

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 224

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

Anna.Both@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
4218 / Kbg

Ihre Nachricht vom:
12. November 2025

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3796-3-
350731/2025

Weimar
16. Januar 2026

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

Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerstungen, Wartburgkreis (Planstand: Juli 2025)

2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange der Raumordnung (Anlage 1).

In der Anlage 2 erhalten Sie beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB (Sachgebiet 224.2). Diese Hinweise erfolgen unbeschadet der späteren Entscheidung gemäß § 6 BauGB.

Hinweis: Bitte beachten Sie bei künftigen Anfragen, dass das bisherige Referat 340 „Raumordnung, Bauleitplanung“ ab dem 21.07.2025 als Referat 224 geführt wird.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

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

tlvwa.thueringen.de

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

Bankverbindung:
Kontoinhaber: Freistaat Thüringen
IBAN: DE80820500003004444117
BIC: HELADEF820

Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)

USt.-ID: DE367506321
Leitweg-ID: 16900334-0001-29

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter:
tlvwa.thueringen.de/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 Festsetzung des Sondergebiets Handel (GER 9) steht im Widerspruch zum Ziel 2.6.1 Z LEP.
 - b) Rechtsgrundlage
Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014, geändert durch Verordnung vom 05.08.2024, GVBI 12/2024 vom 30.08.2024)
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
Konkretisierung der Zweckbestimmung als „Nahversorgung“
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 Gerstungen beabsichtigt die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für ihr Gemeindegebiet. Zuletzt wurde mit Datum vom 15.05.2024 zum Planungsstand von Januar 2024 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben.

Grundlage der raumordnerischen Bewertung der Planung sind weiterhin die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014, inzwischen geändert durch Verordnung vom 05.08.2024, GVBI 12/2024 vom 30.08.2024) und des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SWT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 19/2011 vom 09.05.2011 und ThürStAnz 31/2012 vom 30.07.2012).

Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben und liegt als Entwurf vor (Entwurf des geänderten Regionalplans Südwestthüringen (E-RP-SWT, Beschluss-Nr. 06/371/2018 vom 27.11.2018)). Sollte der fortgeschriebene Regionalplan vor dem Flächennutzungsplan in Kraft treten, sind die dort benannten Ziele und Grundsätze entsprechend zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Gemäß dem LEP soll sich die Siedlungsentwicklung anhand der Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung“ (vgl. Grundsatz 2.4.1 G) und „Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme“, sowie am gemeindebezogenen Bedarf orientieren (vgl. Grundsatz 2.4.2 G).

A Bevölkerungsprognose

Zwar ist die Bevölkerungszahl in Gerstungen nicht ganz so stark zurückgegangen, wie in der 1. GemBV prognostiziert. Davon, dass „die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Gerstungen in den vergangenen letzten Jahren seit 2020 einen stabilen bzw. sogar einen leicht positiven Trend aufweisen“ (Seite 64 der Begründung), kann aber nicht die Rede sein. Nur im Jahr 2022 erfolgte ein geringfügiger Anstieg der Bevölkerungszahlen (wahrscheinlich bedingt durch die Korrektur der Zahlen auf der Grundlage des Zensus 2022), ansonsten weist der Trend auch für Gerstungen kontinuierlich nach unten.

B Wohnbauflächenbedarf:

Die nun vorliegende Version der Wohnbauflächenbedarfsanalyse ist weiterhin nur teilweise nachvollziehbar. Ein Bedarf lässt sich auch weiterhin nur über die Fortschreibung der Baufertigstellungen herleiten.

Zudem wird der Flächenbedarf für Mehrfamilienhäuser nun (bei gleicher Anzahl der Gebäude und WE) verdoppelt. Die Nachnutzung der Bestandsgebäude bzw. der entstehenden Baulücken nach Abriss, sollte forciert werden, bevor neue Flächen verbraucht werden. Dies trägt auch zu Einsparungen bei den Infrastrukturkosten bei.

Der ermittelte Bedarf erscheint somit weiterhin zu hoch.

C Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen:

Bei den Flächen GER 2 – „Am hohen Ufer“ und MAR 1 - „Südlich der Bahnhofstraße“ handelt es sich um Flächen zur Nachverdichtung der Bebauung. Hiergegen bestehen keine raumordnerischen Bedenken.

Gegen die Flächen GER 1 – „Im Felde“, UNT 1 – „Mehliete“, UNT 2 – „Auf der nassen Wiese“, WOL 1 – „Am Knieberg“, WOL 2 – Wohnbaufläche „Am Heiligengraben“, ECK 1 – „Auf dem Geisraine“ und FÖR 2 – „Auf der Stiegel“ bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken, sofern ein begründeter Wohnbauflächenbedarf vorliegt.

NEU 1: Wohnbaufläche „Untergasse“: Es bestehen weiterhin Bedenken wegen der Lage im Hochwasserrisikogebiet HQ200 und der Nähe zur Bahnlinie.

NEU 2 – Wohnbaufläche „Zum Kellerbaum“: Sofern die vorgesehene Änderung der Trinkwasserschutzzone erfolgt, bestehen bei einem begründeten Wohnbauflächenbedarf keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken.

SAL 1 – Wohnbaufläche „An der Rennsteigstraße“: Es wird erneut darauf hingewiesen, dass ein ggf. vorliegender ortsteilbezogener Wohnbedarf anhand vorhandener Potentiale gedeckt werden kann.

UNT 3 – Wohnbaufläche „Am Sportplatz“: Die Fläche wurde auf ca. 0,07 ha reduziert. Es bestehen jedoch weiterhin raumordnerische Bedenken gegen die Planfläche, da es sich hierbei nicht um eine sinnvolle Ortsabrundung, sondern um eine weitere Ausdehnung des Ortsteils handelt.

OBE 1 – Wohnbaufläche „Schulstraße“: Es bestehen weiterhin Bedenken wegen der teilweisen Lage im Hochwasserrisikogebiet HQ200.

FÖR 1 – Wohnbaufläche „Auf der Grebe“: Es bestehen weiterhin raumordnerische Bedenken gegen die Planung, da der Lückenschluss zwischen Ortslage und Schulstandort nicht erforderlich ist, zu einem langgestreckten Siedlungsband führt und immissionsrechtliche Probleme erzeugen kann.

BUR 1 – Wohnbaufläche „Sankt-Annen-Str.“: Es wird erneut darauf hingewiesen, dass raumordnerische Bedenken gegen die Planfläche bestehen, da die bestehende Bebauung westlich der St.-Annen-Straße hier deutlich von der Straße abgerückt ist und somit die Planfläche keine Ortsabrundung darstellt.

BUR 2 – Wohnbaufläche „Ellerstraße“: Die langgestreckte Ausdehnung der Bebauung in die Landschaft wird raumordnerisch weiterhin kritisch gesehen.

GER 4 – Gemischte Baufläche „Weinbergstraße“: Die Fläche wurde zwar auf ca. 0,94 ha reduziert, dennoch bestehen aus raumordnerischer Sicht aufgrund der Lage in einem Bereich mit Baum- und Strauchbewuchs weiterhin raumordnerische Bedenken.

MAR 2 – Gemischte Baufläche „Eckardtshäuser Weg“: Die geplante Baufläche führt zu einer deutlichen Ausdehnung der Ortslage in den Außenbereich und überplant strukturreiche Grünbereiche, die an dieser Stelle den Übergang in die umgebende Landschaft bilden. Es bestehen weiterhin grundsätzliche Bedenken aus Sicht der Raumordnung.

FÖR 4 – Gemischte Baufläche „An der Epichneller Straße“: Die Planfläche wurde auf ca. 0,51 ha reduziert. Diese Reduzierung ist aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich zu befürworten, dennoch ist die weitere Entwicklung des Standortes auf eine straßenbegleitende Bebauung außerhalb der Trinkwasserschutzzone II zu beschränken.

UNT 5 – Gemischte Baufläche „Im kleinen Dorf“: Die geplante Erweiterungsfläche stellt keine sinnvolle Abrundungsfläche dar und entspricht nicht den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP. Es bestehen grundsätzliche raumordnerische Bedenken gegen die Planfläche.

D Gewerbliche Bauflächen:

GER 6 – Gewerbliche Baufläche „Oberhalb der Bahn 2“: 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. Für diese Planung (Bebauungsplan Gewerbegebiet „Oberhalb der Bahn III. BA“ und Darstellung im Flächennutzungsplan) wurde auf Antrag der Gemeinde Gerstungen ein Zielabweichungsverfahren geführt und mit Bescheid vom 25. April 2025 für beide Bauleitpläne die Zielabweichung zugelassen.

GER 7 – Gewerbliche Baufläche „An der Richelsdorfer Straße“: Es bestehen weiterhin keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken, sofern ein begründeter Bedarf vorliegt.

MAR 3 – Gewerbliche Baufläche „Erweiterung Hirschvogel“: 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. Für diese Planung (Bebauungsplan zur Erweiterung des Industriegebietes "Im Meilesfelde" und die vorgesehene Darstellung für das Gebiet im Flächennutzungsplan) wurde auf Antrag der Gemeinde Gerstungen ein Zielabweichungsverfahren geführt und mit Bescheid vom 03. November 2025 für beide Bauleitpläne die Zielabweichung zugelassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die, bisher nur als Hinweise im FNP enthaltenen gewerblichen Potenzialflächen „Neustädt Süd“ und „Neustädt Nord“ sich beide innerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-15 – Nördlich Gerstungen (RP-SWT, Ziel Z 4-4) befinden. Gewerbliche Bauflächen stehen im Widerspruch zu diesem Ziel.

E Sonderbauflächen:

GER 9 Sondergebiet Handel „Im Feld“: Die diesbezüglichen Aussagen der eingangs genannten Stellungnahme bleiben bestehen. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass gegen die geplante Sicherung dieses Handelsstandortes für die Nahversorgung keine

raumordnerischen Bedenken bestehen, sofern die Zweckbestimmung (z.B. Nahversorgung) konkretisiert wird, da in Grundzentren gemäß Ziel 2.6.1 Z LEP nur großflächige Einzelhandelseinrichtungen der Grundversorgung ausnahmsweise zulässig sind.

GER 10 Sondergebiet Nahversorgung „Auf der Höhe“: Die Zweckbestimmung wurde konkretisiert („Nahversorgung“), eine Verkaufsflächenbegrenzung erfolgt jedoch nicht. Die deutlich über den Bestand hinausgehenden Entwicklungsmöglichkeiten können zu einer Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches von Gerstungen führen. Eine Auseinandersetzung mit dieser Thematik fehlt. Es bestehen erhebliche raumordnerische Bedenken bezüglich des Verstoßes gegen das Beeinträchtigungsverbot (2.6.3 G LEP).

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet abseits der Ortslage (fußläufige Erreichbarkeit nur aus kleineren Bereichen der Wohn- und gemischten Bebauung der Ortslage gegeben) ist nicht von einem städtebaulich integrierten Standort auszugehen. Als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebots gelten Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind, Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sind sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß-(und Rad-)Wegenetz eingebunden sind. Als planerisches Gesamtkonzept wird dabei u. a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden. Es besteht somit auch ein Widerspruch zum Integrationsgebot gemäß Grundsatz 2.6.4 G des LEP.

SO/N Sondergebiet Nahversorgung / „Vorhabenbezog. B-Plan EDEKA 1" Marksuhl: Die Zweckbestimmung wurde konkretisiert („Nahversorgung“). eine Verkaufsflächenbegrenzung erfolgt jedoch nicht. Die dadurch gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten werden nicht näher dargelegt und begründet. Eine Beeinträchtigung der Nahversorgung der Gemeinde oder des zentralen Versorgungsbereiches in Gerstungen ist zwar nicht zu erwarten, nähere Ausführungen zu den offensichtlich bestehenden Planungsabsichten aber für eine abschließende Beurteilung erforderlich.

GER 11 Sondergebiet Solar „Oberhalb der Bahn“: Die Fläche GER 11 befindet sich gemäß Raumnutzungskarte des RP-SWT innerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-15 – Nördlich Gerstungen (RP-SWT, Ziel Z 4-4). Eine bauliche Nutzung der Fläche widerspricht somit dem genannten Ziel der Raumordnung. Für diese Planung (Bebauungsplan Gewerbegebiet „Oberhalb der Bahn III. BA" und Darstellung im FNP) wurde auf Antrag der Gemeinde Gerstungen ein Zielabweichungsverfahren geführt und mit Bescheid vom 25. April 2025 für beide Bauleitpläne die Zielabweichung zugelassen. Das Sondergebiet Solar war Bestandteil des Bebauungsplanes. Insofern bestehen keine raumordnerischen Bedenken.

LIN 1 Sondergebiet „Erholung - Campingplatz“: Aus den eingereichten Unterlagen zum Flächennutzungsplanentwurf lassen sich weiterhin keine konkreten Aussagen entnehmen. Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist somit weiterhin nicht möglich.

UNT 6 Sondergebiet Windenergie „Windpark Gerstungen-Ost“: Zum Bebauungsplan für dieses Gebiet wurde mit Schreiben vom 14.06.2024, für die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan mit Schreiben vom 20.03.2025, jeweils im Ergebnis von auf der Grundlage des § 245e BauGB a.F. geführten Zielabweichungsverfahren, die Abweichung vom Ziel der Raumordnung Z 3-6 des RP-SWT (hier: Ausschlusswirkung außer-

halb festgelegter Vorranggebiete) zugelassen. Die nun erfolgte Darstellung im Flächennutzungsplan umfasst eine kleinere Fläche, als im ZAV für den Flächennutzungsplan geprüft.

SO/BW Sondergebiet W-6 An der B 84 / Marksuhl (Beschleunigungsgebiet) (ehemals FÖR 5): Laut Begründung stellt diese Fläche die Übernahme des Vorranggebietes Windenergie W6 aus dem RP-SWT dar. Dieses ist aber anders abgegrenzt (kleiner). Grundsätzlich sind Gemeinden entsprechend § 245e Abs. 5 BauGB (in der seit 12.08.2025 geltenden Fassung) berechtigt, zusätzliche Windenergiegebiete auszuweisen, sofern der Regionalplan an der von der Gemeinde geplanten Stelle kein Gebiet für mit der Windenergie unvereinbare Nutzungen und Funktionen festlegt. Da die über das Gebiet W-6 hinausgehenden überplanten Flächen als Vorbehalts- oder Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung festgelegt sind und die vorrangige Funktion der nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung mit der Windenergienutzung nicht grundsätzlich unvereinbar ist, steht die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan dem Regionalplan nicht entgegen.

FÖR 6 Sondergebiet Solar „Solarpark Förtha“: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Freiraumsicherung (RP-SWT, Grundsatz G 4-7) und innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung - Thüringer Wald (RP-SWT, Grundsatz G 4-27). Gemäß Grundsatz 5.2.8 G LEP sind großflächige Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf baulich vorbelasteten Flächen oder auf Gebieten, die ein eingeschränktes Freiraumpotenzial aufweisen, umzusetzen. Eine zusätzliche Freirauminanspruchnahme soll vermieden, sowie landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete genutzt werden. Die Fläche liegt zwar im benachteiligten Gebiet. Da dies aber auf fast die gesamte Gemarkung der Gemeinde Gerstungen zutrifft, ist dies als Standortkriterium bei der Flächenauswahl nicht entscheidend. Gemäß Grundsatz G 3-22 des RP-SWT sollen raumbedeutsame Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) bevorzugt auf baulich vorgeprägten Flächen wie Deponien, Brach- und Konversionsflächen ohne besondere ökologische oder ästhetische Funktion errichtet werden. Das Plangebiet entspricht nicht den genannten Grundsätzen, es bestehen somit raumordnerische Bedenken gegen die Planfläche.

Aus raumordnerischer Sicht wird die Aufstellung eines gesamtgemeindlichen Konzeptes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen empfohlen, um eine nachhaltige Entwicklung dieser zu gewährleisten.

F Flächen für Versorgungsanlagen:

MAR 4: Die Fläche befindet sich gemäß Raumnutzungskarte des RP-SWT im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-33 – Wünschensuhl/Barchfeld (RP-SWT, Ziel Z 4-4). Eine bauliche Nutzung der Fläche widerspricht somit dem genannten Ziel der Raumordnung. Für diese Planung (Bebauungsplan zur Erweiterung des Industriegebietes "Im Meilesfelde" und die vorgesehene Darstellung für das Gebiet im Flächennutzungsplan) wurde auf Antrag der Gemeinde Gerstungen ein Zielabweichungsverfahren geführt und mit Bescheid vom 03. November 2025 für beide Bauleitpläne die Zielabweichung zugelassen.

G Hinweise:

Mit der Änderung des LEP (s.o.) werden die Grundzentren und auch die Grundversorgungs- und Mittelbereiche ausschließlich im LEP festgelegt. Die Gemeinde Gerstungen liegt im Mittelbereich der Stadt Eisenach und übernimmt als Grundzentrum die Grundversorgung im eigene Gemeindegebiet sowie für die Gemeinde Werra-Suhl-Tal (vgl. Karte 4 LEP). Die Aussagen in der Begründung sind entsprechend anzupassen.

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. Aussagen dazu sind in der Begründung zu ergänzen.

Die Tabelle auf Seite 65 ist hier zu streichen, da sie auf Seite 74 erneut abgedruckt ist und dort auch erläutert wird.

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

A. Verbindliche Bauleitplanungen

Die Gemeinde Gerstungen verfügt über mehrere rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Auf S. 38 ff. der Begründung werden diese mit der Rechtskraft bzw. dem Verfahrensstatus und dem Umsetzungsstand aufgelistet. Dabei sind weiterhin einige Angaben unvollständig bzw. weichen von den Informationen des Thüringer Landesverwaltungsamtes (TLVwA) ab. In der nachfolgenden Tabelle (orientiert an der Tabelle S. 38 ff.) werden die Abweichungen in kursiv aufgeführt. Bei einigen Plänen und Satzungen liegen dem TLVwA keine oder nur unvollständige Unterlagen vor. Wir bitten dringend 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 „Mittelweg“	22.06.1992	Anpassung B-Plan an tatsächlichen Bestand und FNP (u.a. SO Handel)
B-Plan „Mittelweg“ 1. Änderung	29.01.2021	Laut Luftbild noch komplett unbebaut.
B-Plan „Molybdänwerk“ 1. Änderung	27.02.1995	Die Planausfertigung erfolgte am 28.03.1995, d.h. nach der Bekanntmachung. *
B-Plan „Auf der Höhe“	03.07.1992	Anpassung B-Plan an tatsächlichen Bestand und FNP (u.a. SO Handel, Grünflächen, Straßenführung)
B-Plan „Rote Mühle“	05.07.1996	
B-Plan „Oberhalb der Bahn“ 1. Änderung	10.03.2023	Rechtskräftig, stimmt nicht mit Angaben auf S. 40 überein
Ergänzungssatzung „Am Ritter“	31.08.2001	
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		
Vorhabenbezogener B-Plan „Wohnhaus Heichel“		Keine Bekanntmachung vorhanden
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“ 1. Änderung		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden
B-Plan „Im Meilesfelde“ 3. Änderung		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden
<i>B-Plan „Im Meilesfelde III“</i>	20.09.2007	
B-Plan „Im Riethe II“		Keine Bekanntmachung, Planzeichnung und Begründung vorhanden
B-Plan „Im Weihersfeld I“ 1. Änderung		Die Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebiets wird nicht korrekt in den Flächennutzungsplan übernommen. Bei der geplanten Wendeschleife handelt es sich nicht um eine Wohnbaufläche.
Ortsteil Förtha		
<i>B-Plan „Auf dem Sperlingsberge“</i>	07.07.1994	<i>Fehlt in der Tabelle; ggf. Aufhebung prüfen</i>
<i>B-Plan „Auf dem langen Streif“</i>	28.07.1995; Wiederh.: 29.09.1995	<i>Fehlt in der Tabelle</i>

*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).

Neben der geplanten Teilaufhebung der Bebauungspläne „Am Ehesberg 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). Darüber hinaus scheint der Gemeinde auch die Rechtskraft des Bebauungsplans nicht bewusst zu sein. Daher wird dringend die Aufhebung empfohlen. In der uns zugesandten Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (S. 23) wird angegeben, dass dieser Bebauungsplan bereits aufgehoben wurde. Dies ist dem Thüringer Landesverwaltungsamt nicht bekannt. Wir bitten um die Zusendung der Unterlagen an o.g. E-Mailadresse, ansonsten kann nicht von der Rechtskraft der Aufhebung ausgegangen werden.

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. 56 ff.). Aufgrund des bereits laufenden Zeitraums der Planaufstellung empfiehlt sich eine Aktualisierung der Datengrundlagen.

Darüber hinaus wurden den Hinweisen aus der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 15.05.2024 größtenteils nicht gefolgt. Bezüglich der Berücksichtigung der noch verfügbaren und nicht umgesetzten Potentiale in den Bebauungsplänen „Auf dem Sperlingsberge“ und „Auf dem langen Streif“ wird in der Abwägungstabelle (S. 23) angegeben, dass beide Pläne bereits aufgehoben seien. Auch hier (s.o.) liegen dem Thüringer Landesverwaltungsamt keine Unterlagen vor.

Für die Wohnungsbedarfsprognose für das Prognosejahr 2040 werden weiterhin zwei Varianten (Variante 1 auf Basis der Haushaltszahlen und Variante 2 auf Basis der Bautätigkeit) gegenübergestellt (S. 74 ff.). Gegenüber dem Vorentwurf wurde jedoch die prognostizierte Bevölkerungsanzahl auf Empfehlung aus der o.g. Stellungnahme angepasst. Aufgrund einer besseren Übereinstimmung mit den aktuellen Bevölkerungszahlen wurde die 3. regionale Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde gelegt. Dadurch ergibt sich nun an Stelle der 625 Wohneinheiten (WE) „nur“ noch ein Überschuss an 440 WE in Variante 1 (S. 76).

Dadurch hat sich auch das Ergebnis aus den Bautätigkeiten in Variante 2 geändert und es wurde ergänzend ein Umschichtungsbedarf bzw. ein Nachnutzungspotential von freierwerdenden Wohnungen berücksichtigt. In Summe ergibt sich ein Neubaubedarf von 281 WE (statt vorher 308 WE), der abzüglich der Innenentwicklungspotentiale von 275 WE und zuzüglich eines Nachholbedarfs für die Mobilitätsreserve einen neu auszuweisenden Bedarf von 54 WE (statt vorher 81 WE) ergibt. Das Ergebnis der 54 WE, welches aufgrund des Umschichtungsbedarfs noch auf 43 WE verringert wird (S. 77 f.), wäre grundsätzlich annehmbar. Die Ermittlung der Potentiale nach § 30 BauGB und der Gesamtbedarf von 281 WE ist allerdings nicht nachvollziehbar:

- In die noch verfügbaren Potentiale werden auch die bereits im Aufhebungsverfahren befindlichen Bebauungspläne „Am Eshesberg 2. BA“ und „Im Weiherfelde“ einberechnet. Die damit wegfallenden 73 Potentiale sollen im Rahmen der Flächenbedarfsprognose an anderer Stelle neu ausgewiesen werden (S. 79 f.). Die Reihenfolge der Aufhebungsverfahren und des Flächennutzungsplanverfahrens ist insofern nicht eindeutig. Werden die Aufhebungen nicht vor dem Flächennutzungsplan rechtskräftig können die WE nicht an anderer Stelle im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Es bestünde die Gefahr, dass die Bebauungspläne weiterhin genutzt, während ebenfalls die neuen Flächenpotentiale des Flächennutzungsplans beansprucht werden. Wenn die Aufhebungen (wie empfohlen) vor dem Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen, sind sie nicht mehr als Potentiale nach § 30 BauGB zu berücksichtigen.
- Der Gesamtbedarf der Variante 2 von 281 WE ergäbe sich aus der Bautätigkeit der Jahre 2013 bis 2022 (S. 77). In den auf S. 70 angegebenen Zuwächsen an Wohnungen sind allerdings alle Baumaßnahmen von Wohnungen erfasst, d.h. auch im Bestand. Die Zahlen der neugebauten Wohnungen sind z.T. deutlich niedriger. Es ist unklar, inwiefern Bestandsumbauten auch in den Neubaubedarf von Wohngebäuden einfließen sollten.
- Der Gesamtbedarf der Variante 2 bildet eine Differenz von 721 WE zur Ermittlung des Wohnungsüberhangs in Variante 1. Der Empfehlung aus der letzten Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Kombination beider Varianten wurde nicht gefolgt. Es ist aber auch keine anderweitige Auseinandersetzung bzw. ein Vergleich dieser beiden Extreme erkennbar.

Insbesondere bleibt der in Variante 1 ermittelte künftige Leerstand unbeachtet. Es ist zu ermitteln, in welchen Wohnungssegmenten und an welchen Standorten sich der Leerstand künftig verdichten wird und welche möglichen Strategien zur Umnutzung, zur Zusammenlegung, zum Rückbau o.Ä. in Frage kommen, die sich ggf. auch in der Darstellung des Flächennutzungsplans niederschlagen.

Eine fehlende Auseinandersetzung zum Umgang mit einem so deutlichen Wohnungsüberhang dürfte ansonsten zu einem Abwägungsmangel nach § 1 Abs. 7 BauGB in Bezug auf die gesamte Wohnungsbedarfsermittlung führen.

C. Wohnbauflächenbedarfsprognose

Auf Anregung zum Vorentwurf wurde klargestellt, dass es sich bei den angegebenen Flächenbedarfen um Bruttobedarfswohnflächen handelt. Allerdings wird der Flächenbedarf für ein einzelnes Mehrfamilienhaus ohne Erklärung von 1.000 m² auf 2.000 m² verdoppelt (vgl. Begründung Entwurf S. 78 und Begründung Vorentwurf S. 79). Auch wenn es sich zuvor um die Nettofläche gehandelt hätte, würde dies lediglich einen Aufschlag von 30 % rechtfertigen. Eine Fläche von 2.000 m² scheint darüber hinaus für ein Mehrfamilienhaus mit 6 WE auch inkl. Grün- und Verkehrsflächen überdimensioniert.

Der ermittelte Gesamtwohnbauflächenbedarf von 2,8 ha wäre (unter der genannten Anpassung) grundsätzlich nachvollziehbar. Entsprechend der o.g. Hinweise ist die Neuausweisung als Ersatz für die aufzuhebenden Bebauungspläne von 5 ha jedoch nicht annehmbar.

D. Neuausweisung Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Einige Neuausweisungen wurden gegenüber dem Vorentwurf zurückgenommen oder angepasst. Aufgrund der weiterhin zu überarbeitenden Wohnbauflächenbedarfsprognose ist

jedoch zu prüfen, auf welche weiteren Flächen verzichtet werden kann. Auf S. 132 ff. werden die neu ausgewiesenen Bauflächen beschrieben, die sich auch im Beiplan 3 „Nutzungsreserven“ wiederfinden. Diesbezüglich werden folgende Anmerkungen gegeben:

- GER 4 – „Weinbergstraße“: Die gemischte Baufläche stellt auch nach Reduzierung der Fläche einen Eingriff in einen dichten Strauch- und Baumbestand im Außenbereich dar. Zudem rückt die Bebauung näher an die Autobahn heran und die Fläche grenzt unmittelbar an eine Altlastenverdacht-Kennzeichnung an. Darüber hinaus liegt die Fläche unmittelbar neben einer gewerblichen Baufläche. Die Konflikte werden bisher nicht untersucht. Zusätzlich ist aufgrund des Flächenumrisses nicht erkennbar, dass es sich nur um eine straßenbegleitende Bebauung handeln soll. 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“: Aufgrund der Reduzierung der Fläche befindet sich diese nicht mehr im Überschwemmungsgebiet (ÜSG), sondern nur noch anteilig im Hochwasserrisikogebiet (HQ200). Daher soll die Bebauung entsprechend dem Hochwasserrisiko angepasst werden. Zu den Geräuschemissionen der direkt angrenzenden Bahnstrecke findet keine weitere Auseinandersetzung statt.
- NEU 2 – „Zum Kellerbaum“: Die Fläche befindet sich im Einwirkungsbereich der Autobahn und grenzt unmittelbar an geplante Gewerbeflächen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes des Wartburgkreises. Die Abgrenzung der Fläche ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar. Sollte die Fläche weiterhin enthalten bleiben, sollte sie auf eine straßenbegleitende Bebauung entlang der gesamten Straße ausgeweitet werden. Inwiefern die (geplante) Trinkwasserschutzzone Einfluss auf den Flächenumriss hat, sollte erläutert werden. (Insbesondere, da die Fläche FÖR 4 teilweise in der Trinkwasserschutzzone II liegt.)
- UNT 1 – „Mehliete“: Im Vergleich zum Vorentwurf wurde der Flächenumriss geringfügig angepasst. Es sollte sich jedoch weiterhin nur um eine straßenbegleitende Bebauung handeln.
- UNT 3 – „Am Sportplatz“: Diese Neuausweisung würde eine fingerartige Bebauung in den Außenbereich ermöglichen, was einer kompakten Siedlungsentwicklung widerspricht. Außerdem besteht ein Immissionskonflikt mit dem gegenüberliegenden Sportplatz.
- OBE 1 – „Schulstraße“: Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht gut für eine Wohnnutzung geeignet. Allerdings hat sich im Vergleich zum Vorentwurf offenbar ein Altlastenverdacht ergeben. Dieser ist näher zu untersuchen, da er einer Umsetzung der Wohnbaufläche entgegenstehen könnte.
- 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.
- BUR 2 – „Ellerstraße“: Die einseitige Straßenbebauung würde eine fingerartige Bebauung in den Außenbereich darstellen, was einer kompakten Siedlungsentwicklung widerspricht.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die erkennbaren Konflikte auf der Ebene des Flächennutzungsplans bereits in der Tiefe untersucht werden müssen, die eine Lösungsmöglichkeit auf nachfolgender Planungsebene erkennen lassen. Im Flächennutzungsplan

dürfen keine Flächen dargestellt werden, deren Realisierbarkeit absehbar nicht gegeben ist.

Auf S. 79 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. 132 ff.) findet sich diese Nutzung nicht wieder. Auch wenn eine Ausweisung als Sondergebiet nicht 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.

E. Neuausweisung Gewerbeflächen

Laut der Begründung und des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 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 Gewerbeflächen benötigt werden, sollte zunächst geprüft werden, ob eine Inanspruchnahme der vorgenannten PV-FFA-Flächen möglich ist.

Bei der Planung der gewerblichen Baufläche GER 6 „Oberhalb der Bahn 2“ (S. 141) sollten die damit einhergehenden Emissionen auf die angrenzende gemischte Baufläche berücksichtigt werden.

F. Neuausweisung Sondergebiete

1. Einzelhandel

Aufgrund der Hinweise aus der vorhergehenden Stellungnahme wird der Einzelhandelsstandort „Im Feld“ nun als zentraler Versorgungsbereich nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe d BauGB dargestellt. Dabei sollte in der Begründung allerdings genauer auf die Abgrenzung des Versorgungsbereichs und dessen Eigenschaften eingegangen werden. Neben den weiteren Entwicklungsabsichten sollten bestehende Einzelhandelsbetriebe mit den Verkaufsflächen sowie ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie etc.) aufgeführt und verortet werden. Ungeachtet dessen bedarf es dennoch der Konkretisierung der Zweckbestimmung auf „Nahversorgung“ oder „Grundversorgung“, da ansonsten ein Zielwiderspruch (siehe Anlage 1 dieses Schreibens) besteht.

Der Einzelhandelsstandort „Auf der Höhe“ soll weiterhin als sonstiges Sondergebiet dargestellt werden, um dem bestehenden Netto-Markt eine Verkaufsflächenerweiterung zu ermöglichen (laut Einzelhandelskonzept derzeit 780 m² Verkaufsfläche). Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Zweckbestimmung von „Handel“ in „Nahversorgung“ geändert. Ist eine Erweiterung des Marktes vorgesehen, muss sich aufgrund der nicht integrierten Lage auf Ebene des Flächennutzungsplans mit dem Umfang der geplanten Verkaufsfläche und dessen Auswirkungen auf andere integriert gelegene Einzelhandelsstandorte (auch in den angrenzenden Gemeinden) auseinandergesetzt werden. Mit der beabsichtigten Darstellung werden alle Sortimente der Nahversorgung sowie eine unbegrenzte Verkaufsfläche ermöglicht; insofern dürfte eine gerechte Abwägung der Darstellung nach § 1 Abs. 7 BauGB derzeit nicht möglich sein.

Für den Edeka-Standort in Marksuhl wurde ebenfalls die Konkretisierung der Zweckbestimmung auf „Lebensmittel“ empfohlen. Im Entwurf ist nun ein sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ enthalten. Da es sich hierbei nicht um die reine Wiedergabe des Bestands handelt, sondern weitere Entwicklungsmöglichkeiten bietet, ist das Baugebiet ebenfalls als Neuausweisung in der Begründung aufzuführen. Dabei ist ebenfalls die unbeschränkte Verkaufsfläche zu berücksichtigen. Aufgrund der nicht integrierten Lage wird weiterhin die Konkretisierung auf die Zweckbestimmung „Lebensmittel“ sowie eine Begrenzung der Verkaufsfläche empfohlen.

2. Campingplatz Lindigshof

Weder die Begründung, noch die Darstellung wurden im Vergleich zum Vorentwurf angepasst; daher werden nachfolgend die Hinweise aus der vorhergehenden Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes wiederholt:

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

Das sonstige Sondergebiet für Windenergie (ehemals FÖR 5) „Pfarrwald“ wurde im Entwurf zurückgenommen und laut Begründung (S. 143) auf das Vorranggebiet „Windenergie“ des Regionalplans Südwestthüringen beschränkt. Diese Angabe ist allerdings nicht korrekt, da der Flächennutzungsplan den Umfang des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pfarrwald“ wiedergibt, der mit den festgesetzten Standorten für Windenergieanlagen bereits über das Vorranggebiet deutlich hinausgeht. Es bedarf jedoch seit der Gesetzesänderung vom 12.08.2025 gemäß § 245e Abs. 5 BauGB für den vorliegenden Fall keines Zielabweichungsverfahrens (ZAV) mehr (siehe Anlage 1 dieses Schreibens).

Für das sonstige Sondergebiet Windenergie UNT 6 „Windpark Gerstungen-Ost“ wurde bereits ein ZAV durchgeführt und positiv beschieden. Allerdings wird in der Begründung des Flächennutzungsplans weiterhin nicht die Standortwahl und der Zuschnitt der Fläche (der sich auch gegenüber dem Vorentwurf deutlich verkleinert hat) erläutert. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans müssen städtebaulich begründet sein, dies muss sich aus den Unterlagen des Flächennutzungsplans selbst ergeben.

Insofern ist die Aussage auf S. 99 der Begründung, dass die Gemeinde Gerstungen auf Flächen außerhalb der Vorranggebiete für Windenergie verzichten würde, nicht korrekt.

Beide Sondergebiete für Windenergie sollen gemäß § 249c Abs. 1 BauGB zugleich als Beschleunigungsgebiete für Windenergie an Land dargestellt werden. Gemäß § 249c

Abs. 3 BauGB sind bei einer entsprechenden Darstellung auch geeignete Regeln für wirksame Minderungsmaßnahmen für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen und ihrem Netzanschluss darzustellen, wenn Auswirkungen auf die Nr. 1 bis 3 zu erwarten sind. Die Darstellung als Beschleunigungsgebiet ist nach § 294c Abs. 2 BauGB jedoch ausgeschlossen, wenn das Windenergiegebiet in einem der darin genannten Gebiete liegt.

Im Umweltbericht (S. 157) wird für die Fläche UNT 6 angegeben, dass Gebiete mit landesweit bedeutendem Vorkommen mindestens einer durch den Ausbau der Windenergie betroffenen europäischen Vogelart (§ 249c Abs. 2 Nr. 2 BauGB) betroffen sind. Sofern die Fläche UNT 6 vollständig darin liegt, kann keine Darstellung als Beschleunigungsgebiet erfolgen, bei teilweiser Lage darin nur für den Bereich außerhalb des „Vogelgebiets“. Aus der Untersuchung der Schutzgüter geht dies jedoch nicht eindeutig hervor.

Die gleiche Untersuchung bedarf es auch für das Windenergiegebiet FÖR 5. Sofern die Lage in einem der Gebiete nach § 249c Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden kann, müssen auf Ebene des Flächennutzungsplans gemäß § 249c Abs. 3 BauGB Regeln für Minderungsmaßnahmen dargestellt werden. Eine Verlagerung auf Ebene des Bebauungsplans kommt nicht in Betracht.

4. Solarenergie

Im Entwurf des Flächennutzungsplans sollen zwei sonstige Sondergebiete „Solar“ neu ausgewiesen werden: GER 11 – „Oberhalb der Bahn“ und FÖR 6 „Solarpark Förtha“ (S. 144 f.). Beiden Flächen fehlt es an einer (nachvollziehbaren) Standortbegründung. Die Lage innerhalb eines „benachteiligten Gebiets“ und außerhalb von Vorranggebieten reicht nicht aus, da dies grundsätzlich auf große Teile des Gemeindegebiets zutrifft. Darüber hinaus können auch die Vergütungsfähigkeit nach dem EEG und private Belange nur z.T. die Standortwahl begründen (siehe § 1 Abs. 7 BauGB). Inwiefern andere Belange berücksichtigt wurden, bleibt offen. Aufgrund der vollständigen Lage des Sondergebiets FÖR 6 im Außenbereich ohne bauliche Vorprägung ist das Begründungserfordernis entsprechend hoch.

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 (fast alle davon wurden bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf genannt):

- Ortsteil Gerstungen und Untersuhl:
 - gemischte Bauflächen entlang Richeldsdorfer Straße südlich der Landstraße,
 - gemischte Baufläche zwischen „Am Bach“ und Landwirtschaftsfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen Untersuhler Straße und Wohnbaufläche bzw. Grünfläche (außer der angegebenen Baulücke),
 - gemischte Baufläche zwischen Untersuhler Straße und Bahngleisen bzw. Grünfläche,

- gemischte Bauflächen entlang der Straße Am Berg nördlich der Bahngleise,
 - gemischte Baufläche zwischen Marienstraße, Mühlgasse und Landwirtschaftsfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen Weinbergstraße und Bahngleisen (nördlich der Gleise),
 - Wohnbaufläche zwischen „Am Erlenbach“ und Grünfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen „An der Ziegelhütte“ bzw. Marienstraße und Bahngleisen.
- Ortsteil Neustädt:
 - gemischte Baufläche entlang „Herth“ zwischen letztem Gebäude und Friedhof,
 - gemischte Baufläche entlang Brunnenstraße zwischen letztem Gebäude und Hehrtweg,
 - 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.
- Ortsteil Lauchröden
 - gemischte Baufläche zwischen „An den Gärten“, Herdaer Weg und Landwirtschaftsfläche,
 - Wohnbaufläche zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Landwirtschaftsfläche,
 - Wohnbaufläche zwischen „Am Stechberg“ und Landwirtschaftsfläche.
- Ortsteil Oberellen:
 - Wohnbaufläche nördlich der Friedensteinstraße angrenzend an gemischte Baufläche und Grünfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen Friedensteinstraße und Grünfläche,
 - Wohnbaufläche im Bebauungsplan „Am Ehmberg 2. BA“ zur Landwirtschaftsfläche hin.
- Ortsteil Förtha mit Epichnellen:
 - gemischte Baufläche zwischen Alte Marktsuhler Straße und Kapellenweg,
 - 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:
 - Wohnbaufläche nördlich „In der Struth“,
 - gemischte Baufläche zwischen „In der Struth“, „Am Elsterberg“ und Waldfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen „Am Elsterberg“, „In der Struth“, Lindenstraße und Parkfläche,
 - Wohnbaufläche nördlich „Zum Sand“ und „Auf der Wolfsburg“,

- Wohnbaufläche zwischen „Am Teich“, „Am heiligen Graben“, „Auf der Wolfsburg“ und Grünfläche.
- Ortsteil Eckardtshausen:
 - gemischte Baufläche zwischen „In der Pfitz“ und Grünfläche.
- Ortsteil Marksuhl:
 - 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, Eckhardtshäuser Straße und Landwirtschaftsfläche,
 - Wohnbaufläche zwischen Bohngartental und Grünfläche,
 - Wohnbaufläche zwischen Schlossmauer, Neue Straße und Rasenweg,
 - gemischte Baufläche zwischen Hirtgasse, Leipziger Straße, Flurstraße und Grünfläche,
 - gemischte Baufläche westlich der Flurstraße,
 - gemischte Baufläche nördlich der Alexander-Puschkin-Straße,
 - Wohnbaufläche zwischen Leipziger Straße, „Im Weiherfelde“ und Waldfläche,
 - gemischte Baufläche zwischen Vachaer Straße, Bahnhofstraße und Grünfläche.
- Ortsteil Burkhardtroda:
 - gemischte Baufläche südlich „Grund“,
 - Wohnbaufläche entlang „Zum Blauen Berg“,
 - gemischte Baufläche zwischen Sankt-Annen-Straße, Kuhgasse und Landwirtschaftsfläche.
- Die Gebäude der Siedlung Clausberg sollen ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Die in der Begründung (S. 137) genannte Zusammengehörigkeit, Geschlossenheit und Gewicht der Bebauung ist jedoch nicht für sämtliche Gebäude erkennbar. Im Luftbild entsteht der Eindruck eines Siedlungszusammenhangs nur für alle Gebäude ab der Hausnummer 9 in nördliche Richtung. Und auch im nördlichen Bereich der einzelnen Wohngebäude sind die Bauflächendarstellungen eng an den Bestandsgebäuden auszurichten. (So sind z.B. die Gartenflächen südlich der Hausnummern 17,18 und 20 keine Bauflächen.) Die Gebäude südlich der Hausnummer 9 bilden für sich genommen kein ausreichendes Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, insbesondere auch im Vergleich zur Siedlung Hütschhof, die ebenfalls nicht als Baufläche dargestellt wird.

2. Zuordnung zur Art der Nutzung

- Im Vergleich zum Vorentwurf wird der bestehende Siedlungsbereich von Marksuhl nun fast vollständig als gemischte Bauflächen dargestellt. Dieser Darstellungswechsel wird in den Unterlagen nicht erläutert und kann daher nicht ganz nachvollzogen werden.
- In der vorhergehenden Stellungnahme wurde empfohlen die beiden bestehenden Wochenendhausgebiete als Sondergebiete nach § 10 BauNVO darzustellen. Es

wird jedoch weiterhin nur das kleinere von beiden in Oberellen als solches dargestellt, während das wesentlich größere Gebiet in Wolfsburg-Unkeroda als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen wird. Da hierzu auch keine Begründung erfolgt, ist die Darstellung weiterhin unklar.

H. Planzeichnung und -zeichenerklärung

- Durch die dunkle Farbe der gemischten Bauflächen ist die Plangrundlage schwer lesbar. Es sollte der Farbton gemäß Anlage zur PlanZV verwendet werden.
- In Kombination mit der ebenfalls sehr dunklen Darstellung der Gemeinbedarfsflächen ist eine Unterscheidung bzw. Abgrenzung zwischen Gemeinbedarfs- und gemischten Bauflächen sehr schwierig.
- Die Symbole der Trinkwasserschutzzonen und der Flächennaturdenkmale verdecken zum Teil die Bauflächenabgrenzungen.
- Auf dem Plandokument sollten Verfahrensvermerke zu den wesentlichen Verfahrensschritten sowie ein Ausfertigungsvermerk ergänzt werden.