneren Stadtbereich erhebliche planungsrechtliche Umsetzungsprobleme entstehen würden.

Unter Berücksichtigung dieser besonderen Situation kann es im Einzelfall gerechtfertigt erscheinen, sich an den Beurteilungsstandard der 16. BImSchV zu orientieren.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Planungen von Wohn- und gemischten Bauflächen an Bundes- und Landstraßen bzw. Schienenwegen rechnerisch zu prüfen, ob die v. g. Schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

Diese Berechnungen sind auf der Grundlage der in der RLS 90 „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen“ bzw. der Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ angegebenen Verfahren durchzuführen. Gegebenenfalls sind wirksame Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festlegungen zu den Bebauungsplänen aufzunehmen.

Bei Einhaltung des Planungsgrundsatzes, wonach die o. g. schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsgebiete um nicht mehr als 5 dB(A) differieren sollten, kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Belästigungen nicht auftreten.

Im Hinblick auf die für die einzelnen Gebietstypen geltenden schalltechnischen Orientierungswerte würde dies bedeuten, dass reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete in dieser Reihenfolge aufeinander folgen und keiner der Gebietstypen übersprungen werden sollte.

Es gibt vielfältige, immer von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten abhängende Möglichkeiten der Planung, die dem § 50 BImSchG gerecht werden können, so z. B. die Schaffung von Schutzabständen zwischen den Wohnflächen und den gewerblichen Bauflächen, um ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu gewährleisten.

Da der Thüringer Abstandserlass nicht mehr gilt, ergeben sich die Schutzabstände durch Betrachtung der immissionstechnischen Gegebenheiten im Einzelfall.

Bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete sind gegebenenfalls auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ Emissionskontingente festzulegen. Es ist sicherzustellen, dass die o.g. schalltechnischen Orientierungswerte im Planungsgebiet sowie die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte in den angrenzenden

Gebieten nicht überschritten werden. Die ermittelten Emissionskontingente sind in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Fall von Betriebserweiterungen bzw. Neuerrichtungen von Anlagen ist jeweils die Genehmigungspflicht nach BImSchG zu prüfen. In diesem Zusammenhang sind grundsätzlich die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) vom 26.08.1998, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt 49. Jg., 1998, Nr. 26, S. 503-515, sowie die Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft -TA Luft) vom 24. Juli 2002, GMBI. 2002, S. 511 zu berücksichtigen.

Bei der Planung von Wohn- und gemischten Bauflächen in unmittelbarer Umgebung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen als auch für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sport- und Erholungseinrichtungen verweise ich auf die

- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Sportanlagenlärmschutzverordnung- 18. BImSchV) in der derzeit gültigen Fassung,
- LAI Freizeitlärm – Richtlinie, Stand 06.03.2015, zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen und die sich daraus ergebenden Einschränkungen.

Zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern dürfen Mindestabstände zwischen Hochspannungsfreileitungen, Oberleitungen der Deutschen Bahn AG sowie ortsfesten Funksendestellen mit einer Sendeleistung größer als 10 Watt (EIRP) und Wohnbebauungen und anderen schutzbedürftigen Einrichtungen, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen, nicht unterschritten werden. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über elektromagnetische Felder 26. BImSchV) vom 16.12.1996.

Aus Immissionsschutzgründen sind bei Hochspannungsfreileitungen Mindestabstände zu Gebäuden und Grundstücken, die nicht nur zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (vgl. dazu Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 1, 1999), erforderlich.

Wegen der Vielzahl von Sendefunkanlagen, die sich sowohl in Leistung, Frequenzbereich und Zuordnung zu möglicherweise empfindlichen Nutzungen unterscheiden, ist eine generelle Abstandsbestimmung nicht möglich. In diesem Fall sind jeweils Einzelfallbetrachtungen bei Planung bzw. Genehmigung notwendig.

Bei der Planung von Wohnbauflächen oder Mischbauflächen in unmittelbarer Umgebung von Tierhaltungsanlagen sind die Geruchsmissionen gutachterlich abzuprüfen. In der Begründung ist konkret zu erläutern, wie diesen immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen wird.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Zum Aufstellungsverfahren

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan (FNP) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Am 24.10.2013 hat die Gemeinde Drei Gleichen das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Gemeindegebiet gehörenden sechs Ortsteile Wandersleben, Seebergen, Mühlberg, Grabsleben mit Großrettbach und Cobstädt eingeleitet.

Mit der Bekanntmachung des Thüringer Gesetzes zur freiwilligen Neugliederung kreisangehöriger Gemeinden im Jahr 2018 vom 28.06.2018 (Gesetzes- und Verordnungsblatt Nr. 7/2018 vom 05.07.2018) wurden gem. § 14 die bisherigen Gemeinden „Drei Gleichen“ und „Günthersleben-Wechmar“ aufgelöst. Aus den Gebieten der aufgelösten Gemeinden wurde als Rechtsnachfolgerin eine Landgemeinde nach § 6 Abs. 5 ThürKO mit insgesamt acht Ortschaften gebildet, welche den Namen „Drei Gleichen“ führt. Die Konsequenz für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes besteht in der Erweiterung des Planungsgebietes um die neu hinzugekommenen Ortschaften Günthersleben und Wechmar sowie die Wiederaufnahme des Verfahrens mit einer Beteiligung nach § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB.

Die nachfolgenden beratenden Hinweise beziehen sich auf das Plangebiet und den Planungsstand vor der Gemeindeneubildung.

Zur Darstellung und Abgrenzung der Bauflächen allgemein

Im Flächennutzungsplan kann die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach § 5 Abs.1 BauGB nur nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt werden. Der Bauflächenbedarf ist dabei auf Grundlage einer methodisch einwandfrei zu erarbeiteten Grundlage zu ermitteln. Über den Bedarf hinaus dürfen keine Flächen dargestellt werden. Insbesondere ist kein Raum für die Ausweisung von Vorratsflächen als „Eventualplanung“.

Zum Thema der bedarfsgerechten Ausweisung der Bauflächen unterschiedlicher Nutzung wird auf die entsprechenden Anregungen zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung (Anlage 1) und deren Beachtung verwiesen.

Gemäß § 1 Abs. 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes sollte die Kartengrundlage trotz des üblicherweise verwendeten Maßstabs von 1:10.000 oder 1:5.000 den baulichen Bestand hinreichend genau wiedergeben. Gegebenenfalls sollten in Auswertung aktueller Luftbilder entsprechende Ergänzungen erfolgen.

Im Fall der Gemeinde Drei Gleichen ist ein Abgleich der Darstellungen des Bestandes vorzunehmen. Die Überprüfung und ggf. Ergänzung sollte i. V. m. der Erfassung/Auswertung von Baulücken und Abrundungsbereichen u. a. hinsichtlich des Bestandes an den Ortsrändern, der Darstellung von Bauflächen im Außenbereich und der realisierten Bebauung in Bebauungsplangebieten erfolgen.

Eine Überfrachtung des FNP besteht bezüglich der im FNP umfassend aufgenommenen Darstellung von Einzeldenkmalen. Besonders gravierend ist dies in Mühlberg, wo die Vielzahl der entsprechenden Symbole die Darstellung der Bauflächen im FNP M 1:10.000 teilweise fast vollständig überlagert. Auch hier kann eine Darstellung in den Detailplänen zu den Ortslagen verbleiben und in der Begründung eine Ergänzung, möglicherweise Listung erfolgen.

Die im Plan vorgenommene Differenzierung von bestehenden und geplanten Bauflächen (Entwicklungsflächen) des FNP entspricht nicht den Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanZV). In der Anlage zur PlanZV wird nicht zwischen bestehenden und geplanten Bauflächen unterschieden. Letztlich enthalten alle Plandarstellungen eine Planungsaussage. Das betrifft auch die Bauflächendarstellungen in bereits bebauten Bereichen; sie sollen entsprechend der dargestellten Art der baulichen Nutzung erhalten bleiben, weiterentwickelt oder umgenutzt werden.

Die Angabe von „geplanten Flächen“ im Sinne einer Neuausweisung auf bislang unbebauten Flächen, die auf der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses des Ursprungsplans gegebenen Sach- und Rechtslage beruht (§ 214 Abs. 3 BauGB), können ggf. in kurzer Zeit bereits überholt sein. Das würde dem Sinn und beabsichtigten Planungszeitraum eines FNP grundsätzlich widersprechen.

Die im Vorentwurf vorgenommene Differenzierung zwischen Bestand und Neuplanung sollte aufgehoben werden; die Entwicklungsflächen sollten mit den entsprechenden Gebietsbezeichnungen in einen Beiplan als Anlage zur Begründung übernommen werden.

Zur Darstellung und Erläuterung rechtskräftiger und in Aufstellung befindlicher Bauleitpläne/sonstiger Satzungen

Die Gemeinde Drei Gleichen verfügt über zahlreiche rechtskräftige oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne. Eine Aufzählung und Beschreibung des jeweiligen Verfahrens- bzw. Realisierungsstandes ist in S. 42-46 der Begründung aufgeführt.

Diese Listung der verbindlichen Bauleitpläne sowie sonstigen Satzungen weicht von den im TLVwA vorliegenden Informationen ab. Ein Abgleich der Informationen ist erforderlich und sollte in Abstimmung mit dem TLVwA erfolgen; auf die Nennung spezieller Beispiele an dieser Stelle wird verzichtet.

Auch die Darstellung der Art der Nutzung ist anhand der Festsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne zu überprüfen, z. B. weicht die Darstellung des Gewerbegebietes „Das Steinfeld“ von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab.

Des Weiteren sollte im Vorentwurf zwischen im Zeitraum des FNP beabsichtigten Planungen der Gemeinde und bereits eingeleiteten Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne unterschieden werden; dies könnte ebenfalls durch differenzierte Darstellung in einem entsprechenden Beiplan „Plangebiete“ oder „Entwicklungsflächen“ erfolgen.

Zur Darstellung der Wohn- und Mischbauflächen

Die Ausweisung der Wohnentwicklungsfläche am westlichen Ortsrand von Wandersleben (W 2) widerspricht mit der Lage im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung einem bestehenden Ziel der Raumordnung und Landesplanung (RP-MT LB-7). Damit verstößt die Gemeinde auch gegen den in § 1 Abs. 4 BauGB genannten Grundsatz der Bauleitplanung zur Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung.

Die in Anlage 1 dieser Stellungnahme gegebenen Hinweise zur Erforderlichkeit der Darstellung von Wohnbauflächen in einem laut Raumnutzungskarte des RP-MT ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet (östlicher Ortsrand von Wandersleben) oder in Randlage zum Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3 (Großrettbach) sollten zu einer Überprüfung der Flächenausweisung veranlassen.

Im Vorentwurf des FNP werden die „Ortskerne“ in allen zur Gemeinde gehörenden Ortschaften komplett als Mischbauflächen dargestellt, auf S. 77 der Begründung wird dargelegt, dass der Bestand in den historischen Ortskernen durch eine entsprechende Mischung geprägt ist.

Dennoch wird empfohlen, die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und – analyse für die einzelnen Ortslagen quartiersweise nochmals zu überprüfen. Zu beachten ist, dass, soweit der bauliche Bestand nicht durch eine gemischte Nutzung geprägt ist (Vorliegen von Wohnnutzung und land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieben oder Gewerbebetrieben), ist anstelle einer gemischten Baufläche eine Wohnbaufläche darzustellen. Dabei ist es unerheblich, ob neben Wohngebäuden auch noch gewerbliche Nutzungen bestehen, die nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise in einem Wohngebiet zulässig sind.

Die Darstellung einer Mischbaufläche im Bereich des „Gleichenhof“ ist nicht zutreffend. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungssplitter im Außenbereich (mit möglicherweise privilegierter Nutzung), eine Verfestigung im Sinne eines Baugebietes ist nicht erwünscht. Die Darstellung als Baufläche ist zu streichen.

Die nördlich des Wohngebietes „Am hohen Berg“ in Seebergen dargestellte Mischbaufläche stellt gemäß Luftbildauswertung keine bestehende Baufläche dar, wird aber auch nicht in der Listung der geplanten Baugebiete aufgeführt. Dieser Sachverhalt ist zu klären.

Zur Darstellung der gewerblichen Bauflächen

Wie auf S. 78 der Begründung dargestellt, beabsichtigt die Gemeinde Drei Gleichen eine Erweiterung der Gewerbefläche östlich der Mühlberger Straße sowie eine Neuausweisung nördlich von Mühlberg als Angebot zur Ansiedlung von Unternehmen und Schaffung neuer Arbeitsplätze. Nähere Angaben zu Potentialen in den insgesamt der Gemeinde zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen und zum Bedarf an Flächenneuplanungen sind der Begründung nicht zu entnehmen.

Auf die Anmerkungen zum besonderen Abwägungserfordernis hinsichtlich der Belange der Raumordnung (Anlage 1) sowie die Grundsätze der Bauleitplanung und des Umweltschutzes in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) bei Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in einem festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Darstellung der Sondergebiete

Grundsätzlich ist für die ausgewiesenen Sondergebiete ohne bereits bestehendes verbindliches Baurecht bzw. mit Erweiterungsabsichten die Beachtung der Belange von Raumordnung/Landesplanung von besonderer Bedeutung, ggf. ist eine gesonderte raumordnerische Beurteilung erforderlich.

Das für einen Lebensmittelmarkt geplante Sondergebiet „Handel“ in Mühlberg ist zunächst näher zu definieren und insbesondere unter Beachtung der im LEP 2025 zu Einzelhandelsgroßprojekten formulierten Grundsätze der Raumordnung wie dem Ziel 2.6.1 (Konzentrationsgebot) abzustimmen (siehe dazu Anlage 1).

Bei dem angrenzend an den Golfplatz in Mühlberg ausgewiesenen sonstigen Sondergebiet sollte gemäß den Anforderungen des § 11 Abs. 2 BauNVO neben der Bezeichnung „Freizeit“ die besondere Zweckbestimmung ergänzt werden. In der Begründung wird nichts Näheres ausgesagt, z. B. ob es sich dabei um den Golfplatz ergänzende bauliche Anlagen und Nutzungen wie Beherbergung oder Gastronomie handeln soll.

Für den als Grünfläche ausgewiesenen Campingplatz in Mühlberg besteht ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Campingplatz“ mit der Bezeichnung „Drei Gleichen“. Dem widerspricht die Darstellung im FNP, eine Klärung des Sachverhaltes ist erforderlich.

Das Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO) „Am Weinberg“ bei Seebergen, für das laut Listung der Bauleitplanungen ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde, ist dem derzeitigen Planungsstand entsprechend in der Begründung näher zu beschreiben. Die Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ ist im FNP zu ergänzen.

Zur Darstellung der Verkehrsflächen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen gemäß § 5 Abs.4 BauGB nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Drei Gleichen sind auf Grundlage einer Verkehrsnetzkonzeption „Thüringer Burgenland-Drei Gleichen“ und deren formulierten Maßnahmenvorschlägen (Begründung S. 85) zwei Freihaltetrassen für geplante Ortsumfahrungen als „Nachrichtliche Übernahme“ dargestellt. Zum einen ist dies eine Trasse zur Umfahrung von Wandersleben und Verbindung der L 2147N (im Westen) und der L 2147 (im Osten) mit Querung der L 2163 (im Süden), zum anderen eine Trasse zur Verbindung von L 2147N und L 1026 südöstlich von Seebergen. Nähere Aussagen zum Stand dieser Planung sind der Begründung nicht zu entnehmen.

Diese Straßen-Trassen durchqueren die im RP-MT verbindlich festgelegten Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3 und LB-7, das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-21 sowie das Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-10 (siehe auch Anlage 1). Eine Darstellung im FNP stellt somit einen Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung sowie den in § 1 Abs. 4 BauGB genannten Grundsatz der Bauleitplanung zur Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung dar.

Die Darstellung der Straßenflächen in den bebauten Ortslagen ist zu überprüfen und teilweise zu überarbeiten. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB sind im Flächennutzungsplan ausschließlich die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen darzustellen, um eine Überfrachtung des FNP zu vermeiden. Bei einer Vielzahl von im vorliegenden Vorentwurf (M 1:10.000) dargestellten Straßenverkehrsflächen handelt es sich jedoch um Anliegerstraßen. Auf die Tatsache, dass der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der Bodennutzung darstellen soll, wird hingewiesen.

Die detailliertere Darstellung und Bezeichnung der Straßen im Zusatzplan zu den einzelnen Ortslagen (M1:5.000) kann verbleiben.

Eine Darstellung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung, diese sind der jeweiligen Baufläche zuzuordnen.

Erneuerbare Energien

In der Begründung werden unter Pkt. 7.8.5 der Begründung Aussagen zur regenerativen Energieerzeugung getroffen. Neben den Erläuterungen zu bestehenden Biogas- sowie Photovoltaikanlagen (Bestand in den betreffenden Gewerbeflächen nachtragen) wird ausgesagt, dass auf Grund des Teilentzugs von Naturraum und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild die Gemeinde die Errichtung weiterer Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Ausweisung von Flächen für Windenergieanlagen ablehnt.

Die Bezugnahme auf den RP-MT zum Thema Windenergie ist den Hinweisen in Anlage 1 dieser Stellungnahme entsprechend zu korrigieren, darüber hinaus ist der letzte Satz in Pkt. 7.8.5 zu vervollständigen.

Rohstoffsicherung/Sandsteingewinnung

In die Begründung ist ein Abschnitt „Rohstoffsicherung“ aufzunehmen, dabei können die zu dieser Thematik in Anlage 1 aufgeführten Erläuterungen übernommen werden.

Das im RP-MT ausgewiesene Vorranggebiet Rohstoffsicherung WD-1 (Sandstein Seebergen) ist im Flächennutzungsplan als Ziel der Raumordnung positiv mit einer Umgrenzung als „Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ gemäß Nr. 11.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung darzustellen.

Nur wenn im Zeitraum des Flächennutzungsplan ein Abbau der Bodenschätze noch nicht absehbar sein sollte oder eine bestehende bergrechtliche Genehmigung im Planungshorizont des FNP absehbar ausläuft, ist die Überlagerung der Fläche mit der vorhergehenden bzw. Folgenutzung als sogenannte „Doppeldarstellung“ überhaupt zulässig. Ansonsten ist die gesamte gekennzeichnete Abbaufäche als „weiße Fläche“ darzustellen.

Die in Anlage 1 gegebenen Hinweise zum Umgang mit dem im RP-MT ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung wd-1 (Sandstein Seebergen, zwei Teilflächen) sind im Plan und der Begründung angemessen zu berücksichtigen.

Eine Abstimmung mit dem zuständigen Bergamt ist unabdingbar.

Zum Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB

Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind nach § 2 Abs. 2 BauGB aufeinander abzustimmen. Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere für die Abstimmung mit der westlich angrenzenden Stadt Gotha.