



Landratsamt Wartburgkreis • Postfach 11 65 • 36421 Bad Salzungen

KGS Planungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 Mellingen

E-Mail: kahlenberg@helk.de;  
bau@gerstungen.de

Ansprechpartner/in: Herr Lachor  
Zimmer: 105

Besucheranschrift:  
Erzberger Allee 14, 36433 Bad Salzungen  
Telefon: 03695 61-6404

E-Mail: kreisplanung@wartburgkreis.de  
Beachten Sie bitte die Infos zur Nutzung der elektronischen Post auf unserer Internetseite.

Ihre Nachricht vom: 12.11.2025  
Ihr Zeichen: 4218 / Kbg  
Unsere Nachricht vom:  
Unser Zeichen: Reg.-Nr. 129-2025

Datum: 19.12.2025

## Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerstungen

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Kahlenberg,

nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) des Landratsamtes Wartburgkreis zum o.g. Vorhaben. Grundlage der Stellungnahmen mit Hinweisen und ggf. Auflagen, die bei Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen sind, sind die uns mit o.g. Nachricht übergebenen Unterlagen. Alle angegebenen bzw. zitierten Gesetze und Rechtsvorschriften gelten in der jeweiligen Fassung. Die Stellungnahmen ersetzen keine Genehmigungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind.

### Zusammenfassung

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerstungen hat in der öffentlichen Sitzung am 28.08.2025 den Entwurf des Flächennutzungsplanes gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. Die Träger öffentlicher Belange des Wartburgkreises werden dazu um Stellungnahme gebeten.

Dem Vorhaben wird unter Beachtung der Hinweise und Auflagen der Fachplanungsämter zugestimmt. Diese werden im Folgenden einzeln aufgeführt.

Mitarbeiter der Kreisplanung stehen bei einem ggf. gewünschten Beratungstermin des Vorhabenträgers mit den Trägern öffentlicher Belange gerne koordinierend und vermittelnd zur Verfügung.

<b>DATENSCHUTZ</b> Informationen zum Umgang mit Ihren Daten erhalten Sie unter <a href="http://www.wartburgkreis.de">www.wartburgkreis.de</a> oder auf Anfrage.	<b>ALLGEMEINE BESUCHSZEITEN</b> Mo/Di 09:00 – 12:00 Uhr 13:00 – 16:00 Uhr Do 09:00 – 12:00 Uhr 13:00 – 17:30 Uhr Fr 09:00 – 12:00 Uhr sowie nach Vereinbarung	<b>TELEFONZEITEN</b> Mo/Di/Mi 09:00 – 12:00 Uhr 13:00 – 16:00 Uhr Do 09:00 – 12:00 Uhr 13:00 – 17:30 Uhr Fr. 09:00 – 12:00 Uhr	<b>BANKVERBINDUNG</b> Wartburg-Sparkasse IBAN: DE87 8405 5050 0000 0161 10 BIC: HELADEF1WAK Gläubiger-ID: DE22WAK00000020913
--	---	---	--

## Vorhabenbezogene Stellungnahmen der TÖB

### 1. Amt für Kreisplanung und Regionalentwicklung

Die Kreisplanung des Wartburgkreises begrüßt das Vorhaben der Erstellung eines Flächennutzungsplans für die Gemeinde Gerstungen.

Es wird empfohlen, die im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Wartburgkreises dargestellten Potenzialflächen für GE-/GI-Standorte im Raum zwischen Gerstungen und Neustädt sowie nördlich von Neustädt nicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde abzubilden. Eine tatsächliche Entwicklung dieser Flächen setzt eine umfassende Neuordnung der verkehrlichen Erschließung voraus. Darüber hinaus wäre hierfür eine großräumige Zielabweichung von den bestehenden sowie absehbaren Zielen der Raumordnung, insbesondere im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung, erforderlich. Eine Realisierung käme daher nur mit Unterstützung des Landes und im Rahmen eines landesbedeutenden Vorhabens in Betracht. Der strategische Hintergrund dieser möglichen Flächenentwicklung, der insbesondere an eine zukünftige Anbindung der BAB A 44 an die BAB A 4 geknüpft ist, überschreitet den üblichen Planungshorizont eines Flächennutzungsplans von etwa 10 Jahren. Innerhalb dieses Zeitraums wird der Schwerpunkt der gemeindlichen Entwicklung im Bereich Gewerbe und Industrie eher noch vorrangig im Gebiet „Oberhalb der Bahn“ sowie auf dessen Vermarktung gesehen. Durch den Verzicht auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan kann zudem einer spekulativen Bodenpreisentwicklung vorgebeugt werden.

Die positiven Bescheide für die Zielabweichungen für den Bebauungsplan "Windpark Gerstungen-Ost" sowie dessen Darstellung im Flächennutzungsplan wurden am 14. Juni 2024 und am 20. März 2025 erteilt.

Der positive Bescheid zur Zielabweichung (B-Plan und FNP) für die westliche Erweiterung des Industriegebietes „Im Meilesfelde“ wurde am 3. November 2025 erteilt.

Weiterhin bestehen Überschneidungen zwischen den Flächenausweisungen des Flächennutzungsplans und den Grundsätzen sowie Zielen der Raumordnung, die im Rahmen der weiteren Planentwicklung im Detail zu prüfen und zu bewerten sind (unter Berücksichtigung des Maßstabs des Regionalplans von 1:100.000 = +/- 100 m Toleranz). (Verwiesen wird hier auch auf die Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde vom 15.05.2024.) Hierfür empfiehlt sich die Nutzung der Geodaten des rechtskräftigen Regionalplans aus dem Landesgeoportal Thüringens. Diese stehen unter folgendem Link zum Download zur Verfügung:

[https://www.geoproxy.geoportal-th.de/download-service/opendata/raumordnung/RP\\_TH\\_komplett.zip](https://www.geoproxy.geoportal-th.de/download-service/opendata/raumordnung/RP_TH_komplett.zip)

In der Begründung sind die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zwar aufgelistet worden, es wird aber nicht deutlich inwiefern eine Abwägung und Beachtung stattgefunden hat. Nach der Auflistung findet sich auf Seite 21 nur der Satz: *„Die Zielstellungen des Regionalplanes fanden bei der Erarbeitung des FNP entsprechend Berücksichtigung.“*

Raumordnerische Grundsätze (Vorbehaltsgebiete) sind im Rahmen der textlichen Erläuterungen des Flächennutzungsplans abzuwägen. Konflikte mit raumordnerischen Zielen (Vorranggebiete) sind frühzeitig mit der Regionalen Planungsstelle Südwestthüringen sowie der Oberen Landesplanungsbehörde abzustimmen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kreisplanung des Wartburgkreises stehen der Gemeinde in diesem Zusammenhang gerne als Ansprechpartner für Vorabstimmungen zur Verfügung und können

auf Wunsch auch Termine mit der Regionalen Planungsstelle und der Oberen Landesplanungsbehörde vermitteln und fachlich begleiten.

Der Flächennutzungsplan stellt weiterhin den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pfarrwald“ als Sondergebiet Windenergie dar. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Regionalplans Südwestthüringen von 1999 im Jahr 2008 aufgestellt und 2009 genehmigt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Verkleinerung des Vorranggebiets für Windenergie im Regionalplan Südwestthüringen 2012 besteht insoweit ein formaler Zielkonflikt. Die Darstellung ist aus Sicht der Kreisplanung jedoch gemäß § 245e Abs. 5 BauGB zulässig, da die Gemeinde ein Windenergiegebiet auch bei fehlender Zielkonformität ausweisen kann. Vorranggebiete für mit der Windenergie unvereinbare raumordnerischen Nutzungen oder Funktionen sind hier nicht betroffen (etwa 10 % Waldfläche nach ThürWaldG, aber nicht raumordnerisch relevant). Voraussetzung ist, dass der Flächennutzungsplan vor dem maßgeblichen Stichtag 31.12.2027 Rechtskraft erlangt; nach diesem Zeitpunkt wäre für eine entsprechende Darstellung erneut ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Vor dem Hintergrund der inhaltlichen Überalterung des Bebauungsplans erscheint für den Fall, dass ein fristgerechtes Rechtskrafterlangen des Flächennutzungsplans nicht sichergestellt werden kann, eine Aufhebung des Bebauungsplans „Pfarrwald“ als sachgerechte Alternative, um den Aufwand eines Zielabweichungsverfahrens zu vermeiden.

In der Begründung des Flächennutzungsplans werden die Festlegungen des Regionalplans Südwestthüringen (2012) zu Vorranggebieten für Windenergie einschließlich ihrer Ausschlusswirkung außerhalb dieser Gebiete dargestellt. Dabei ist klarzustellen, dass diese Ausschlusswirkung aufgrund der zwischenzeitlichen bundesrechtlichen Änderungen durch das Windenergieflächenbedarfsgesetz sowie die Novellierungen des Baugesetzbuchs nicht mehr uneingeschränkt gilt. Insbesondere sind die Übergangsregelungen des § 245e BauGB zu berücksichtigen, nach denen die Ausweisung von Windenergiegebieten unter bestimmten Voraussetzungen auch abweichend von Zielen der Raumordnung zulässig ist (Änderung von Oktober 2025). Ein entsprechender Hinweis sollte bereits im Grundlagenteil der Begründung ergänzt werden, um die aktuelle Rechtslage vollständig und konsistent darzustellen (inhaltlicher Bezug auch zum Text auf Seite 99 der Begründung).

Die Aussage auf Seite 99 zur Aufhebung der Ausschlusswirkung durch die Teilfortschreibung des LEP könnte präzisiert werden, um Missverständnissen vorzubeugen. Durch das Inkrafttreten der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen wird die Ausschlusswirkung von Vorranggebieten für Windenergie als Steuerungsinstrument der Regionalplanung grundsätzlich neu ausgerichtet. Eine unmittelbare Aufhebung der Ausschlusswirkung für die Festlegungen des derzeit rechtskräftigen Regionalplans Südwestthüringen (2012) erfolgt hierdurch jedoch nicht; diese entfällt erst mit Rechtskraft einer entsprechenden Fortschreibung des Regionalplans. Unabhängig davon wird die Ausschlusswirkung des Regionalplans derzeit durch bundesrechtliche Regelungen, insbesondere durch die Übergangsbestimmungen des § 245e BauGB in Verbindung mit dem Windenergieflächenbedarfsgesetz, zeitlich befristet überlagert.

Die Aussage in der Begründung auf Seite 100, wonach Vorbehaltsgebiete für großflächige Solaranlagen im zweiten Entwurf des Regionalplans Südwestthüringen voraussichtlich nicht mehr ausgewiesen würden, entspricht nicht mehr dem aktuellen Planungsstand. Die im Entwurf des Regionalplans Südwestthüringen von 2018 dargestellten Vorbehaltsgebiete für großflächige Solaranlagen wurden aktuell in den zweiten Entwurf des Regionalplans übernommen. Die Begründung ist insoweit zu aktualisieren.

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen weist die zentralen Orte verbindlich aus. Mit Inkrafttreten der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms im August 2024 ist die Stadt Eisenach als Oberzentrum festgelegt und entsprechend einzuordnen. Die im derzeit noch rechtskräftigen Regionalplan Südwestthüringen (2012) enthaltene Einstufung als „Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums“ ist insoweit überholt und für die Bewertung im Flächennutzungsplan nicht mehr maßgeblich. Dies ist entsprechend in der Begründung des FNP anzupassen (z.B. auf Seite 17, 18, 19 und 43 usw.).

In der Begründung wird wiederholt auf den ersten Entwurf des Regionalplans Südwestthüringen aus dem Jahr 2018 Bezug genommen und dieser teilweise argumentativ herangezogen. Dabei ist klarzustellen, dass es sich um einen nicht rechtswirksamen Planungsstand handelt, der keine Bindungswirkung entfaltet und lediglich der informellen Orientierung dient. Vor dem Hintergrund, dass vorgesehen ist, den zweiten Entwurf des Regionalplans Südwestthüringen im Jahr 2026 in die öffentliche Beteiligung zu geben, ist zudem zu prüfen, inwieweit ein fortgesetzter Bezug auf den ersten Entwurf in der Begründung des Flächennutzungsplans noch sachgerecht ist.

Die in der Begründung verwendeten Angaben zur Bevölkerungsentwicklung beziehen sich auf die Jahre 2021/2022 und erscheinen für den Planungsstand Juli 2025 nicht mehr aktuell. Es wird empfohlen, die Daten durch aktuelle Bevölkerungszahlen zu erweitern.

Weiterer Hinweis:

Der IT-Planungsrat hat im Oktober 2017 den Standard XPlanung als verbindliche Anwendung für den Austausch im Bau- und Planungsbereich unter Bezug auf § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Vertrags über die Errichtung des IT-Planungsrats und über die Grundlagen der Zusammenarbeit beim Einsatz der Informationstechnologie in den Verwaltungen von Bund und Ländern (IT-Staatsvertrag zur Ausführung von Artikel 91c des Grundgesetzes) beschlossen (Entscheidung 2017/37 - Standardisierungsagenda: Austausch im Bau- und Planungsbereich). Damit wurde verbindlich festgelegt, dass Behörden innerhalb von maximal 5 Jahren eine Schnittstelle für diesen Standard bereitstellen müssen. Weitere Informationen zum Standard XPlanung können Sie auch auf der Webseite der Leitstelle XPlanung unter [www.xleitstelle.de](http://www.xleitstelle.de) finden.

Aus den oben genannten Gründen möchten wir Sie dazu anhalten die Planunterlagen der Bauleitplanung zukünftig im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie auch im Anschluss an die Erlangung der Rechtskraft im objektorientierten Datenaustauschformat XPlanGML beim Amt für Kreisplanung des Wartburgkreises unter [kreisplanung@wartburgkreis.de](mailto:kreisplanung@wartburgkreis.de) einzureichen.

Die Städte und Gemeinden des Wartburgkreises werden ebenfalls darum gebeten diesen Sachverhalt in Ausschreibungen zu neuen Plänen und ggf. neuen IT-Verfahren zu berücksichtigen.

## **2. Untere Immissionsschutzbehörde**

Durch die Festlegung von neuen Wohnbauflächen als Entwicklungsziel im FNP kann es in Bezug auf Emissionen zu Einschränkungen auf den Nachbargrundstücken kommen.

Eine entsprechende Betrachtung oder Abwägung i.b. bezüglich von Einschränkungen für bestehende Nutzungen muss jeweils im Rahmen von Verfahren für Genehmigungen oder Festsetzungen erfolgen.

Eine diesbezügliche Prüfung der einzelnen Teilflächen im hier vorliegenden Entwurf des FNP erfolgte nicht und erscheint aus Sicht der UIB auch nicht notwendig.

### **3. Untere Naturschutzbehörde**

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen zum vorliegenden Entwurf des o.g. Flächennutzungsplans keine Bedenken.

### **4. Untere Bodenschutzbehörde**

Bezugnehmend auf die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zum Vorentwurf vom 29.04.2024 (Az. UBB-097-89-133-24-Te zur Reg.-Nr.: TöB 029-2024) und der Mitteilung über die Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf (06.11.2025; Reg.-Nr.: 124-2025), wurden die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde in den aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: Juli 2025) in die wesentlichen Unterlagen (Begründung, Umweltbericht, Beipläne) übernommen bzw. die Unterlagen in einer Weise angepasst, welche die vorgebrachten Belange berücksichtigt.

Es wird für zukünftige Verfahren ein Hinweis zur grundsätzlichen Beachtung beim Umgang mit den Bodenaus- und Bodenbewertungsdaten aus dem Kartendienst des TLUBN gegeben.

Hinweis:

Weil die Gemeinde(n) auch die Verantwortung haben, die natürlichen Lebensgrundlagen für künftige Generationen zu schützen (Art. 20a GG) und eine gerechte Abwägung unterschiedlicher Interessen zu erfolgen hat, sollten nachvollziehbare Kriterien zur Beurteilung einer jeden neuen bauleitplanungsrechtlichen Bodeninanspruchnahme festgelegt werden, in deren Folge es zum vollständigen Verlust natürlicher Bodenfunktionen kommen kann.

Als nachvollziehbare Kriterien sollten Flächen, die mindestens eine mittlere Gesamtbewertung (M242) und in einem der Parameter:

- Ertragspotenzial (M182),
- nutzbare Feldkapazität (M49) oder
- Nitratrückhalt (M244)

eine hohe Einstufung aufweisen, generell von baulicher Nutzung freigehalten werden.

Weil die dafür erforderlichen (Geo-)Daten frei im Internet verfügbar sind, kann eine geoinformationssystemgestützte Analyse rasch zur Steuerung auf geeignete Flächen erfolgen.

### **5. Amt für Liegenschaften und Schulverwaltung**

Das Sachgebiet Hoch- und Straßenbau, u.a. als Vertreter des Baulastträgers für die Kreisstraßen in der Zuständigkeit des Wartburgkreises, gibt zu o.g. Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

Im Flächennutzungsplan wurden die Kreisstraßen als Straßenflächen, als auch die Standorte der Schulen ausgewiesen. Die Belange der Kreisstraßen und Schulen in der Zuständigkeit des Wartburgkreises werden nicht berührt.

Aus Sicht der Sachgebiete Verwaltung und Bewirtschaftung und Schulverwaltung gibt es keine Anmerkungen.

## **6. Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst**

Für das o.g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Nachfolgende Hinweise / Bedingungen sind zu beachten.

Löschwasserversorgung:

In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 Februar 2008, in m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann.

Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z.B. Bahntrassen, Schnellstraßen).

Erschließungsstraßen:

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) bzw. nach DIN 14090 zu planen.

## **7. Weitere Träger öffentlicher Belange**

Die Untere Denkmalschutzbehörde und die Bürger- und Behindertenbeauftragte des Wartburgkreises wurden zu o.g. Vorhaben angehört und äußerten keine Einwände oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Baldauf  
Amtsleiterin Kreisplanung und Regionalentwicklung

(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)