

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Planungsgruppe 91
Jägerstraße 7
99867 Gotha

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Verena Morlock, Ref. 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1273
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Verena.Morlock@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 30.09.2022
(Eingang: 04.10.2022)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3022-2-
68225/2022

Weimar
07.11.2022

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen, Landkreis Gotha (Planungsstand: Juni 2022)

2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1)
2. Belange des Luftverkehrs

Zu den Belangen des Luftverkehrs wird nach Prüfung durch den zuständigen Fachbereich auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen vom 15.08.2018 und 29.07.2021 verwiesen, die volle Gültigkeit behalten.

In Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere planungsrechtliche Hinweise.

Es wird um Zusendung der Abwägungsergebnisse an bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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

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: 08:30-12:00 Uhr

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

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

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

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

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

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011)
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

keine
2. Fachliche Stellungnahme
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Drei Gleichen beabsichtigt die Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Zu dem eingereichten Vorhaben wurden bereits Stellungnahmen zu den Belangen der Raumordnung abgegeben, zuletzt mit Datum vom 29.07.2021. In den abgegebenen Stellungnahmen wurden auch die relevanten raumordnerischen Erfordernisse des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) dargelegt.

Der Regionalplan Mittelthüringen befindet sich derzeit in der Fortschreibung. In Abhängigkeit vom Planungsstand des fortgeschriebenen Regionalplanes sind dessen Vorgaben als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im weiteren Flächennutzungsplanverfahren zu berücksichtigen bzw. ist bei Verbindlichkeit des neuen Regionalplans der Flächennutzungsplan an diesen anzupassen (vgl. ROG, §§ 3 und 4; BauGB § 1 (4)). Derzeit ist aber weiterhin der RP-MT 2011 maßgebend.

Bedarfsermittlung

Die Wohnbedarfsermittlung wurde im Rahmen der Auslegung überarbeitet. Statt wie ursprünglich die Zahl der Baugenehmigungen wird nun die Zahl der Baufertigstellungen als Ermittlungsgrundlage genutzt. Aus Sicht der Raumordnung ist dies zu befürworten. Auch der Rückgang

der Einwohnerzahlen, die Verringerung der Haushaltsgrößen sowie der Anstieg des Anteiles von Einwohnern über 65 Jahre wurde nun in die Wohnbedarfsermittlung einbezogen. Die Frage, in welchem Umfang bestehende Wohngebäude durch Um- oder Wegzug der dort lebenden älteren Menschen für eine Nutzung durch Kinder oder Enkel bzw. Verkauf zur Bedarfsdeckung beitragen können, wird in den eingereichten Unterlagen weiterhin nicht konkret beantwortet.

Wohnbauflächen

Es wird erneut ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Fläche 6 „Wechmarer Straße“ (Anlage 4 – Entwicklungsflächen/B-Pläne) in Seebergen keinen Zusammenhang zur bebauten Ortslage von Seebergen hat und somit weiterhin keinen sinnvollen, den Grundsätzen der Raumordnung entsprechenden Standort für eine bauliche Entwicklung darstellt.

Auch an der Fläche C „Rockinger Gelände“ (Anlage 4 – Entwicklungsflächen/B-Pläne) im Ortsteil Wechmar wird weiterhin festgehalten. Diese Fläche ist aus raumordnerischer Sicht ebenfalls zu überdenken. Insbesondere in ihrem Umfang erscheint dieses Gebiet weiterhin überdimensioniert im Kontext des ortsteilbezogenen Bedarfes.

Gemischte Bauflächen

Im Rahmen des Entwurfes des FNP ist eine weitere gemischte Baufläche hinzugekommen. Es handelt sich hierbei um die Fläche 9 „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ im OT Mühlberg, welche ca. 5 WE umfassen soll. Aufgrund der Lage und der Größe der Fläche bestehen keine erheblichen raumordnerischen Bedenken.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die unbebaute gemischte Baufläche an der Straße „Seebergblick“ in Cobstädt nicht als Neuausweisung in der Begründung aufgeführt wird und somit weiterhin nicht nachvollziehbar ist.

Gewerbliche Bauflächen

Eine konkretere Begründung der geplanten Gewerbegebietserweiterungen, mit Angaben zu den Auslastungen und den Erweiterungsabsichten ansässiger Firmen, erfolgt weiterhin nicht. Dies ist jedoch für eine Nachvollziehbarkeit aus Sicht der Raumordnung notwendig.

Es wird ebenfalls erneut ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die westliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes in Wandersleben im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7 liegt und somit im Widerspruch zu Ziel Z 4-3 des RP-MT steht.

Die rechtskräftige Fassung des RP-MT 2011 ist für die Beurteilung der Planung maßgeblich.

Sonderbauflächen

Die Ausführungen zu den Sonderbauflächen des FNP bleiben nahezu unverändert. Es wird erneut auf die letzte Stellungnahme verwiesen. Aus raumordnerischer Sicht sind die getroffenen Aussagen weiterhin zu unkonkret.

Neu hinzugekommen ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung im Ortsteil Mühlberg. Diese Fläche wird in den eingereichten Unterlagen nicht anhand eines konkreten Bedarfes begründet und somit ist der Flächenbedarf nicht gänzlich nachvollziehbar.

Hinweis:

Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Oberried“ in Wechmar liegt, wie weitere Bereiche der Gemeinde Drei Gleichen gemäß Raumnutzungskarte des RP-MT teilweise innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-11 – Untere Apfelstädt.

Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH, BGBI 2021 Teil I Nr. 57, vom 25. August 2021) in Kraft getreten, dessen Ziele und Grundsätze ebenfalls bei der Siedlungsflächenentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Gemäß Ziel I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stel-

len verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner ist die unterschiedliche Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserri-siken einzubeziehen.

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdi-sche Gewässer oder durch Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnah-men, einschließlich der Siedlungsentwicklung, nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen ver-fügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (Ziel I.2.1).

Planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

Zum Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde zuletzt mit Datum vom 29.07.2021 eine Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes abgegeben.

Der nunmehr vorliegende Entwurfsstand wird aus planungsrechtlicher Sicht wie folgt beurteilt, wobei allerdings darauf hinzuweisen ist, dass bezüglich der zum Planentwurf gegebenen Anmerkungen kein Anspruch auf Vollständigkeit in Bezug auf eine abschließende Prüfung besteht. Diese erfolgt im Rahmen des Genehmigungsantrages zum FNP auf Grundlage kompletter Verfahrensunterlagen.

Zur Beachtung der Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne der Gemeinden sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Mittelthüringen 2011 gilt als derzeitige Grundlage dafür fort.

Wie in Anlage 1 dieser Stellungnahme festgestellt wird, bestehen Einwände zu den Belangen der Raumordnung wegen des Widerspruchs zu Ziel Z 4-3 des RP-MT aufgrund der Lage der westlichen Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes in Wandersleben im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7.

Ein Bebauungsplan, der eine Konkretisierung und Festsetzung dieser genannten Erweiterungsflächen im genannten Vorranggebiet als Industrie- oder Gewerbegebiet vorsieht, ist nicht genehmigungsfähig. Auch die Darstellung der genannten Fläche im FNP als Baufläche ist nicht zulässig, diese daher zu streichen.

Bauflächenbedarfsermittlung

Zur Ermittlung und Dokumentation eines für den voraussichtlichen Geltungszeitraum des FNP realistischen Bedarfs, bezogen auf die Gesamtgemeinde, sind die Hinweise der Raumordnung in Anlage 1 zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die Wohnbauflächen- wie auch die Gewerbeflächenbedarfsermittlung.

Zur Darstellung allgemein

Dem Hinweis, dass zur Vermeidung von Doppeldarstellungen bei den Teil-Plänen jeweils eine eindeutige Schnittstelle zum nächsten Teil festgelegt werden sollte, wurde bisher nicht gefolgt. Dies sollte nochmals geprüft werden. Auch die Differenzierung der Planzeichen in Darstellungen, nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerken bedürfen bei einigen Planzeichen noch einer Klarstellung.

Zur Darstellung einzelner neuer Wohnbauflächen

Die in der Stellungnahme vom 29.07.2021 geäußerten planungsrechtlichen und städtebaulichen Bedenken zu den Wohnbauflächen „Wechmarer Straße“ in Seebergen“ und „Rockinger-Gelände“ in Wechmar wurden bisher nicht beachtet.

Wiederholt wird darauf hingewiesen, dass der nach wie vor dargestellte Wohnbaustandort „Wechmarer Straße“ in Seebergen wegen seiner von der bebauten Ortslage völlig abgesetzten und isolierten Lage keine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt und planungsrechtlich nicht befürwortet wird. Darüber hinaus besteht Grund zur Befürchtung, dass die Ausweisung dieser Wohnbaufläche eine Umnutzung des südlich dargestellten Sondergebietes für „Wochenendhäuser“ zu einer Dauerwohnnutzung der bestehenden, im Außenbereich gelegenen Gebäude suggeriert und u. U. auch ermöglichen soll.

Die unverminderte Größe des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Rockinger-Gelände“ im OT Wechmar sollte nochmals geprüft werden, außerdem sollte

diese hinsichtlich der Priorisierung dieses Standortes im Verhältnis zu anderen Ortsteilen näher erläutert werden. Im Übrigen sind der Vollständigkeit halber in der Begründung unter Pkt. 7.2 der erläuterten Wohnbauflächen auch die im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne zu ergänzen, da für diese Gebiete bisher noch kein Baurecht besteht.

Zur Darstellung von Mischbauflächen

Nach wie vor werden als gemischte Bauflächen hauptsächlich die gewachsenen Ortslagen dargestellt. Es wird nochmals auf die Ausführungen zu dieser Problematik in der Stellungnahme vom 15.08.2018 hingewiesen. Des Weiteren ist die in Cobstädt dargestellte, bisher nicht bebaute Mischbaufläche zwischen westlichem Ortsrand und dem Sondergebiet „Tierhaltung“ in der Listung der Entwicklungsflächen mit Angabe der Kapazität zu ergänzen.

Zur Darstellung von gewerblichen Neubauflächen

(siehe unter Anpassungsgebot sowie unter Flächenbedarfsermittlung)

Zur Darstellung der Sonderbauflächen

Grundsätzlich gelten die in der Stellungnahme vom 29.07.2021 abgegebenen Hinweise.

Es wird wiederholt darauf hingewiesen, dass bei neu geplanten Sondergebieten sowie Darstellungen über eine bereits bestehende Sondernutzung hinaus eine Darlegung des Bedarfs und nähere Beschreibung der künftigen Nutzung unumgänglich ist (siehe auch Anlage 1).

Das gilt insbesondere auch für das neue sonstige Sondergebiet „Pflegeeinrichtung“ im OT Mühlberg, für das der Bedarf und die Wahl des Standortes näher zu erläutern sind.

Im Übrigen bedürfen die Hinweise der Raumordnung zur Betroffenheit von bestehenden und geplanten Bauflächen durch das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz in der weiteren Planung, insbesondere in der gemeindlichen Abwägung, einer Auseinandersetzung zum sachgerechten Umgang mit dieser Problematik.