



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Planungsgruppe 91
Jägerstraße 7
99867 Gotha

Planungsgruppe 91	
EINGANG	
am	03. AUG. 2021
<i>6</i>	

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

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

verena.morlock@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
09.06.2021

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
340.2-4621-4628/2018-
16067086-FNP-Drei Gleichen

Weimar
29.07.2021

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

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 09.06.2021 (Posteingang am 10.06.2021) zum 2. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen, Landkreis Gotha (Planungsstand: Mai 2021)

3 Anlagen

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

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Belange des Luftverkehrs

Wir übergeben Ihnen als Anlage Nr. 1-2 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Darüber hinaus erhalten Sie in Anlage 3 beratende Hinweise zum Vorentwurf und zum Planverfahren.

Im Auftrag

Olaf Hosse
Referatsleiter
Raumordnung, Bauleitplanung

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

www.thueringen.de

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

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE8082050003004444117
BIC:
HELADEFF820

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

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. (x) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
- Die westliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes in Wandersleben liegt im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7 und steht somit im Widerspruch zu Ziel Z 4-3 des RP-MT.
- b) Rechtsgrundlage
- Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011)
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- Siehe fachliche Stellungnahme (4.)
2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. (x) Weitergehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Drei Gleichen wurde zuletzt mit Datum vom 15.08.2018 eine raumordnerische Stellungnahme zum 1. Vorentwurf (Stand Mai 2018) abgegeben, in der auch die relevanten raumordnerischen Erfordernisse des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) dargelegt wurden.

Der Regionalplan Mittelthüringen befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Für den 1. Entwurf erfolgte vom 07.11.2019 bis 10.02.2020 die Anhörung und öffentliche Auslegung (E-RP-MT, Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Beschluss Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019).

In Abhängigkeit vom Planungsstand des fortgeschriebenen Regionalplanes sind dessen Vorgaben als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im weiteren Flächennutzungsplanverfahren zu berücksichtigen bzw. ist bei Verbindlichkeit des neuen Regionalplans der Flächennutzungsplan an diesen anzupassen (vgl. ROG, §§ 3 und 4; BauGB § 1 (4)).

Der 1. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen umfasste die Ortsteile Cobstädt, Grabsleben, Großrettbach, Mühlberg, Seebergen und Wandersleben. Nach dem Zusammenschluss mit der Gemeinde Günthersleben-Wechmar zum 06.07.2018 wird nun ein neuer Vorentwurf (2. Vorentwurf, Stand Mai 2021) vorgelegt, der das gesamte Gemeindegebiet der Landgemeinde Drei Gleichen umfasst.

Die Hinweise und Forderungen aus der o.g. Stellungnahme wurden nur teilweise umgesetzt.

Einwohnerentwicklung

Hierzu wird sich nun ausschließlich auf die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) bezogen, was zu befürworten ist.

Bedarfsermittlung

Wie von uns angeregt, wird zur Bedarfsermittlung auf die Zahlen des TLS Bezug genommen, allerdings zu den Baugenehmigungen statt den Baufertigstellungen. Es wurden in den Jahren 2009 – 2019 (11 Jahre) insgesamt 100 Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt, also durchschnittlich 9 pro Jahr. Die lineare Fortschreibung bis zum Jahr 2040 (21 Jahre) ergibt rechnerisch einen Bedarf von ca. 190 neuen Ein- und Zweifamilienhäusern (nicht 210 – vgl. Seite 83/84). Der Rückgang der Einwohnerzahlen, die Verringerung der Haushaltsgröße und auch der Anstieg des Anteiles von Einwohnern über 65 Jahre fließen bei der vorgenommenen linearen Fortschreibung dieser Zahlen allerdings nicht mit ein. Bei der angegebenen hohen Eigentümerquote in der Gemeinde Drei Gleichen ist zudem ein Bedarf an Eigenheimen auf Grund eines generellen „Aufholebedarfes bei der Eigentümerquote in Ostdeutschland“ (vgl. Seite 88) nicht gegeben.

Der anhand der prognostizierten Verringerung der Zahl der Personen pro Haushalt ermittelte Bedarf von 185 zusätzlichen Wohnungen kann nicht mit einem entsprechenden Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern gleichgesetzt werden, da bei einem Durchschnitt von 1,77 Personen je Haushalt auch Einpersonenhaushalte bestehen, die in der Regel keine Häuser nachfragen.

Nicht näher erläutert wird die Frage, in welchem Umfang bestehende Wohngebäude durch Um- oder Wegzug der dort lebenden älteren Menschen für eine Nutzung durch Kinder oder Enkel bzw. Verkauf zur Bedarfsdeckung beitragen können.

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

Wohnbauflächen

Es bestehen Innenentwicklungspotentiale (erfassten Baulücken, Leerstände, Ergänzungsflächen) für ca. 30 Wohngebäude.

Der Gesamtumfang der im FNP neu ausgewiesenen Wohnbauflächen beläuft sich auf ca. 4,4 ha (52 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser).

In den laut Begründung bereits in Aufstellung befindlichen Planungen werden Flächen für ca. 101 Wohneinheiten (davon 16-20 in Mehrfamilienhäusern) geschaffen.

Damit können ca. 183 Wohneinheiten neu entstehen, was ungefähr dem ermittelten Bedarf (der eher zu hoch prognostiziert ist, s.o.) entspricht.

Zu einzelnen geplanten Wohnbauflächen:

Die Fläche 5 „Wechmarer Straße“ (Beiplan B 4 zu Entwicklungsflächen) in Seebergen hat keinen Zusammenhang zur bebauten Ortslage von Seebergen und stellt somit keine städtebaulich sinnvolle Planung dar.

Die Fläche F „Rockinger-Gelände“ in Wechmar (Beiplan B 4 zu B-Plänen in Aufstellung) bietet laut Begründung Platz für 56 Einfamilienhäuser und 16-20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Diese Fläche würde somit allein ca. 40 % des errechneten Wohnungsbedarfes der gesamten Gemeinde Drei Gleichen abdecken und ist im Verhältnis zur Größe der Ortslage Wechmar überdimensioniert. Die Planung ist auf den ortsteilbezogenen Bedarf zu beschränken.

Gemischte Bauflächen

Die Aussage auf Seite 96 unter Abschnitt 7.3, dass keine neuen gemischten Bauflächen ausgewiesen werden, ist nicht nachvollziehbar. So befindet sich an der Straße „Seeblick“ in Cobstädt eine gemischte Baufläche, die unbebaut ist. Zudem ist in Grabsleben am östlichen Ortsrand die Darstellung der gemischten Baufläche über den Bestand hinaus erweitert worden.

Die gemischte Baufläche südlich der Neuen Straße in Grabsleben, mit der Gärten überplant werden, ist entweder als Grünfläche darzustellen oder den Potentialen zuzurechnen.

Gewerbegebiete

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiete sind hinsichtlich ihrer Größe und Auslastung sowie ggf. bestehender Entwicklungsabsichten und -potentiale der ansässigen Betriebe zu erläutern. Der Bedarf für die geplanten Erweiterungsflächen in Wechmar und Wandersleben ist

konkreter zu untersetzen (z. B. durch Erweiterungsabsichten dort ansässiger Betriebe). Die westliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes in Wandersleben liegt zudem im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7 und steht somit im Widerspruch zu Ziel Z 4-3 des RP-MT. Im E-RP-MT liegt die Erweiterungsfläche außerhalb dieses Vorranggebietes, bisher gilt jedoch noch der wirksame RP-MT aus 2011. Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Oberried“ in Wechmar liegt gemäß Raumnutzungskarte des RP-MT teilweise innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-11 – Untere Apfelstädt.

Sondergebiete

Zu allen bestehenden Sondergebieten sind, wie bereits in der letzten Stellungnahme gefordert, weitergehende Erläuterungen, u.a. zu Kapazitäten, Entwicklungspotentialen und ggf. bestehendem Erweiterungsbedarf erforderlich.

Dies gilt auch für die Ausführungen zum *Sondergebiet Reiterhof*, die zu allgemein gehalten sind. Im weiteren Planverfahren ist der Umfang der dargestellten Sondergebietsfläche durch ein entsprechendes Konzept zu untersetzen; eine Beurteilung kann erst anhand aussagekräftiger Planungsunterlagen erfolgen bzw. behält sich die obere Landesplanungsbehörde eine abschließende Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren vor.

Das *Sondergebiet Handel* im Norden der Ortslage Mühlberg ist entsprechend den Festsetzungen im zu Grunde liegenden, laut Begründung inzwischen rechtswirksamen, Bebauungsplan als Sondergebiet Lebensmittelmarkt festzusetzen, da andere Handelseinrichtungen an dieser Stelle den Zielen und Grundsätzen 2.6.1 - 2.6.4 des LEP widersprechen würden.

Grundsätzlich ist eine Gesamtbetrachtung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Drei Gleichen unerlässlich; entsprechende Ausführungen sind in der Begründung des Flächennutzungsplanes zu ergänzen.

Die Abgrenzung des *Sondergebiets Wochenendhausgebiet* am Südhang der Schloßleite in Mühlberg ist anhand der Bestandsnutzung zu überprüfen.

Verkehr

Auch die Bahnanbindungen der Gemeinde Drei Gleichen zählen zum öffentlichen Personennahverkehr und sollten entsprechend ausführlich auch in diesem Abschnitt der Begründung mit behandelt werden.

Erneuerbare Energien

Bei den Ausführungen zu den Standorten für Photovoltaikanlagen unter Punkt 7.8.5 ist zu ergänzen, dass die im Klimaschutzkonzept für den Landkreis Gotha entlang der Bahnlinie Erfurt – Gotha ausgewiesenen Potenzialflächen überwiegend Vorranggebiete Freiraumsicherung und Landwirtschaftliche Bodennutzung gemäß Raumnutzungskarte des RP-MT und auch des E-RP-MT betreffen und somit nicht umsetzbar sind.

Angesichts der umfangreichen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in den bestehenden Gewerbegebieten sind Neuausweisungen allerdings grundsätzlich zu hinterfragen.

Die Ausführungen zur Windenergie unter Punkt 7.8.5 (Seite 113) der Begründung sind an die geltende Rechtslage anzupassen. Für die Planungsregion Mittelthüringen ist am 24.12.2018 mit Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 52/2018 der Sachliche Teilplan Windenergie rechtswirksam geworden. Dieser weist, wie bereits der Regionalplan Mittelthüringen, keine Vorranggebiete Windenergie in Geltungsbereich des FNP aus.

Rohstoffsicherung

Die Flächen des Vorbehaltsgebietes Rohstoffe wd-1 – Sandstein Seebergen sind im FNP gemeinsam mit den Flächen des Vorranggebietes Rohstoffe WD-1 als Abbaufäche dargestellt, ohne das eine erkennbare Abgrenzung der unterschiedlichen raumordnerischen Ausweisungen erfolgt. In der o.g. Stellungnahme zum 1. Vorentwurf wurde gefordert, auf eine Darstellung als Abbaufäche zu verzichten. Diese Forderung erfolgte auf Grundlage der Aussagen in Grundsatz G 4-16 des RP-MT, wonach am Seeberg nur jene Bereiche des Vorbehaltsgebietes Rohstoffe in Anspruch genommen werden sollen, die den qualitativ hochwertigsten Werk- und Dekorationsstein und die geringsten negativen Umweltauswirkungen aufweisen. Stattdessen sollten die Vorbehaltsflächen in geeigneter Form in der Planzeichnung kenntlich gemacht und erläutert werden. Es ist deshalb mindesten eine Differenzierung innerhalb der am Seeberg dargestellten Abbaufächen vorzunehmen. In der Begründung sind dann entsprechende Erläuterungen dazu zu ergänzen.

In der Begründung ist außerdem auf die im Grundsatz G 4-19 des RP-MT vorgegebene überwiegende naturschutzfachliche Folgenutzung für die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Sandstein Seeberg hinzuweisen.

Bei Verbindlichkeit des E-RP-MT vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes ist auch das im E-RP-MT neu dargestellte Vorranggebiet KIS-26 (westlich von Günthersleben) im FNP als Abbaufäche positiv darzustellen.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Luftverkehrs

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

Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, dass die Belange der Luftfahrt berührt werden.

Nordwestlich der Gemeinde Drei Gleichen befindet sich der Sonderlandeplatz Gotha. Dieser hat einen Baubeschränkungsbereich Klasse "B" der ehemaligen DDR. Der Flughafen Erfurt und der Verkehrslandeplatz Alkersleben befinden sich östlich der Gemeinde.

Die Errichtung von Windkraftanlagen ist nicht vorgesehen, sodass hier keine Konflikte mit der Luftsicherheit zu erwarten sind.

Beratende Hinweise zum Vorentwurf und zum Planverfahren

Zum 1. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Drei Gleichen wurde durch das TLVwA am 15.08.2018 eine Stellungnahme abgegeben, allerdings berücksichtigte dieser Vorentwurf noch nicht die damals bereits vollzogene Gemeindegliederung. Mit dem 2. Vorentwurf wurde die Plangrundlage und die Planungsaussagen entsprechend des aktuellen Gemeindegebietes und der darin vertretenen Orte ergänzt.

Bezüglich der Darstellung sowie Listung rechtskräftiger bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne bestehen jedoch noch Abweichungen zum Kenntnisstand des TLVwA, hier gelten die Hinweise der Stellungnahme vom 15.08.2018.

Zur Darstellung

Bei der Darstellung der Bauflächen im 2. Vorentwurf wird den Anregungen zum 1. Vorentwurf folgend keine Unterscheidung mehr zwischen bestehenden und neu geplanten Bauflächen vorgenommen. Die Neuausweisungen und in konkreter Planung befindlichen Baugebiete werden in entsprechenden Beiplänen dargestellt, auch die bisherige Überfrachtung der Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 durch Darstellung von Einzeldenkmalen in den Ortslagen wurde aufgehoben, diese ergänzenden Darstellungen wurden in Detailpläne im Maßstab 1:5.000 verlagert. Allerdings sollte die Planzeichenerklärung des betreffenden Planzeichens den Zusatz erhalten, dass diese Darstellung lediglich in den Detailplänen erfolgt.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, dass zur Vermeidung von Doppeldarstellungen bei den Teil-Plänen jeweils eine eindeutige Schnittstelle zum nächsten Teil festgelegt wird. Außerdem sollte in der Legende die Differenzierung zwischen Darstellungen, nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerken erkennbar sein.

Zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Darstellung der Wohnbauflächen

Grundsätzlich sind alle über den baulichen Bestand hinaus dargestellten Wohnbauflächen, auch die un bebauten Flächen bereits genehmigter Bebauungspläne, im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung den Potentialen zuzurechnen.

Zur Bedarfsermittlung und Darstellung neuer Wohnbauflächen sind die Hinweise der Raumordnung in Anlage 1 dieser Stellungnahme zu berücksichtigen, was auch zur nochmaligen Überprüfung der Priorität bei den neu ausgewiesenen Wohnbaustandorten und deren Kapazität führen sollte. Ziel dabei sollte eine Beschränkung auf eine für den Zeitraum des FNP angemessene Größenordnung unter Berücksichtigung von bereits im Planverfahren befindlichen Wohngebieten sein.

Beispielsweise ist prüfen, ob im Ergebnis der weiteren Untersuchung zu Bedarf und Standortpriorität der laut Beiplan B 4 zur Begründung im Verfahren befindliche Bebauungsplan für das Wohngebiet „Rockinger-Gelände“ in Wechmar in unveränderter Größe dargestellt werden soll oder im Interesse eines gesamtgemeindlichen Ausgleichs zugunsten anderer Standorte zu reduzieren ist (siehe auch Anlage 1).

Der geplante Wohnbaustandort „Wechmarer Straße“ in Seebergen stellt wegen seiner vom kompakten Ort völlig abgesetzten und isolierten Lage keine geordnete städtebauliche Entwicklung dar und wird nicht befürwortet. Dass der Umfang der im 1. Vorentwurf großzügigen Bauflächenausweisung offensichtlich reduziert wurde, weil der nördliche an den Ort angrenzende Bereich zur Sicherung und Entwicklung eines Streuobstbestandes

als Baufläche aufgegeben werden musste, ändert nichts an der Einschätzung der nun erfolgten Ausweisung. Der geplanten baulichen Entwicklung dieses Bereichs kann auch planungsrechtlich nicht zugestimmt werden, da die Befürchtung besteht, dass der südlich anschließende, als Sondergebiet Erholung für Wochenendhäuser dargestellte, Standort ebenfalls in Richtung einer unerwünschten Dauerwohnnutzung „kippt“.

Die Entwicklungsfläche „Unter dem Dorfe“ (Beiplan B 4, 6) in Wandersleben stellt keine „Abrundung“ der bestehenden Ortslage, sondern eine Erweiterung des derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Margaretenweg“ (Beiplan B 4, C) dar.

Diese Entwicklungsfläche erscheint im Verhältnis zu Plangebiet C überdimensioniert, zumal die straßenbegleitende unbebaute Fläche östlich des Margaretenweges im genannten Beiplan und auch in der Darstellung auf S. 95 der Begründung nicht mit einbezogen wurde. Damit wird die eigentliche Flächenausdehnung in diesen Abbildungen nicht realistisch dargestellt (siehe auch B-Planentwurf zum Wohngebiet „Margaretenweg“).

Die nähere Beschreibung neuer Wohnbauflächen in der Begründung (S. 93-96) sollte über die Potentialflächen hinaus auch um die in Aufstellung befindlichen B-Plan-Gebiete erweitert werden.

Zur Darstellung der Mischbauflächen

Die Darstellung der Mischbauflächen erfolgt im aktuellen Vorentwurf nahezu gleich wie im 1. Vorentwurf. Als gemischte Bauflächen werden hauptsächlich die gewachsenen Ortslagen dargestellt. Lediglich bei den neu hinzugekommenen Ortsteilen Günthersleben und Wechmar wird von diesem Prinzip zum Teil abgewichen. Auf die Ausführungen dazu in der Stellungnahme vom 15.08.2018 wird nochmals hingewiesen. Die Hinweise zur Darstellung des Gleichenhofs als bestehende Bebauung im Außenbereich (keine Baufläche) wurden beachtet. Ebenso wurde die Mischbaufläche „Am hohen Berg“ in Seebergen gestrichen.

Die Abgrenzung der Mischbauflächen ist mit Verweis auf die Begründung (keine Ausweisung neuer gemischter Bauflächen) nochmals zu überprüfen. Hier besteht noch Änderungsbedarf (siehe auch Anlage 1).

Zur Darstellung der gewerblichen Bauflächen

Nach wie vor ist der Bedarf an neuen Gewerbeflächen insgesamt näher zu beschreiben und zu untersetzen.

Zur geplanten Erweiterung der westlichen Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes in Wandersleben ist festzustellen, dass auf Grund der Lage im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7 ein Widerspruch zu Ziel Z 4-3 des derzeit wirksamen Raumordnungsplanes RP-MT 2011 besteht. Damit steht die Bauflächenausweisung auch im Widerspruch zum Grundsatz in § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zur Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung.

Auch wenn laut Aussage der Raumordnung in Anlage 1 die Erweiterungsfläche im Entwurf des künftigen Raumordnungsplanes E-RP-MT außerhalb dieses Vorranggebietes liegt, gilt derzeit noch der wirksame Raumordnungsplan RP-MT 2011. Das bedeutet, dass eine positive Darstellung der betreffenden Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes in Wandersleben im FNP bis zur Aufhebung des Status eines Vorranggebietes nicht möglich ist.

Zur Darstellung der Sondergebiete

Bei Sondergebieten nach § 10 (Erholungsgebiete) und § 11 BauNVO (sonstige Sondergebiete) sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im FNP darzustellen.

Bei neu geplanten Sondergebieten sowie Flächendarstellungen über eine bereits bestehende Sondernutzung hinaus ist eine Darlegung des Bedarfs und nähere Beschreibung der künftigen Nutzung unumgänglich. Ist bereits ein Bebauungsplan in Aufstellung, sind Informationen in einer dem Anspruch an den FNP genügender Form in die Begründung zu übernehmen.

Das Wochenendhausgebiet „Am Weinberg“ südlich von Seebergen ist nach der Begründung ein bestehendes Gebiet, welches nach Luftbildabgleich im nördlichen und südlichen Teil noch beträchtliche unbebaute Flächen beinhaltet. Zur Schaffung von Baurecht, insbesondere zur Verhinderung von Dauerwohnnutzungen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gleiches gilt für das ausgewiesene Wochenendhausgebiet südöstlich von Mühlberg.

Auch bei der Darstellung der sonstigen Sondergebiete wird in der Begründung dargestellt, dass es sich um Baugebiete im Bestand handelt. Nach Vergleich der FNP-Grundlage mit entsprechenden Luftbildern sind aber auch hier zum Teil erhebliche Flächenreserven innerhalb der Gebietsabgrenzung sowie echte Neuausweisungen vorhanden, deren geplante Nutzung (z. B. Betriebserweiterungen) zu beschreiben sind. Als Beispiele sind die Sondergebiete „Tierhaltung“ sowie der „Reiterhof“ in Grabsleben zu nennen.

Zur Schaffung von neuem Baurecht sind, falls noch nicht erfolgt, Bauleitpläne aufzustellen.

Das im Norden von Mühlberg dargestellte Sondergebiet Handel ist entsprechend der abgestimmten Nutzung und Festsetzung im in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Zweckbindung „Nahversorgung/Lebensmittel“ zu präzisieren.

Für das dargestellte Sondergebiet „Gastronomie“ in Nachbarschaft zum Golfplatz gelten nach wie vor die Aussagen in der Stellungnahme vom 15.08.2018.

Zur Darstellung der Verkehrsflächen

Die Hinweise der letzten Stellungnahme wurden berücksichtigt, die Darstellungen wurden überarbeitet.

Zur Darstellung von Flächen für erneuerbare Energien und Rohstoffsicherung

Es sind die Hinweise der Raumordnung in Anlage 1 zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Forderungen und Anregungen zur Darstellung der Vorranggebiete WD-1 und KIS-26 sowie des Vorbehaltsgebietes wd-1 zu beachten.