



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Anna Both, Referat 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1643
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Anna.Both@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
4218/re

Ihre Nachricht vom:
05. April 2024

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3796-2-
66087/2024

Weimar
15. Mai 2024

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

Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerstungen, Wartburgkreis (Planstand: Januar 2024)

3 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 (Anlage 2)

In der Anlage 3 erhalten Sie beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB (Sachgebiet 340.2). Diese Hinweise erfolgen unbeschadet der späteren Entscheidung gemäß § 6 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

**Thüringer
Landesverwaltungsamt**
Jorge-Semprün-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:
HELADEF820

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
 - A. Lage der gemischten Baufläche GER 3 innerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-15 – Nördlich Gerstungen (Widerspruch zu RP-SWT, Ziel Z 4-4)
 - B. Lage der gewerblichen Baufläche GER 6 innerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-15 – Nördlich Gerstungen (Widerspruch zu RP-SWT, Ziel Z 4-4)
 - C. Lage der gewerblichen Baufläche MAR 3 innerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-33 – Wünschensuhl/Barchfeld (Widerspruch zu RP-SWT, Ziel Z 4-4)
 - D. Lage der Sonderbaufläche UNT 6 Sondergebiet Windenergie „Windpark Gerstungen-Ost“ außerhalb der im RP-SWT festgelegten Vorranggebiete Windenergie (Widerspruch zu RP-SWT, Ziel Z 3-6)
 - E. Überschreitung der Grenzen des Vorranggebietes Windenergie W-6 – An der B84/Marksuhl durch die Sonderbaufläche FÖR 5 Sondergebiet Windenergie „Pfarrwald“ (Widerspruch zu RP-SWT, Ziel Z 3-6)
 - b) Rechtsgrundlage
§ 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Regionalplan Südwestthüringen (Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 19/2011 vom 09.05.2011 und ThürStAnz 31/2012 vom 30.07.2012)
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
- Zu A.-C.:
1. Herausnahme der jeweiligen Flächen und Darstellung entsprechend RP-SWT
 2. Bei entsprechendem Flächenbedarf und nachvollziehbarer Standortwahl kann mittels Zielabweichungsverfahren die Möglichkeit der Zulassung einer Abweichung vom betroffenen Ziel geprüft werden.

Zu D.:

Unter Punkt 3.2.2 sind im RP-SWT Vorranggebiete Windenergie ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte festgelegt. Diese im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiete haben gemäß dem Ziel Z 3-6 gleichzeitig die Wirkung von Eignungsgebieten nach § 7 Abs. 3 ROG a.F. Damit ist ein Ausschluss der Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen an anderer Stelle verbunden.

Nach Abgleich mit der Raumnutzungskarte des RP-SWT ist festzustellen, dass sich die geplante Fläche für Windkraft *nicht* in einem Vorranggebiet Windenergie befindet. Damit widerspricht die Planung dem RP-SWT, Ziel Z 3-6.

Am 14.01.2024 ist § 245e Abs. 5 BauGB in Kraft getreten und schafft für Gemeinden die Möglichkeit, zusätzliche Windenergiegebiete auszuweisen, sofern der Regionalplan an

der von der Gemeinde geplanten Stelle kein Gebiet für mit der Windenergie unvereinbare Nutzungen und Funktionen festlegt.

Das im betroffenen Bereich im RP-SWT ausgewiesene Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung ist mit der Errichtung von Windenergieanlagen grundsätzlich vereinbar. Für die Planung ist entsprechend § 245e Abs. 5 BauGB aber die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV) erforderlich, da nur im Ergebnis dieses Verfahrens eine Abweichung vom Ziel der Raumordnung (hier Z 3-6 RP-SWT) zugelassen werden kann. Dieses Verfahren wurde seitens der Gemeinde Gerstungen für den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Windpark Gerstungen-Ost“ bzw. den dafür erarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan auch beantragt, ist aber noch nicht abgeschlossen. Die geplante entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan wird in den Antragsunterlagen zum ZAV zwar erwähnt, zeichnerisch aber nicht unterstellt. Eine Beantragung des ZAV erfolgte nur für den Bebauungsplan.

Die Übernahme der Planung in den Flächennutzungsplan bedarf eines gesonderten Zielabweichungsverfahrens, da auch der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen ist (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Zu E.:

Die unter D. genannten rechtlichen Grundlagen gelten auch für Punkt E.

Da die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen ist, bedarf es auch hier eines ZAV, sofern Flächen außerhalb des Vorranggebietes Windenergie W-6 des RP-SWT als Sondergebiet Windenergie im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen.

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. Weitergehende Hinweise
 - 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 Gerstungen beabsichtigt die Aufstellung des Flächennutzungsplans für ihr Gemeindegebiet. Zur Planung wurden zuletzt mit Datum vom 20.01.2021 Hinweise zu den Planungsabsichten gegeben.

Im Rahmen der Beurteilung des Flächennutzungsplans sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014) und des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SWT, Genehmigungsfassung mit Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011 vom 09.05.2011) maßgeblich. Der Regionalplan Südwestthüringen wird derzeit fortgeschrieben. Für den 1. Entwurf erfolgte vom 11.03. bis 15.05.2019 die Anhörung und öffentliche Auslegung (E-RP-SWT, Beschluss-Nr. 006/371/2018 vom 27.11.2018).

Eine Auseinandersetzung mit diesen raumordnerischen Erfordernissen ist nicht erkennbar. Insbesondere die vorgesehenen Vorranggebiete des RP-SWT werden nicht weiter beachtet und bei Kollisionen der Planung mit diesen nicht erwähnt.

Wohnbauflächenbedarf

Die Methodik der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes für die Gemeinde Gerstungen ist nur teilweise nachvollziehbar. Aufgrund fehlender Daten zur Entwicklung der Haushaltszahlen werden hilfsweise die Bestände an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden und die Bevölkerungszahlen genutzt.

Auf dieser Grundlage und unter Ansetzung der Verkleinerung der Haushalte ergibt sich im Ergebnis ein Wohnungsüberhang im Jahr 2040.

Diese Berechnung wird komplett verworfen und stattdessen ausschließlich auf die Bau fertigstellungszahlen der letzten zehn Jahre abgestellt. Die Aussage, dass sich ca. 27 % der in den Jahren 2013 bis 2022 gebauten Wohneinheiten (WE) in Mehrfamilienhäuser (MFH) befinden, kann allerdings nicht nachvollzogen werden. Zieht man die Zahlen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) für Gerstungen von 2018 bis 2022 heran (erst ab 2018 ist das gesamte jetzige Gemeindegebiet erfasst), so ergibt sich ein Anteil von 37 % der neuen Wohnungen in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen. Die weitere Verkleinerung der Haushalte und der sich dadurch verändernde Bedarf an kleineren WE fließt bei der linearen Fortschreibung des Anteiles an WE in MFH in die Berechnung zudem nicht mit ein.

In den eingereichten Unterlagen wird ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 5 ha ermittelt. Zudem sollen bisherige Planungen aufgehoben und durch neue Planungen ersetzt werden. Eine nachvollziehbare vergleichende Bewertung der Bauflächen findet nicht statt.

Es erfolgen laut Aussagen in den Unterlagen ca. 9,57 ha Neuausweisungen im Bereich der Wohnnutzung.

Es bestehen allerdings, neben den im Abschnitt 3.2.1 in der Tabelle ab S. 135 benannten Entwicklungsflächen weitere Darstellungen von bisher unbebauten Flächen als Wohn- oder gemischte Bauflächen, die auch nicht den Nutzungsreserven gemäß Beiplan 3 zugeordnet sind, so dass deutlich mehr Flächen zur Verfügung gestellt werden, als nach der (eher zu hohen) rechnerischen Ermittlung benötigt werden. Die geplanten Bauflächen erweiterungen übersteigen somit den gemeindlichen Bedarf (vgl. LEP. Grundsatz 2.4.2).

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerstungen werden ca. 6,31 ha weitere Wohnbauflächen sowie 7,21 ha gemischte Bauflächen ausgewiesen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Neuausweisungen zahlenmäßig vorrangig in den Ortsteilen erfolgen. Aus raumordnerischer Sicht sollte die künftige Entwicklung von Wohnbauflächen vorrangig in der Kernstadt erfolgen.

Zu den Flächen im Einzelnen:

- GER 1 – Wohnbaufläche „Im Feld“: Im südlichen Ortsrandbereich der Kerngemeinde Gerstungen ist eine 1,94 ha große Fläche als Wohnbaufläche überplant. Diese sollte ursprünglich dem Gemeinbedarf dienen und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Sofern ein begründeter Wohnbedarf vorliegt, bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken.
- NEU 1 – Wohnbaufläche „Untergasse“: Im Ortsteil Neustädt wird eine weitere Wohnbaufläche von ca. 0,38 ha ausgewiesen. Aufgrund der Lage und des Gebietscharakters ist die Planungsabsicht zwar grundsätzlich nachvollziehbar. Es bestehen aber Bedenken wegen der Lage im Hochwasserrisikogebiet HQ200 und der Nähe zur Bahnlinie.

- NEU 2 – Wohnbaufläche „Zum Kellerbaum“: Die neuausgewiesene Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand des Ortsteils Neustädt umfasst ca. 0,24 ha Fläche. Sofern ein begründeter Wohnbedarf vorliegt, bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken.
- SAL 1 – Wohnbaufläche „An der Rennsteigstraße“: Aufgrund der Lage ist die Planungsabsicht grundsätzlich nachvollziehbar; ein örtlicher Bedarf ist aber in Frage zu stellen. Ein ggf. bestehender ortsteilbezogener Bedarf des ca. 100 Einwohner umfassenden Ortsteiles lässt sich auch in den vorhandenen Potentialen decken.
- UNT 1 – Wohnbaufläche „Mehliete“ und UNT 2 – Wohnbaufläche „Auf der nassen Wiese“: Gegen die geplante straßenbegleitende Bebauung bestehen keine raumordnerischen Bedenken, sofern ein begründeter Wohnbedarf vorliegt.
- UNT 3 – Wohnbaufläche „Am Sportplatz“: Aufgrund der Lage des Plangebietes bestehen raumordnerische Bedenken gegen die ergänzte Wohnbaufläche, die zu einer weiteren fingerartigen Ausdehnung der einseitigen Bebauung entlang der Obereller Straße führen würde.
- OBE 1 – Wohnbaufläche „Schulstraße“: Im Ortsteil Oberellen wird eine Wohnbaufläche von ca. 0,38 ha ausgewiesen. Aufgrund der Lage und des Gebietscharakters ist die Planungsabsicht zwar grundsätzlich nachvollziehbar, es bestehen aber erhebliche Bedenken wegen der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet der Elte bzw. im Hochwasserrisikogebiet HQ200.
- FÖR 1 – Wohnbaufläche „Auf der Grebe“: Die ca. 0,58 ha große Ergänzungsfläche soll im Ortsteil Förtha als Lückenschluss zwischen Wohnbebauung und Schulstandort dienen. Es entsteht dadurch eine einseitige, fingerartige Bebauung, gegen die raumordnerische Bedenken bestehen.
- WOL 1 – Wohnbaufläche „Am Knieberg“: Gegen eine straßenbegleitende Wohnbebauung bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken, sofern ein begründeter Bedarf besteht.
- WOL 2 – Wohnbaufläche „Am Heiligengraben“: Die ca. 0,27 ha große Fläche soll als Abrundung am südlichen Ortsrand des Ortsteils Wolfsburg-Unkeroda dienen. Aufgrund der Größe und der Lage bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern ein begründeter Wohnbedarf vorliegt.
- BUR 1 – Wohnbaufläche „Sankt-Annen-Str.“: Am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Burkhardtroda soll eine 0,17 ha große Ergänzungsfläche ausgewiesen werden. Da die Bebauung hier westlich der St.-Annen-Straße deutlich von der Straße angerückt ist, stellt diese Planung keine Ortsabrundung dar.
- BUR 2 – Wohnbaufläche „Ellerstraße“: Die beabsichtigte Umwandlung von Gartenland in Wohnbaufläche führt zu einer langgestreckten Ausdehnung der Bebauung in die Landschaft und wird deshalb raumordnerisch kritisch gesehen.
- ECK 1 – Wohnbaufläche „Auf dem Geisraine“: Am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Eckardtshausen ist eine Ergänzungsfläche von ca. 0,85 ha für ca. zehn Einfamilienhäuser geplant. Aus raumordnerischer Sicht stellt lediglich eine straßenbegleitende Bebauung eine sinnvolle Abrundung der Ortslage dar.
- GER 2 – gemischte Baufläche „Am hohen Ufer“: Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da es sich um eine Nachverdichtungsfläche handelt.
- **GER 3 – Gemischte Baufläche „Bei der weißen Mühle“: Gemäß Raumnutzungskarte des RP-SWT befindet sich die ca. 2,34 ha große Ergänzungsfläche zumindest teilweise innerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaftliche**

Bodennutzung LB-15 – Nördlich Gerstungen (RP-SWT, Ziel Z 4-4). Eine gemischte Baufläche widerspricht dem genannten Ziel der Raumordnung.

- GER 4 – Gemischte Baufläche „Weinbergstraße“: Diese ca. 1,67 ha große Fläche umfasst bislang lediglich ein einzelnes Gebäude (Weinbergstraße 22). Insofern ist die Fläche faktisch nahezu unbebaut und stellt eine Erweiterung des Siedlungskörpers in den Außenbereich dar. Dies wird kritisch gesehen. Ferner besteht kein Nachweis eines begründeten Bedarfs.
- MAR 1 – Gemischte Baufläche „Südlich der Bahnhofstraße“: Aufgrund der Lage und des Gebietscharakters entspricht das Plangebiet den o.g. Grundsätzen des LEP. Einer Nachverdichtung an dieser Stelle stehen keine raumordnerischen Bedenken entgegen.
- MAR 2 – Gemischte Baufläche „Eckardtshäuser Weg“: Am östlichen Ortsrand des Ortsteils Marksuhl ist eine Erweiterungsfläche von ca. 0,30 ha geplant. Aufgrund der Lage und des Gebietscharakters entspricht die Planung nicht den o.g. Grundsätzen des LEP. Somit bestehen grundsätzliche Bedenken aus Sicht der Raumordnung.
- FÖR 2 – Gemischte Baufläche „Auf der Stiegel“: Die ca. 0,33 ha große Fläche am westlichen Ortsrand Förthas umfasst eine straßenbegleitende Abrundung des Ortes. Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen eine straßenbegleitende Bebauung keine grundsätzlichen Bedenken, sofern ein begründeter Wohnbedarf vorliegt.
- FÖR 3 – Gemischte Baufläche „Am Bornwiesenraine“: Aus raumordnerischer Sicht entspricht diese südliche Erweiterungsfläche im Ortsteil Förtha nicht einer sinnvollen Ortsabrandung. Somit entspricht diese Fläche nicht den o.g. Grundsätzen des LEP.
- FÖR 4 – gemischte Baufläche „An der Epichneller Straße“: Die geplante 0,87 ha große Fläche soll als Nachverdichtung im Ortsteil Förtha dienen. Aus raumordnerischer Sicht ist die weitere Entwicklung des Standortes auf eine straßenbegleitende Bebauung zu beschränken, sofern ein begründeter Wohnbedarf vorliegt.
- UNT 4 – Gemischte Baufläche „Abzweig Obereller Straße“ und UNT 5 – Gemischte Baufläche „Im kleinen Dorf“: Die geplanten Erweiterungsflächen stellen keine sinnvollen Abrundungsflächen dar und entsprechen nicht den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP. Es bestehen grundsätzliche raumordnerische Bedenken gegen die Flächen

Gewerbliche Bauflächen

Innerhalb der Kerngemeinde Gerstungen werden drei gewerbliche Erweiterungsflächen ausgewiesen. Die Flächen betragen ca. 1,61 ha (GER 5 – Gewerbliche Baufläche „Am Berg“), ca. 14,77 ha (GER 6 – Gewerbliche Baufläche „Oberhalb der Bahn 2“) und 2,91 ha (GER 7 – Gewerbliche Baufläche „An der Richelsdorfer Straße“). **Die Fläche GER 6 befindet sich gemäß Raumnutzungskarte des RP-SWT innerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-15 – Nördlich Gerstungen (RP-SWT, Ziel Z 4-4). Eine gewerbliche Nutzung der Fläche widerspricht somit dem genannten Ziel der Raumordnung.**

Im Ortsteil Marksuhl im Bereich des Gewerbestandortes Meilesfeld sollen zwei angrenzende gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Die Flächen umfassen ca. 7,78 ha (MAR 3 – Gewerbliche Baufläche „Erweiterung Hirschvogel“) und 4,47 ha (MAR 4 – Gewerbliche Baufläche „Am Litzloher Berge“).

Die Fläche MAR 3 befindet sich gemäß Raumnutzungskarte des RP-SWT im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-33 – Wünschensuhl/Barchfeld

(RP-SWT, Ziel Z 4-4). Eine gewerbliche Nutzung der Fläche widerspricht somit dem genannten Ziel der Raumordnung. Die Fläche MAR 3 war auch Gegenstand der Beratung am 20.10.2022 im Thüringer Landesverwaltungsamt. In dieser war, auf Grund des nachvollziehbaren Bedarfes der Firma Hirschvogel und der begründeten Flächenauswahl, die Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens vorgeschlagen worden. Diesbezügliche Schritte seitens der Gemeinde Gerstungen erfolgten bisher nicht.

Gegen die Flächen GER 5, GER 7 und MAR 4 bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken, sofern ein begründeter Bedarf an weiteren gewerblichen Flächen vorliegt. Aus raumordnerischer Sicht sind Flächenpotentiale innerhalb der Gemarkung Gerstungen zu bevorzugen.

Sonstige Sondergebiete „Handel“

In der Kerngemeinde werden zwei sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Handel“ ausgewiesen. Diese umfassen 1,33 ha und 0,63 ha und sollen der Erweiterung bereits ansässiger Einzelhandelsunternehmen dienen. Am Standort GER 9 „Im Feld“ ist zudem eine Ergänzung durch einen Drogeriemarkt vorgesehen.

Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Einheitsgemeinde Gerstungen – Einzelhandelskonzept für Gerstungen“ (BBE 05.09.2023) wird in der Begründung erwähnt, aber nicht näher erläutert. Die in unserer Stellungnahme vom 21.12.2022 zum Entwurf des EHZK geäußerten Kritikpunkte fanden in der vom Gemeinderat der Einheitsgemeinde Gerstungen in der Sitzung vom 28.09.2023 beschlossenen Fassung nicht alle Berücksichtigung.

Die dort enthaltene Feststellung, dass der Standort „Im Feld“ sich perspektivisch als künftiger zentraler Versorgungsbereich entwickeln kann, wurde unserseits bestätigt. Insofern bestehen gegen die geplante Ausweisung als sonstiges Sondergebiet „Handel“ keine raumordnerischen Bedenken, sofern entweder die Zweckbestimmung (z.B. Nahversorgung) konkretisiert wird oder eine Darstellung des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 lit. d BauGB erfolgt.

Die geplante Erweiterung des Netto-Marktes und die dafür vorgesehene Ausweisung als sonstiges Sondergebiet „Handel“ („Auf der Höhe“) wird hingegen weiterhin kritisch gesehen, da es sich um einen Standort handelt, der nur aus kleineren Bereichen der Wohn- und gemischten Bebauung der Ortslage fußläufig erreichbar ist. Die Vorgaben des LEP zu Einzelhandelsgroßprojekten werden von dieser Planung nur teilweise erfüllt, insbesondere ist der Standort bezüglich der Wohnbebauung als nicht integriert anzusehen (Widerspruch zum Integrationsgebot gemäß Grundsatz 2.6.4 G des LEP). Soll das sonstige Sondergebiet weiterhin dargestellt werden, so ist die Zweckbestimmung zu konkretisieren (z.B. Lebensmittel oder Nahversorgung).

Darüber hinaus sollte auch beim sonstigen Sondergebiet „Handel“ am südlichen Ortsrand von Marksuhl eine Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgen (z.B. Lebensmittel oder Nahversorgung).

Sondergebiet „Erholung – Campingplatz“

Das dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung – Campingplatz“ beruht auf dem Bebauungsplan „Touristische Nutzung Wohnmobilstellplatz“ im Ortsteil Lindigshof. Zum genannten Bebauungsplan wurde zuletzt im Mai 2021 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben. Die darin enthaltenen Aussagen behalten ihre Gültigkeit. In der o.g. Stellungnahme wurden konkretere Angaben zur Planung und zum Nutzungskonzept gefordert. Aus den eingereichten Unterlagen zum Flächennutzungsplanentwurf lassen sich weiterhin keine konkreten Aussagen entnehmen. Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist somit weiterhin nicht möglich.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Insbesondere wegen der Bauflächenplanungen in Randbereichen von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten wird zudem auf den Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH, BGBl. I S. 3712 vom 25.08.2021) verwiesen. Die dort verankerten allgemeinen Ziele und Grundsätze sowie die Ziele und Grundsätze zum Schutz vor Hochwasser sowie die ergänzenden Festlegungen für Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Luftverkehrs

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
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. Weitergehende Hinweise
 - 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

Für das o.g. Planungsgebiet liegen derzeit im Thüringer Landesverwaltungsamt keine schriftlichen Anträge zur Anlage eines Landeplatzes gem. § 6 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) vor.

Das o.g. Planungsgebiet wird nicht vom Bauschutzbereich eines zivilen Thüringer Landeplatzes betroffen.

Gegen den o.g. Flächennutzungsplan bestehen aus luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

Außerhalb von Bauschutzbereichen dürfen gem. § 14 LuftVG Bauwerke und Anlagen, die eine Höhe von 100 m über der Erdoberfläche überschreiten, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden.

Dies gilt z.B. für Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 100 m, die in ausgewiesenen Sondergebieten geplant und errichtet werden. Zur Sicherung der Luftfahrt müssen derart hohe Vorhaben u.a. mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung als Luftfahrthindernis markiert werden (entsprechend der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen).

Das Erfordernis der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung gilt auch für Anlagen von mehr als 30 m Höhe auf natürlichen oder künstlichen Bodenerhebungen, sofern die Spitze dieser Anlage um mehr als 100 m die Höhe der höchsten Bodenerhebung im Umkreis von 1,6 km Halbmesser um die für die Anlage vorgesehene Bodenerhebung überragt. Die notwendige luftverkehrsrechtliche Zustimmung ist in den o.g. Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Eigentümer und andere Berechtigte von Bauwerken und von Gegenständen im Sinne des § 15 Abs. 1 LuftVG (Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen

und Geräte), die die oben genannten nach § 14 LuftVG zulässigen Höhen nicht überschreiten, haben entsprechend des § 16 a LuftVG auf Verlangen zu dulden, dass Bauwerke und Gegenstände in geeigneter Weise gekennzeichnet werden, wenn und insoweit dies zur Sicherung des Luftverkehrs erforderlich ist.

Sofern derartige Vorhaben eine Höhe von 20 m über Oberkante (OK) Gelände überschreiten sollen, müssen sie vom Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 540 bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung gem. § 16 a LuftVG überprüft werden. Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Antragstellung notwendig.

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

A. Verbindliche und vorbereitende Bauleitplanungen

Die Gemeinde Gerstungen verfügt über mehrere rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BaugB. Auf S. 40 ff. der Begründung werden diese mit der Rechtskraft bzw. dem Verfahrensstatus und dem Umsetzungsstand aufgelistet. Dabei sind einige Angaben unvollständig bzw. weichen von den Informationen des Thüringer Landesverwaltungsamtes (TLVwA) ab. In der nachfolgenden Tabelle (orientiert an der Tabelle S. 40 ff.) werden die Abweichungen in kursiv aufgeführt. Bei einigen Plänen und Satzungen liegen dem TLVwA keine oder nur unvollständige Unterlagen vor. Wir bitten um die Zusendung von fehlenden Bekanntmachungen, Planzeichnungen und Begründungen an bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de, soweit diese vorhanden sind. Sollte kein Bekanntmachungsnachweis vorliegen, können die Bebauungspläne nicht als rechtskräftig eingestuft werden; dies sollte in der Tabelle vermerkt werden. Einige Bebauungspläne weichen zudem in Teilen von der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) ab, weshalb je nach Planungsabsicht entweder der Bebauungsplan geändert oder der Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan angepasst werden sollte.

Bebauungsplan (B-Plan) / Satzungen	Bek.-datum	Anmerkungen
Ortsteil Gerstungen / Untersuhl		
B-Plan „Unterfeld“	03.06.1992	
B-Plan „Unterfeld“ 1. Änderung	21.11.1991	Private und öffentliche Grünflächen könnten im FNP dargestellt werden
B-Plan „Mittelweg“	22.06.1992	Anpassung B-Plan an tatsächlichen Be-stand und FNP (u.a. SO Handel)
B-Plan „Mittelweg“ 1. Änderung	29.01.2021	<i>Laut Luftbild noch komplett unbebaut.</i>
B-Plan „Molybdänwerk“	29.06.1992	<i>Fehlt in der Tabelle;</i> SO „Museum für Grenzsperren“ nicht im FNP dargestellt
B-Plan „Molybdänwerk“ 1. Änderung	27.02.1995	Die Planausfertigung erfolgte am 28.03.1995, d.h. nach der Bekanntma- chung.*
B-Plan „Auf der Höhe“	03.07.1992	Anpassung B-Plan an tatsächlichen Be-stand und FNP (u.a. SO Handel, Grünflä- chen, Straßenführung)
B-Plan „Im Oberfeld“	03.06.1992	
B-Plan „Rote Mühle“	05.07.1996	
B-Plan „Lehmkutte“		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden, laut Bera- tung mit TLVwA vom 21.10.2022 ist noch keine Genehmigung vorhanden
B-Plan „Sondergebiet Photo- voltaik Alte GÜST“		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden
B-Plan „Oberhalb der Bahn / 1. Änderung vom 12.03.2020“	Entwurf	Bisher keine Beteiligung des TLVwA erfolgt
Ergänzungssatzung	31.08.2001	

„Am Ritter“		
Ortsteil Lauchröden		
B-Plan „Beim Schulland“		Keine Bekanntmachung vorhanden
B-Plan „Auf dem Pfarrland“		Keine Bekanntmachung vorhanden
Ortsteil Unterellen		
B-Plan „Auf der Aue“		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden; Zustimmung nach § 33 BauGB bekannt, laut Beratung mit TLVwA vom 21.10.2022 ist noch keine Genehmigung vorhanden
Vorhabenbezogener B-Plan „Lagerhalle“	27.02.1998	
Ortsteil Oberellen		
B-Plan „Am Hütschberg“		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden
Vorhabenbezogener B-Plan „Wohnhaus Heichel“		Keine Bekanntmachung vorhanden
B-Plan „Am Ehmesberg 1. BA“	10.05.1993	
B-Plan „Am Ehmesberg 1. BA“ 1. Änderung	30.01.1998	
B-Plan „Am Ehmesberg 2. BA“	11.10.1993	
Wolfsburg-Unkeroda		
B-Plan „In der Schmiede“	19.09.1994	
B-Plan „In der Schmiede“ 1. Änderung	19.12.1996	
Vorhabenbezogener B-Plan „Am Bahndamm I“	18.11.2004	Wird im FNP als gemischte Baufläche dargestellt, obwohl der B-Plan ausschließlich gewerbliche Nutzung festsetzt.
Ortsteil Eckardtshausen		
Teilweise Aufhebung u. Änderung des B-Plans „Auf dem Geisrain“		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden
Vorhabenbezogener B-Plan „PVA Milmesberg“		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden
Ortsteil Marksuhl		
B-Plan „Im Bohngartenfeld II“		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden
B-Plan „Im Bohngartenfeld I“ 4. Änderung		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden
B-Plan „Im Meilesfelde“	26.04.1991	
B-Plan „Im Meilesfelde“ 1. Änderung		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden
B-Plan „Im Meilesfelde“ 2. Änderung	22.05.1997	
B-Plan „Im Meilesfelde“ 3. Änderung		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden
B-Plan „Im Meilesfelde III“	20.09.2007	<i>Fehlt in der Tabelle; z.T. bebaut</i>

Vorhabenbezogener B-Plan „Photovoltaik-Freifläche Nr. 1“	29.06.2012	„Erweiterungsfläche“ wird nicht im FNP dargestellt, ggf. Änderung B-Plan
Vorhabenbezogener B-Plan „EDEKA I“	23.06.2005	<i>Fehlt in der Tabelle</i> ; westl. Anpflanzfläche im FNP darstellen
B-Plan „Im Riethe II“		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden
Ortsteil Förtha		
B-Plan „Pfarrwald“	19.03.2009	
B-Plan „Auf dem Sperlingsberge“	07.07.1994	<i>Fehlt in der Tabelle</i> ; ggf. Aufhebung prüfen
B-Plan „Auf dem langen Streif“	28.07.1995; Wiederh.: 29.09.1995	<i>Fehlt in der Tabelle</i>
Ortsteil Lindigshof		
B-Plan „Lindigshof Nr. 1“	19.09.2013	Festsetzung im B-Plan als Wohngebiet, aber im FNP Darstellung als gemischte Baufläche.

*Die ordnungsgemäße Ausfertigung muss zwingend vor der Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgen bzw. mindestens am gleichen Tag mit der Bekanntmachungsanordnung (u.a. OVG Münster, Urt. v. 06.09.2018 – 7 D 10/16 und OVG Magdeburg, Urt. v. 17.03.2005 – 2 K 122/02). Dies ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt, das Datum der bestätigten Ausfertigung liegt einen Monat nach dem Bekanntmachungsdatum. Der Bebauungsplan leidet an einem dauerhaften Verfahrensfehler nach Landesrecht, der nur mit einer erneuten (rückwirkenden) Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 214 Abs. 4 BauGB behoben werden kann. Dies ist jedoch nur möglich, solange sich die Sach- und Rechtslage inzwischen nicht so stark geändert hat, dass das Abwägungsergebnis unhaltbar geworden ist (BVerwG, Urt. v. 29.09.1978 – 4 C 30/76).

Darüber hinaus ist dem TLVwA auch keine Bekanntmachung des Flächennutzungsplans Gerstungen bzw. seiner Genehmigung (siehe S. 40 Begründung) bekannt. Mit Schreiben vom 18.12.2007 bestätigte zudem die Gemeinde Gerstungen, dass auch ihr kein Bekanntmachungsnachweis vorliegt. Der Flächennutzungsplan ist damit nicht wirksam. (Bebauungspläne werden rechtskräftig, während Flächennutzungspläne gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam werden.)

Neben der geplanten Teilaufhebung der Bebauungspläne „Am Ehmesberg 2. BA“ im Ortsteil Oberellen und „Weihersfeld“ im Ortsteil Marksuhl sollte auch eine (Teil-)Aufhebung folgender Pläne in Betracht gezogen werden (sofern sie rechtskräftig sind):

- „Rote Mühle“, Ortsteil Untersuhl: Bis heute wird nur ein geringer Teil als Lagerfläche genutzt; eine vollständige Ausnutzung erscheint auch aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnitts und der nicht integrierten Lage unrealistisch.
- „Beim Schulland“, Ortsteil Lauchröden: Eine Erweiterung des Siedlungskörpers in den Außenbereich sollte vermieden werden.
- „Auf dem Sperlingsberge“, Ortsteil Förtha: Seit der Aufstellung ist keine Umsetzung erfolgt und die Planung scheint nicht mehr dem Willen der Gemeinde zu entsprechen (siehe Darstellung im Flächennutzungsplan).

Die beabsichtigten (Teil-)Aufhebungsverfahren sollten unbedingt bereits vor der Feststellung des Flächennutzungsplans abgeschlossen sein, um die zeitliche und inhaltliche Abstimmung zwischen beiden Planungsebenen zu gewährleisten und die Planung anhand des gemeindeeigenen Bedarfs sicherzustellen.

B. Wohnungsbedarfsprognose

Zur Ermittlung des Sollwohnungsbestandes und der Wohnungsbedarfsträger im Basisjahr 2022 wurden zunächst die Zahlen zu Bevölkerung, Haushalten, Leerständen und Baulücken ermittelt (Begründung S. 59-63 und 69-75). Die Daten stammen sowohl vom Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) als auch aus eigenen Erhebungen der Gemeinde.

Dazu folgende Hinweise:

- Bei der Ermittlung der Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB (S. 74) ist zunächst festzuhalten, dass es nur „ganze“ Wohneinheiten (WE) geben kann. Wenn bei Mischbauflächen nur 50 % für die Wohnnutzung angerechnet werden können, sollte das Ergebnis auf oder abgerundet werden. Darüber hinaus wird ausgesagt, dass es sich um überwiegend in Privateigentum befindliche Baugrundstücke handelt. Möglich erweise können die ermittelten 73 WE daher nicht vollständig als Potenziale angenommen werden. Es empfiehlt sich eine Differenzierung zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken. Bei den privaten Grundstücken sollte eine begründete Annahme (ggf. anhand bisheriger Erfahrungen) zur baulichen Inanspruchnahme bis 2040 getroffen werden.
- Aufgrund der nicht aufgeführten Bebauungspläne „Auf dem Sperlingsberge“ und „Auf dem langen Streif“ im Ortsteil Förtha (siehe Punkt A) ergibt sich bei der Ermittlung der Baulücken in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB eine andere Gesamtsumme als tatsächlich vorhanden ist (S. 75). Zu den 202 WE dürften etwa 40 WE hinzukommen (es sei denn, die beiden Pläne werden vor der abschließenden Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan aufgehoben).

Für die Wohnungsbedarfsprognose für das Prognosejahr 2040 werden zwei unterschiedliche Herangehensweisen vorgestellt: Bei der ersten Variante wurde eine Prognose auf Basis der Haushaltszahlen (S. 76 ff.) erstellt, während in Variante 2 eine Prognose auf Grundlage der Bautätigkeit (S. 78 f.) ermittelt wurde:

- Beide Varianten stützen sich auf die prognostizierten Bevölkerungszahlen der ersten fortgeschriebenen Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) des TLS aus dem Jahr 2019 (S. 66). Zuvor wurde jedoch festgestellt, dass der mit der zweiten regionalen Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv, Stand 2019) prognostizierte Bevölkerungsrückgang in Thüringen so nicht eingetreten ist, weshalb die 3. rBv (Stand 2020) einen weniger starken Rückgang prognostiziert. Demnach wäre es auch möglich – unter entsprechender Begründung der Daten der 1. GemBv – geringfügig abzuweichen. Möglich wäre auch, wie im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2035 der Gemeinde Gerstungen (S. B-21 ff.), die Erarbeitung verschiedener Szenarien zur künftigen Bevölkerungsentwicklung.
- Bei Variante 1 ergibt sich für das Prognosejahr – unter Berücksichtigung einer verringerten durchschnittlichen Haushaltsgröße, der Nebenwohnsitze und der Pflegeplätze – ein Sollwohnungsbestand von 4.167 WE (S. 77), was im Vergleich zu den verfügbaren Wohneinheiten im Basisjahr einem Überschuss von 625 WE entspricht. Daraus lässt sich kein Bedarf für neue Wohneinheiten herleiten.

In der Begründung wurden daraufhin jedoch geschlussfolgert, dass die Verringerung der Haushaltsgrößen im ländlichen Raum aufgrund der vorhanden Baustuktur nicht mit dem Freiwerden des vorhanden Wohnungsbestandes verbunden wäre. Die nur auf Landesebene verfügbaren Daten wurden allerdings auch nicht für die Gemeinde Gerstungen angepasst, so dass ggf. ein passgenaueres Bild der Haushaltssituation entstehen könnte. Zudem wurde im ISEK 2035 für 2016 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,22 angenommen, was sich auch mit großräumigem Wohneigentum begründen ließe (S. B-28). Zwar betrachtete das ISEK das Gemeindegebiet vor der Eingemeindung 2019, es sollte sich dennoch mit den Inhalten auseinandergesetzt werden.

- Darüber hinaus würde Variante 1 nur den quantitativen Wohnungsbedarf berücksichtigen, aber nicht die qualitative Wohnungsnachfrage, da der Bedarf nicht nach den unterschiedlichen Wohnsegmenten (Einfamilien-, Mehrfamilienhaus, barrierefreies Wohnen etc.) gegliedert werde (S. 78). Dies ist grundsätzlich nachvollziehbar, aber auch hier wurde keine weitergehende Untersuchung vorgenommen, die sich der Kritik annimmt und eine solche Unterteilung abbildet. Möglicherweise wäre in weniger nachgefragten Segmenten oder strukturell ungeeigneten Siedlungsbereichen auch ein Rückbau denkbar.
Abschließend wurde festgestellt, dass Variante 1 keine geeignete Methode für die Gemeinde Gerstungen darstellen würde und das Ziel der Gemeinde sei, den prognostizierten Bevölkerungsrückgang umzukehren (S. 78).
- Variante 2 kommt aufgrund der vergangenen durchschnittlichen Bautätigkeit von 2 WE je 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen (EW) pro Jahr zu dem Ergebnis, dass eine Nachfrage von zusätzlichen WE in Höhe von 308 bis 2040 bestünde (S. 78). Unter Abzug der Potentiale nach §§ 30 und 34 BauGB sowie der Mobilitätsreserve ergäbe dies einen Bedarf von 81 WE. Mit dieser Bedarfsannahme wurde die Wohnbauflächenbedarfsprognose erstellt. Die in Variante 1 verwendeten Faktoren fanden bis auf die benötigten Pflegeplätze keine weitere Berücksichtigung.

Die beiden Varianten haben im Ergebnis eine Differenz von 706 WE. Auch wenn möglicherweise der ermittelte Überschuss von 625 WE in Variante 1 nicht dem tatsächlichen Bedarf entspricht, scheint die zweite Variante insbesondere den Bevölkerungsrückgang nicht ausreichend zu berücksichtigen. Es ist unklar, wieso die Werte aus Variante 1 kritisiert, aber daraufhin nicht angepasst oder ausdifferenziert wurden. Auch wenn die Gemeinde der Prognose (verständlicherweise) entgegensteuern will, muss sie sich mit der Aussicht einer schrumpfenden oder stagnierenden Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung *realistisch* auseinandersetzen. Wenn vor allem qualitative Wohnungsnachfragen bestehen (wie es hier der Fall zu sein scheint), sollte sich auch mit der Anpassung, der Umnutzung oder dem Rückbau vorhandener Gebäudestrukturen auseinandergesetzt werden. **Anhand der vorliegenden Daten erscheint die Kombination oder ein „Mittelweg“ beider Varianten zu einem realistischeren Ergebnis zu führen.**

C. Wohnbauflächenbedarfsprognose

Der Wohnbauflächenbedarf wurde anhand des (zu überarbeitenden) Wohnungsbedarfs von 81 WE für Mehrfamilien- (MFH) und Einfamilienhäuser (EFH) ermittelt (S. 79). Bei den angegebenen Flächenbedarfen (1.000 m² für 6 WE bzw. 800 m² für ein EFH) wird allerdings nicht deutlich, ob es sich dabei um die Netto- oder Bruttobedarfswohnflächen (inkl. Infrastruktur, Grün- und Ausgleichsflächen) handelt. Die zur Berechnung verwendete Zahl der EFH von 57 (S. 80) weicht zu dem von den ermittelten 59 EFH auf S. 79 ab.
Die zuvor immer wieder erwähnten Zweifamilienhäuser finden hier keine Berücksichtigung.

Bei den zurück zu planenden Wohnbauflächen sind ggf. auch die Bebauungspläne „Auf dem Sperlingsberge“ und „Auf dem langen Streif“ im Ortsteil Förtha zu betrachten. Insbesondere der erste Bebauungsplan wurde bisher in keiner Weise umgesetzt.

D. Neuausweisung Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Den Ausweisungen der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen lag die Wohnbauflächenbedarfsprognose zu Grunde, die überarbeitet werden sollte. Anhand dessen ist zu entscheiden, auf welche Neuausweisungen verzichtet wird. Auf S. 135 ff. werden die neu ausgewiesenen Bauflächen beschrieben, die sich auch im Beiplan 3 „Nutzungsreserven“ wiederfinden. Diesbezüglich werden folgende Anmerkungen gegeben:

- GER 3 – „Bei der weißen Mühle“: Es handelt sich um landwirtschaftliche genutzte Flächen, die im Westen unmittelbar an die geplanten gewerblichen Bauflächen angrenzen. Insofern besteht grundsätzlich ein erhöhter Ermittlungsbedarf in Bezug auf Immisionskonflikte. Darüber hinaus ist die verkehrliche Erschließung der Fläche möglicherweise mit erhöhtem Aufwand verbunden.
- GER 4 – „Weinbergstraße“: Die gemischte Baufläche stellt einen Eingriff in einen dichten Strauch- und Baumbestand im Außenbereich dar. Zudem rückt die Bebauung näher an die Autobahn heran und die Fläche ist mit einem Altlastenverdacht gekennzeichnet. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen.
- NEU 1 – „Untergasse“: Wenngleich sich die Fläche aus städtebaulicher Sicht eignet, sollten die Konflikte bezüglich der (anteiligen) Lage im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) und im Hochwasserrisikogebiet (HQ200) sowie der Geräuschemissionen der direkt angrenzenden Bahnstrecke genauer untersucht werden. Das Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG ist zu beachten; die Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und § 78b Abs. 1 WHG sind zu berücksichtigen.
- NEU 2 – „Zum Kellerbaum“: Diese Baufläche würde weitere Entwicklungsmöglichkeiten nach Süden eröffnen und eine bisher baulich nicht vorgeprägte Fläche im Außenbereich in Anspruch nehmen. Darüber hinaus besteht ggf. ein Immisionskonflikt mit der angrenzenden Feuerwache.
- UNT 3 – „Am Sportplatz“: Diese Neuausweisung würde eine fingerartige Bebauung in den Außenbereich ermöglichen, was einer kompakten Siedlungsentwicklung widerspricht. Außerdem besteht ggf. ein Immisionskonflikt des gegenüberliegenden Sportplatzes betroffen wäre.
- UNT 4 – „Abzweig Obereller Straße“ und UNT 5 – „Im kleinen Dorf“: Unterellen besitzt auch am südwestlichen Siedlungsrand bis auf den Sportplatz eine recht klar ausgeprägte Siedlungskante. Die Hauptgebäude sind fast ausnahmslos entlang der Hauptstraßen errichtet. Die hier geplanten Erweiterungsflächen würden die bisherige Bebauungsstruktur durchbrechen und ggf. zusätzliche Potenzialflächen im Außenbereich ermöglichen.
- OBE 1 – „Schulstraße“: Aufgrund der überwiegenden Lage im ÜSG und Hochwasserrisikogebiet eignet sich diese Fläche möglicherweise nur teilweise als Baufläche. Das Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG ist zu beachten; die Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und § 78b Abs. 1 WHG sind zu berücksichtigen.
- MAR 2 – „Eckhardtshäuser Weg“: Diese Siedlungserweiterung hätte eine einseitige Bebauung entlang der Straße in den Außenbereich zur Folge, was einer kompakten Siedlungsentwicklung widerspricht.
- FÖR 1 – „Auf der Grebe“: Die Fläche würde eine einseitige Straßenbebauung ermöglichen und dadurch den Siedlungskörper weiter in die Länge ziehen. Dies widerspricht einer kompakten Siedlungsentwicklung.
- FÖR 3 – „Am Bornwiesenraine“: Unabhängig des Lärmkonfliktes mit der angrenzenden Bahnstrecke und der Altlastenverdachtsfläche würde die Bebauung eine vorhandene fingerartige Erweiterung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich weiter fortführen. Dies widerspricht einer kompakten Siedlungsentwicklung.
- FÖR 4 – „An der Epichneller Straße“: Der umgebende Siedlungsbereich ist bereits sehr locker bebaut. Zur Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) und der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) sollte an dieser Stelle nur die straßenbegleitende Bebauung entlang der Epichneller Straße bzw. der Bahnhofstraße forciert und von einer Fortführung der Zersiedelung abgesehen werden.

- BUR 2 – „Ellerstraße“: Die einseitige Straßenbebauung würde eine fingerartige Bebauung in den Außenbereich darstellen, was einer kompakten Siedlungsentwicklung widerspricht.
- ECK 1 – „Auf dem Geisraine“: Die Erweiterung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich sollte sich höchstens auf eine straßenseitige Bebauung an der Feldstraße beschränken. Dies entspricht der vorhandenen westlich angrenzenden Bebauung. (Ein einzelnes Wohngebäude, welches im hinteren Grundstücksbereich errichtet wurde, stellt im vorliegenden Fall eine Ausnahme dar. Es dient nicht als Vorbild.)

Bei allen Planflächen (nicht nur Wohnbau- und gemischte Bauflächen) sind die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten und die Planung ggf. daran anzupassen (siehe Anlage 1 dieses Schreibens).

E. Neuausweisung Gewerbegebiete

Laut der Begründung und des Gewerbegebächenentwicklungskonzeptes des Wartburgkreises (GeFK) besteht ein erheblicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen besonders im produzierenden Gewerbe für Gerstungen und den gesamten Landkreis. Dabei würden sich in Gerstungen besonders die Flächen zwischen der Bundesautobahn 4 (BAB 4) und der Bahnstrecke Bebra-Eisenach eignen. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, wie ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberhalb der Bahn“ mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) beansprucht wird. Die Standortwahl für PV-FFA ist um einiges flexibler als andere Gewerbebetriebe; die Anlagen sind beispielsweise nicht auf eine gute Verkehrsanbindung angewiesen. Wenn weitere Gewerbegebiete benötigt werden, sollte zunächst geprüft werden, ob eine Inanspruchnahme PV-FFA-Flächen möglich ist.

- Bei der Planung der gewerblichen Bauflächen GER 5 – „Am Berg“ und GER 6 „Oberhalb der Bahn 2“ (Begründung S. 145) sollten die damit einhergehenden Emissionen auf die angrenzende gemischte Baufläche berücksichtigt werden.
- MAR 3 – „Erweiterung Hirschvogel“ (S. 146): Ein Teil dieser neuauszuweisenden Fläche ist bereits im Bebauungsplan „Im Meilesfelde III“ enthalten und daher nicht als Planfläche aufzuführen.
- MAR 4 – „Am Litzloher“: Im Gegensatz zur vorgenannten Fläche wird hierfür kein konkreter Bedarf genannt und die Fläche ist auch nicht im GeFK des Wartburgkreises als Potenzialfläche berücksichtigt. Zudem ist der angrenzende Bebauungsplan „Im Meilesfelde I“ bisher ungenutzt, die Notwendigkeit dieser Erweiterung ist nicht erkennbar.

F. Neuausweisung Sondergebiete

1. Einzelhandel

Gerstungen besitzt seit 05.09.2023 ein beschlossenes Einzelhandelskonzept (EHK), in welchem Grundversorgungs- und Ergänzungsstandorte für das Gemeindegebiet festgelegt wurden. Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Entgegen der Empfehlung des TLVwA (Stellungnahme vom 21.12.2022 zum Entwurf des EHK vom 31.10.2022) wurde der derzeitige Einzelhandelsstandort „Im Feld“ nicht als künftiger zentraler Versorgungsbereich (zVB) ausgewiesen. Allerdings wird im EHK empfohlen, die Ausweisung als zVB zu prüfen. Diese Prüfung sollte im Rahmen der Flächennutzungsplanung stattfinden, insbesondere da Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsabsichten formuliert werden (Begründung, S. 148). Soll weiterhin von der Darstellung eines zVB abgesehen werden, sollte die Zweckbestimmung „Handel“ konkretisiert

werden (z.B. Nahversorgung), um die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 lit. a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Weiterhin wurde in der Stellungnahme vom 21.12.2022 darauf hingewiesen, dass aus städtebaulicher Sicht keine Gleichgewichtung der Einzelhandelsstandorte „Im Feld“ und „Auf der Höhe“ gegeben und anzustreben ist. Letzterer befindet sich in einem Gewerbegebiet in einer städtebaulich nicht integrierten Lage und weist eine deutlich schlechtere Fußläufige Erreichbarkeit auf. Zudem sind nur sehr eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden; eine Neuansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ist nicht möglich. Im Flächennutzungsplan soll dieser Standort derzeit als Sondergebiet „Handel“ dargestellt werden, um eine Erweiterung des Discounters (derzeit 780 m² Verkaufsfläche) zu ermöglichen. Im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der Nahversorgung, insbesondere des Standortes „Im Feld“, sollte von einer Vergrößerung des Discounters abgesehen werden. Im EHK werden außer der Sicherung des Angebots keine weiteren Entwicklungsziele für den Standort „Auf der Höhe“ benannt (S. 83). Es empfiehlt sich daher eine Darstellung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“.

Gleichermaßen gilt für das sonstige Sondergebiet „Handel“ am südlichen Ortsrand von Marksuhl; auch hier sollte eine Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgen.

2. *Campingplatz Lindigshof*

Im Ortsteil Lindigshof soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung – Campingplatz“ dargestellt werden (Begründung, S. 148). Eine Begründung zum Standort und Umfang der Fläche fehlt bislang. Es ist unklar, weshalb im Ortsteil Lindigshof eine, im Verhältnis zum Siedlungsbereich, recht große Fläche für Camping vorgesehen werden soll. Die Fläche wird entlang der Straße bereits als Campingplatz genutzt (Luftbild). Einerseits wird diese deutliche Erweiterung in den Außenbereich nicht begründet, andererseits scheint die Entscheidung für die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht aus gesamtgemeindlicher Perspektive getroffen worden zu sein. Der Ortsteil bietet keinerlei Nahversorgung und befindet sich abseits der touristischen Ziele der Gemeinde Gerstungen (siehe S. 89). Die Standortwahl und die Erweiterung müssen begründet werden (siehe auch TLVwA-Stellungnahme vom 25.05.2021 zum Plankonzept für den Bebauungsplan „Touristische Nutzung – Wohnmobilstellplatz“).

3. *Windenergie*

Für den „Windpark Gerstungen-Ost“ wurde bereits ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) mit entsprechenden Unterlagen angestoßen (siehe Anlage 1 zu diesem Schreiben). Allerdings sollte auch in der Begründung des Flächennutzungsplans auf die besondere Eignung und den Zuschnitt der Fläche eingegangen werden. Es ist auch möglich aus den Unterlagen des ZAV zu zitieren, um die genannten Punkte zu erläutern. Ebenso muss die Erweiterung des Bebauungsplans „Pfarrwald“ hinsichtlich des Standortwahl und -eignung begründet werden.¹

4. *Solarenergie*

Eine Darstellung von neuen PV-FFA findet im Flächennutzungsplan derzeit nicht statt. Laut Begründung (S. 160) sollen grundsätzlich keine Flächen im Gemeindegebiet ausgeschlossen werden, da eine detaillierte Betrachtung der Standorteignung erforderlich ist. Es empfiehlt sich dennoch die Erstellung eines kommunalen Gesamtkonzeptes für PV-FFA, in dem Potenzialflächen ermittelt werden, die dann bei konkreten Vorhaben

¹ Es bedarf ausdrücklich keiner gemeindeweiten Untersuchung von Potenzialflächen oder einer Differenzierung in harte und weiche Tabuzonen. Die allgemeinen Anforderungen an eine Alternativenprüfung (nach § 1 Abs. 7 BauGB und Nr. 2 lit. d Anlage 1 zum BauGB) sind jedoch zu beachten.

oder Anfragen ggf. noch vertieft untersucht werden können. Dadurch besteht eine geeignete Grundlage angesichts des weiter anhaltenden Drucks bezüglich erneuerbarer Energien auf Gemeinden, welcher sich auch durch die gesetzliche Privilegierung von PV-FFA unter bestimmten Voraussetzungen im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe b und Nr. 9 BauGB) bemerkbar macht (entgegen der Aussage auf S. 159).

G. Abgrenzung und Zuordnung der Bestandsflächen

1. Abgrenzung des Bestandes

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

- Ortsteil Gerstungen und Untersuhl:
 - gemischte Bauflächen entlang Richelsdorfer Straße zwischen Bahngleisen und Landstraße,
 - gemischte Bauflächen entlang Richelsdorfer Straße südlich der Landstraße,
 - alle gemischten Bauflächen südlich entlang der Bahngleise,
 - gemischte Baufläche zwischen „Am Bach“ und Landwirtschaftsfläche,
 - Wohnbaufläche zwischen „Am Ritter“ und gemischter Baufläche bzw. Grünfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen Untersuhler Straße und Wohnbaufläche bzw. Grünfläche (außer der angegebenen Baulücke),
 - gemischte Baufläche zwischen Untersuhler Straße und Friedhof bzw. Grünfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen Untersuhler Straße und Bahngleisen bzw. Grünfläche,
 - gemischte Bauflächen entlang der Straße Am Berg nördlich der Bahngleise,
 - Wohnbaufläche zwischen Jahnstraße und Sportplatz,
 - Wohnbaufläche zwischen Gartenstraße und Bahngleisen,
 - Wohnbaufläche zwischen Weinbergstraße und Bahngleisen,
 - gemischte Baufläche zwischen Löbersgasse und Werra bzw. Grünfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen Marienstraße, Mühlgasse und Landwirtschaftsfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen Weinbergstraße und Bahngleisen (nördlich der Gleise),
 - Wohnbaufläche zwischen „Am Erlenbach“ und Grünfläche.
- Ortsteil Neustädt:
 - Wohnbaufläche zwischen Schmettergasse und Festplatz,
 - gemischte Baufläche entlang „Herth“ zwischen letztem Gebäude und Friedhof,
 - gemischte Baufläche entlang Brunnenstraße zwischen letztem Gebäude und Hehrtwerg,
 - gemischte Baufläche zwischen Brunnenstraße und Eisfeld Ortsausgang,
 - Wohnbaufläche zwischen Eisfeld und Landwirtschaftsfläche.
- Ortsteil Sallmannshausen,
 - Wohnbaufläche und gemischte Baufläche zwischen Rennsteigstraße und Werra,

- Wohnbaufläche entlang Hartweg,
 - gemischte Baufläche zwischen Rennsteigstraße, „Am Rain“ und Grünfläche.
- Ortsteil Lauchröden
 - gewerbliche Baufläche zwischen „An den Gärten“, Waldstraße und Landwirtschaftsfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen „An den Gärten“, Herdaer Weg und Landwirtschaftsfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen Hermannstraße, Gerstunger Straße und Sportplatz,
 - gemischte Baufläche zwischen Werrastraße und Werra,
 - gemischte Baufläche zwischen Eisenacher Straße und Werra Richtung Campingplatz,
 - Wohnbaufläche zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Grünfläche,
 - Wohnbaufläche zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Landwirtschaftsfläche,
 - Wohnbaufläche zwischen „Am Stechberg“ und Landwirtschaftsfläche.
- Ortsteil Unterellen:
 - gemischte Baufläche südlich von „Im kleinen Dorf“, „Am Rasen“ und der Obereller Straße,
 - gemischte Baufläche südlich der Alten Chaussee angrenzend an die Wohnbaufläche,
 - Wohnbaufläche zwischen Schlossstraße und Landwirtschaftsfläche.
- Ortsteil Oberellen:
 - Wohnbaufläche nördlich der Friedensteinstraße angrenzend an gemischte Baufläche und Grünfläche,
 - Wohnbaufläche zwischen Friedensteinstraße und „Über den Gärten“,
 - gemischte Baufläche zwischen Friedensteinstraße und Grünfläche.
- Ortsteil Förtha mit Epichnellen:
 - gemischte Baufläche zwischen Alte Obereller Straße und Frankfurter Straße,
 - gemischte Baufläche zwischen Alte Marktsuhler Straße und Kapellenweg,
 - gemischte Baufläche zwischen Kapellenweg und „Auf der Viehburg“,
 - gemischte Baufläche nördlich der Mühlgasse / „Zur Mühle“,
 - gemischte Baufläche nördlich der Alten Eisenacher Straße,
 - gemischte Baufläche nördlich Epichneller Straße zwischen Bergmannsweg und Epichneller Straße,
 - gemischte Baufläche südlich der Epichneller Straße zwischen „Mühlwiese“ und Elteweg,
 - gemischte Baufläche südlich und nördlich der Epichneller Straße östlicher Ortsausgang.
- Ortsteil Wolfsburg-Unkeroda:
 - gemischte Baufläche neben Bebauungsplan „Am Bahndamm I“,
 - Wohnbaufläche an der Förthaer Straße neben Bebauungsplan „In der Schmiede“,
 - Wohnbaufläche zwischen Kreuzäcker und Bebauungsplan „In der Schmiede“,
 - Wohnbaufläche nördlich „In der Struth“,
 - Wohnbaufläche zwischen „Unterm Elsterberg“ und Landwirtschaftsfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen „In der Struth“, „Am Elsterberg“ und Waldfläche,

- gemischte Baufläche zwischen „Am Elsterberg“, „In der Struth“, Lindenstraße und Parkfläche,
 - Wohnbaufläche zwischen „Am Schlossrain“ und Weingasse,
 - Wohnbaufläche zwischen „Am Weinberg“, Lindenstraße und Landwirtschaftsfläche,
 - Wohnbaufläche und gemischte Baufläche zwischen „Am Weinberg“ und Lindenstraße,
 - Wohnbaufläche südlich „An den Lieden“,
 - Wohnbaufläche am Alten Schulweg,
 - Wohnbaufläche nördlich „Zum Sand“ und „Auf der Wolfsburg“,
 - Wohnbaufläche zwischen „Am Teich“, „Am heiligen Graben“, „Auf der Wolfsburg“ und Grünfläche,
 - Wohnbaufläche zwischen „Auf der Wolfsburg“ und „An der Höhe“.
- Ortsteil Eckardtshausen:
- gemischte Bauflächen entlang der Wolfsburger Straße,
 - gemischte Baufläche zwischen „In der Pfitz“ und Grünfläche,
 - gemischte Baufläche südlich Marksuhler Straße,
 - Wohnbaufläche westlich der Kupfersuhler Straße,
 - Wohnbaufläche nördlich der Feldstraße,
 - gemischte Baufläche entlang der Feldstraße,
 - gemischte Baufläche zwischen Kupfersuhler Straße, „Lindenplatz“, Wilhelmsthaler Straße und Grünfläche.
- Ortsteil Marksuhl:
- Wohnbaufläche zwischen Hirtgasse, Weihersgrund und Landwirtschaftsfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen Berkaer Straße, Vachaer Straße, Landwirtschaftsfläche und Grünfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen Mölmeshöfer Straße und Landwirtschaftsfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen Vachaer Straße und Landwirtschaftsfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen Bahnhofstraße und Landwirtschaftsfläche,
 - Wohnbaufläche zwischen Bohngartental und Grünfläche,
 - Wohnbaufläche zwischen Schlossmauer, Neue Straße und Rasenweg,
 - gemischte Baufläche zwischen Hirtgasse, Leipziger Straße, Flurstraße und Grünfläche,
 - Wohnbaufläche westlich der Flurstraße,
 - Wohnbaufläche nördlich der Alexander-Puschkin-Straße,
 - Wohnbaufläche zwischen Leipziger Straße, „Im Weiherfelde“ und Waldfläche,
 - gemischte Baufläche „Meileshof“.
- Ortsteil Burkhardtroda:
- Wohnbaufläche nördlich der „Gasse“,
 - gemischte Baufläche zwischen Sankt-Annen-Straße, „Grund“ und Landwirtschaftsfläche,
 - gemischte Baufläche nördlich der Ellerstraße,
 - gemischte Baufläche südlich „Grund“,
 - Wohnbaufläche entlang „Zum Blauen Berg“,
 - gemischte Baufläche zwischen Sankt-Annen-Straße, Kuhgasse und Landwirtschaftsfläche,

- Wohnbaufläche zwischen Sankt-Annen-Straße, „Gasse“ und Landwirtschaftsfläche.
 - Ortsteil Lindigshof: gemischte Bauflächen östlich „Im Lindingshof“.
2. *Zuordnung zur Art der Nutzung*
- Sportplätze, bei denen es sich vorwiegend um Grünflächen handelt (d.h. wenig bis kaum Versiegelung und bauliche Anlagen), sollten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt werden (z.B. Sportplatz an der Werra in Gerstungen). Sportplätze, die eher baulich geprägt sind (z.B. vollständig versiegelte Spielfelder), sollten hingegen mit dem Planzeichen 4.2 Anlage 1 PlanZV (Fläche für Sportanlagen) dargestellt werden. Dies trifft u.a. auf den Sportplatz an der Gartenstraße in Gerstungen zu.
 - Der Wohnmobilstellplatz in Lauchröden wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt, obwohl es sich gemäß der tatsächlichen Nutzung um ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ oder „Wohnmobilstellplatz“ handelt.

3. *Flächen im Außenbereich*

- Für die Bestandssicherung und Zulässigkeit baulicher Veränderungen und geringfügiger Erweiterungen kann die Darstellung von bestehenden Wochenendhausgebieten im Außenbereich als Sondergebiete nach § 10 BauNVO geeignet sein. Derzeit wird im Flächennutzungsplan das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ im Ortsteil Oberellen dargestellt, während das deutlich größere Wochenendhausgebiet nördlich des Ortsteils Wolfsburg-Unkeroda als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen wird. Es empfiehlt sich für beide Gebiete die gleiche Darstellung zu wählen bzw. insbesondere das größere Gebiet als Baugebiet darzustellen. Die Grenzen sollten sich dabei am Bestand orientieren.
- Im Flächennutzungsplan sind einige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ (Ortsteile Unterellen, Marksuhl und Eckardtshausen) dargestellt. Es sollte geprüft werden, ob diese einem landwirtschaftlichen Betrieb i.S.d. § 201 BauGB entsprechen und damit im Außenbereich privilegiert sind. Damit könnte eine Darstellung als Sondergebiet entfallen und stattdessen eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche erfolgen. Wenn diese nicht im Außenbereich privilegiert sind, sind die Sondergebiete auf den baulichen Bestand zu begrenzen, sofern keine Erweiterungen geplant sind.
- Das gesamte Areal des Schlosses Wilhelmstal wird im Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der Begründung ist jedoch mehrfach die Rede von der denkmalgeschützten Parkanlage (insb. S. 161). Daher wäre eher die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ geeignet.

H. Planzeichnung und -zeichenerklärung

1. Gemäß § 1 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. In der vorliegenden Plangrundlage entspricht der Gebäudebestand nicht den aktuellen Luftbildern, d.h. Gebäude fehlen. Auch die Straßennamen weichen teilweise von den Angaben bei Google Maps ab. Die Kartengrundlage sollte geprüft und angepasst werden.
2. Durch die dunkle Farbe der gemischten Bauflächen ist die Plangrundlage zudem schwer lesbar. Es sollte der Farbton gemäß Anlage zur PlanZV verwendet werden.

3. Bei den dargestellten Sondergebieten handelt es sich sowohl um Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), als auch um sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Dementsprechend sollte die Art der baulichen Nutzung in der Zeichenerklärung angepasst werden.
4. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 76 Abs. 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete i.S.d. § 78d Abs. 1 WHG sollen nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4a S. 1 BauGB). Die Rechtsgrundlage sollte in der Planzeichenerklärung für diese Gebiete korrigiert werden.
5. Auf dem Plandokument sollten Verfahrensvermerke zu den wesentlichen Verfahrensschritten sowie ein Ausfertigungsvermerk ergänzt werden.

I. Allgemeines zur Begründung

- Bei der Beschreibung der einzelnen Ortsteile (S. 53 ff. und S. 132 f.) wird der Ortsteil Clausberg an keiner Stelle erwähnt, obwohl er im Flächennutzungsplan mit (z.T. deutlich über den Bestand hinausgehenden) gemischten Bauflächen dargestellt wird. Die Darstellung als Baufläche und deren Abgrenzung sollte in der Begründung erläutert werden.
- Der Siedlungsbereich des Ortsteils Förtha mit Epichnellen wird fast ausschließlich als gemischte Baufläche dargestellt. In der Begründung (S. 56) wird die Bebauung von Epichnellen jedoch mit ländlichen Anwesen sowie kleineren Siedlungs- und Einfamilienhäusern beschrieben, die fast ausschließlich zum Wohnen genutzt werden, während auf S. 133 der Ortsteil mit einer überwiegenden Mischnutzung verbunden wird. Die Begründung ist hierzu in sich widersprüchlich.
- Auf S. 80 wird der Bedarf eines Pflegeheims mit ca. 40 Pflegeplätzen formuliert, weshalb ein Flächenbedarf von ca. 0,5 ha benötigt wird. Bei der Beschreibung der Planflächen (S. 135 ff.) findet sich diese Nutzung nicht wieder. Auch wenn eine Ausweisung als Sondergebiet nicht zwingend erforderlich ist, sollten bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans Überlegungen zur Verortung des Pflegeheims erfolgen. Für eine gute Erreichbarkeit würden sich hier z.B. Flächen im Bebauungsplan „Mittelweg“ im Ortsteil Gerstungen anbieten, welcher ohnehin geändert werden soll.
- Bei den bestehenden Bildungseinrichtungen (S. 85) wird angegeben, dass drei Grundschulen im Gemeindegebiet vorhanden wären, es werden jedoch nur zwei aufgelistet.
- Unter Punkt 2.5.1 – bisherige Entwicklung (S. 70) wird in einem Satz die Gemeinde Am Ettersberg erwähnt. Vermutlich handelt es sich hier um eine Verwechslung.
- Auf S. 6 wird angegeben, dass die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültige Fassung des BauGB gilt. Dies ist nicht korrekt, die Rechtsgrundlagen finden zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses ihre Anwendung. Insofern sind die Angaben im Laufe des Verfahrens aktuell zu halten bzw. anzupassen.

J. Umweltbericht

Im Rahmen der Bestandsbeschreibung und Bewertung des Umweltzustandes sowie der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB sollte auch das Schutzgut Fläche (Buchstabe a) betrachtet werden.

Es ist bereits eine Vielzahl an möglichen Ausgleichsmaßnahmen bei der Umweltprüfung ermittelt worden. Als weitere Kompensationsmaßnahme käme noch die Entsiegelung des ehemaligen LPG-Geländes im Ortsteil Oberellen in Betracht.