



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Durchwahl:

Ihr Zeichen:
20213119.65

Ihre Nachricht vom: 20.11.2023
(Eingang: 24.11.2023)

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

Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grammetal, Landkreis Weimarer Land (Planungsstand: 29.09.2023)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3259-4-
131489/2023

3 Anlagen

Weimar
27.12.2023

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 Anlage 3 erhalten Sie darüber hinaus weitere planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

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

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

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

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
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 Grammetal beabsichtigt die Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Zur eingereichten Planung wurde zuletzt mit Datum vom 02.02.2023 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben. Die darin enthaltenen Aussagen behalten ihre grundsätzliche Gültigkeit. Die zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und dem RP-MT wurden dort bereits benannt.

Die Hinweise und Forderungen aus der Stellungnahme wurden teilweise umgesetzt. Insbesondere die Herausnahme der mit Vorrangausweisungen des Regionalplanes kollidierenden Bauflächen aus der Planung sowie die konkretere Festsetzung der bestehenden Handelsnutzungen sind zu befürworten.

Wohnbauflächenbedarfsanalyse:

Die in den eingereichten Unterlagen getätigten Aussagen zur Wohnbedarfsanalyse sind weiterhin zu unkonkret und dementsprechend nur bedingt nachvollziehbar. Aus raumordnerischer Sicht wird somit der prognostizierte Bedarf von 139 Wohneinheiten in Frage gestellt.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die Aussagen zu den Wohnbaulandpotentialen und Baulücken (Abschnitt 3.5 der Begründung) zu allgemein sind. Die Potenziale und ihre Bewertung sind konkret zu benennen und in einer Karte darzustellen.

In der o.g. Stellungnahme wurden Aussagen zu den einzelnen ergänzenden Bauflächen getroffen. Die getätigten Aussagen gelten weiterhin, da die Ausweisung der Ergänzungsflächen zu einem Großteil aus raumordnerischer Sicht weiterhin zu hinterfragen ist. Die Aussagen zu den einzelnen Ergänzungsflächen sind in der Begründung weiterhin zu unkonkret. Dies gilt auch für die neu hinzugekommenen Bauflächenausweisungen.

Zu einzelnen neuen Bauflächen:

Isseroda

Die Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand wird nun um die bisherige Grünfläche zur Ortslage hin erweitert, eine Erläuterung dazu erfolgt nicht. Die Flächen sind den Wohnbaupotentialen zuzurechnen und in die zu überarbeitende Wohnbauflächenbedarfsanalyse einzubeziehen.

Mönchenholzhausen

Eine nähere Begründung (z.B. Angaben zum Bedarf, geprüfte Alternativstandorte) zur neu dargestellten Sonderbaufläche „Caravaning-Stellplatz“ erfolgt nicht. Eine Auseinandersetzung mit dem dort festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung und eine entsprechende Gewichtung der damit verbundenen raumordnerischen Belange ist nicht erkennbar.

Niederzimmern

Der bisherige Gewerbegebietsstreifen am südlichen Ortsrand wird nun dem Mischgebiet zugeschlagen. Eine konkrete Begründung zum Bedarf erfolgt nicht. Die Flächen sind anteilig den Wohnbaupotentialen zuzurechnen und in die zu überarbeitende Wohnbauflächenbedarfsanalyse einzubeziehen.

Nohra

Die Fläche des bisherigen Sondergebiets „Gewerbliche Freizeiteinrichtungen“ wird nun auf den westlichen Teil verkleinert und die Zweckbestimmung in „Bildungszentrum“ geändert. Nähere Erläuterungen hierzu erfolgen nicht. Deshalb ist eine raumordnerische Bewertung derzeit nicht möglich.

Zusammenfassung:

Insgesamt ist festzustellen, dass insbesondere für die Begründung noch immer ein erheblicher Überarbeitungs- und Ergänzungsbedarf besteht. Erst auf der Grundlage einer nachvollziehbaren und umfassenden Begründung ist eine abschließende Bewertung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grammetal möglich.

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 (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
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

Das betreffende Planungsgebiet befindet sich teilweise im Ausdehnungsbereich des Bauschutzbereiches des Flughafens Erfurt-Weimar; betroffen sind dabei die Ortslagen von Mönchenholzhausen und Obernissa.

Gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2 b) LuftVG wird der Bauschutzbereich in diesem Bereich ab einer Höhe von 414,50 m ü. NN durchdrungen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich die Gebiete der Gemarkungen von Troistedt, Obergrunstedt und Isseroda im Ausdehnungsbereich des Baubeschränkungsbereiches der Klasse „B“ des Sonderlandeplatzes Bad Berka befinden und dort die Bereiche der Horizontalfläche und der oberen Übergangsfläche betreffen.

Sofern einer der o.g. Bauschutzbereiche durchdrungen werden soll, ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu Baugenehmigungen erforderlich. Nach § 15 LuftVG gilt dies sinngemäß z.B. auch für Bäume, Freileitung, Masten, Dämme oder andere Anlagen und Geräte.

Derartige Vorhaben sind deshalb innerhalb des Genehmigungsverfahrens zur luftverkehrsrechtlichen Zustimmung vorzulegen.

Sofern es für bestimmte Vorhaben (z.B. für die Errichtung von Kränen) keiner Genehmigung bedarf, ist für diese Vorhaben eine separate luftverkehrsrechtliche Genehmigung bei der oberen Landesluftfahrtbehörde, Thüringer Landesverwaltungsamt, Ref. 540, zu beantragen.

Falls Vorhaben eine Höhe von 20 m über OK Gelände überschreiten sollen, müssen sie unabhängig von der Betroffenheit eines Bauschutzbereiches ebenfalls vom Thüringer Landesverwaltungsamt (Referat 540) bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung gem. § 16a LuftVG überprüft werden.

Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Antragstellung notwendig.

Das Planungsgebiet befindet sich zudem im Ausdehnungsbereich von Anlagenschutzbereichen von Flugsicherungsanlagen des Flughafens Erfurt-Weimar (vgl. §§ 18a/b LuftVG). Die Funktion der Anlagen darf durch neue Vorhaben nicht gestört werden. Weitere Aussagen hierzu sind erst auf der Ebene des Bebauungsplanes mit konkreten festgelegten Bauhöhen möglich. Die räumliche Ausdehnung der Anlagenschutzbereiche der Flugsicherungsanlagen kann in einer interaktiven Karte auf der Internetseite des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung nachvollzogen werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe zum Flughafen Erfurt-Weimar und insbesondere auch aufgrund der Nähe zu festgelegten An- und Abflugverfahren des Flughafens Erfurt-Weimar und auch unter Berücksichtigung des Sonderlandeplatzes Bad Berka mit Fluglärm im Planungsgebiet zu rechnen ist.

Daher wird darauf hingewiesen, dass spätere Ansprüche hinsichtlich einer Belästigung durch Fluglärm nicht geltend gemacht werden können.

Ggf. sind weiterführende Betrachtungen zum Fluglärm auf der Ebene des Flächennutzungsplanes oder eines Bebauungsplanes vorzunehmen.

Für geplante Solarparks sollten blendarme PV-Module verwendet werden, um eine zu starke Blendung des Luftverkehrs u.a. im Bereich des An- und Abflugsektors des Flughafen Erfurt-Weimar weitestgehend zu vermeiden.

Bei Bedarf können weitere Unterlagen zu den o.g. Flugplätzen bereitgestellt werden.

Grundsätzlich ist die Luftfahrtbehörde in weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren stets einzubeziehen.

Beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde zum Planverfahren und Planentwurf

Zur Kartengrundlage und zu einzelnen Darstellungen

Die Hinweise in der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes (TLVwA) vom 07.02.2023 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) zu einer deutlicheren Darstellung der Grundkarte bezüglich des baulichen Bestandes sowie der Topographie in der Kartengrundlage wurden bisher nicht umgesetzt und gelten daher weiterhin.

Die das Gebiet der Gemeinde Grammetal umgebenden Orte wurden den gegebenen Hinweisen entsprechend auf der Plangrundlage bezeichnet. Die *nachrichtliche Übernahme* außerhalb des Gemeindegebietes gelegener *Planungen und sonstiger nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Nutzungsregelungen* in den FNP insbesondere zur Verdeutlichung räumlicher Zusammenhänge ist zulässig, sollte aber zur Differenzierung der Planzeichnung schwarz-weiß erfolgen.

Die Hinweise zur Unterscheidung der Darstellung von Bauflächen bzw. Baugebieten wurden im Entwurf des FNP beachtet. Auch dem Hinweis zur Darstellung der historisch gewachsenen Ortskerne entsprechend der allgemeinen Art Nutzung als Mischbaufläche wurde gefolgt. Allerdings wurden bei einigen Ortsteilen insbesondere in den Randbereichen auch größere unbebaute Flächen einbezogen. Die Gründe dafür sind darzulegen und die betreffenden Flächenreserven den Potentialen zuzurechnen.

Bei der Darstellung von Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB ist eine für die jeweilige Fläche zutreffende Angabe der Zweckbestimmung nach Nr. 9 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) erforderlich. Liegen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung nebeneinander, ist deren Flächenabgrenzung darzustellen. Im vorliegenden Entwurf des FNP ist die Darstellung, Abgrenzung und Bezeichnung der Grünflächen noch unzureichend. Insbesondere bei den im FNP großflächig ausgewiesenen Grünflächen mit einer Zweckbestimmung für „Natur und...“ ist deren geplante Funktion nicht nachzuvollziehen.

Nach Teil II der Begründung, zusammengefasst in Abschnitt 12.2 „Freiraumplanerische Maßnahmen“, soll es sich dabei offensichtlich u. a. auch um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft handeln. Für die betreffenden Flächen ist eine gesonderte Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB i. V. m. Nr. 13.1 der Anlage zur PlanZV erforderlich. Diese Darstellung ist allerdings von der Darstellung und Bezeichnung der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts nach § 5 Abs. 4 i. V. m. Nr. 13.3 der Anlage zur PlanZV eindeutig zu unterscheiden.

Wie in der Stellungnahme vom 07.02.2023 zum Vorentwurf des FNP bereits ausgeführt wurde, stellt eine planerische Auseinandersetzung mit dem Berücksichtigungsgebot des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf Ebene des FNP einen wichtigen inhaltlichen Bestandteil dieses Bauleitplanes dar. Dazu ist die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Ausgleichsflächenkonzeptes u. a. auf Grundlage der parallel durchzuführenden Umweltprüfung erforderlich, in der auch eine Bewertung der geplanten Eingriffe erfolgt.

In der Begründung Teil II „Integrierte Freiraumplanung“ wird der Zustand und die Schutzbedürftigkeit der Freiräume im Plangebiet auf Grundlage der jeweiligen Fachgesetze beschrieben. Planerische Maßnahmen zur Entwicklung der Freiräume in der Gemeinde werden darin

allerdings nur allgemein aufgezählt; auch die Darstellungen in Anlage B-6 sind nicht wesentlich aussagekräftiger. Konkrete und bezüglich bestimmter Maßnahmen differenzierte Ergebnisse durch Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB i. V. m. Nr. 10 der Anlage zur PlanZV wurden bisher nicht in den FNP-Entwurf übernommen.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des FNP sollte eine Ergänzung des Entwurfes durch entsprechende Darstellungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und Verbänden erfolgen.

In der Planzeichenlegende sind jeweils die Rechtsgrundlagen zu ergänzen. Die Zuordnung der Planzeichen zu Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken ist anhand von § 5 Abs. 2, 3 sowie 4 und 4a BauGB nochmals zu überprüfen. So sind z. B. festgesetzte Überschwemmungsgebiete den nachrichtlichen Übernahmen zuzuordnen.

Bezüglich der vorgenommenen Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen im FNP wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB *für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mitumweltgefährdenden Stoffen belastet sind*, gekennzeichnet werden sollen.

Zu rechtskräftigen bzw. im Verfahren befindlichen Bauleitplänen und sonstigen Satzungen

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass bereits rechtskräftige Bebauungspläne entsprechend der Grundzüge ihrer Festsetzungen zur Art der Bodennutzung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen sind. Die Darstellungen des Entwurfes zum FNP Grammetal sollten diesbezüglich anhand der Planzeichnungen zu den betreffenden Satzungen überprüft werden.

Die Aussagen im Entwurf des FNP unter Pkt. 2.8 der Begründung zu Bauleitplänen und sonstigen Satzungen stimmen zum Teil nicht mit dem Kenntnisstand des TLVwA überein. Hier ist ein nochmaliger Abgleich erforderlich.

Der FNP der ehemals selbstständigen Gemeinde Daasdorf a. B. wurde mit seiner Bekanntmachung am 26.08.1992 wirksam. Das Bekanntmachungsdatum sollte in der Begründung korrigiert werden.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark“ (U.N.O.) wurde durch die ehemaligen Gemeinden Ulla, Nohra und Obergrunstedt mit einem Planungsbüro erarbeitet, allerdings erfolgten die Verfahren mit allen Beschlussfassungen und auch die Genehmigungsverfahren jeweils für das betreffende Gemeindegebiet. Die Genehmigung wurde für alle drei Gemeinden am 21.01.1993 mit Nebenbestimmungen erteilt; eine Bekanntmachung des ursprünglichen Bebauungsplanes liegt dem TLVwA für keine der ehemaligen Gemeinden vor.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark“, durch die zu dieser Zeit zuständige Gemeinde Nohra durchgeführt, wurde nach Ablauf der Genehmigungsfrist und mit der Bekanntmachung am 04.06.1998 rechtskräftig. Insofern trifft die Angabe zur Rechtskraft des Bebauungsplanes (1. Änderung) in der Begründung zum FNP nicht zu; sie ist zu korrigieren.

Die Bekanntmachung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Am dünnen Wiesengraben“ der ehemaligen Gemeinde Isseroda erfolgte am 11.10.1997; die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Pflegeeinrichtung Am Nohraer Weg“ im OT Isseroda liegt dem TLVwA nicht vor.

Der Bebauungsplan „Auf dem Anger“ der ehemaligen Gemeinde Niederzimmern wurde am 25.08.1993 mit Auflagen genehmigt, zu deren Erfüllung sowie einer Bekanntmachung gibt es

jedoch keine Informationen. Mit Schreiben der Gemeinde vom 22.12.1993 wurde dem TLVwA der Beschluss über eine 1. vereinfachte Änderung des betreffenden Bebauungsplanes angezeigt; zu einer Bekanntmachung des geänderten Bebauungsplanes liegen ebenfalls keine Informationen vor.

Zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnstandort Feldkiecker“ im OT Nohra wurde das TLVwA 2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und 2019 über die Abwägung informiert; zu einer Genehmigung und Bekanntmachung gibt es keine Information.

Über die Bekanntmachung zum Bebauungsplan „Am Roten Stein“ in Ulla erhielt das TLVwA durch das Landratsamt Weimarer Land Kenntnis; die Bekanntmachung selbst liegt nicht vor.

Im Jahr 2021 lag ein Vorentwurf zum Bebauungsplan für ein Wohngebiet „Bergstraße“ in Hayn zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vor, aber weder zur Rechtskraft dieses Bebauungsplanes noch über eine spätere Aufhebung wurde das TLVwA in Kenntnis gesetzt.

Zur Wohnbauflächenbedarfsanalyse

Die Wohnbauflächenbedarfsanalyse, welche von der Raumordnung als nicht hinreichend nachzuvollziehen eingeschätzt wird, sollte entsprechend der in Anlage 1 dieser Stellungnahme gegebenen Hinweise überarbeitet und konkretisiert werden. Insbesondere sind auch die unterschiedlichen in der Gemeinde vorhandenen Flächenpotentiale mit zu berücksichtigen.

Dem Grundsatz einer sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung *nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde* gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist durch eine Untersetzung des gemeindebezogenen Bedarfs für die vorgenommenen Bauflächenausweisungen und deren Standorte Rechnung zu tragen.

Zur Begründung der auf Neuausweisungen bezogenen Bauflächendarstellungen im FNP

Insgesamt ist festzustellen, dass die Begründung einer weiteren Überarbeitung, vor allem inhaltlichen Ergänzung und Konkretisierung bedarf. In Teil IV (Inhalte des Flächennutzungsplanes) z. B. stellt bisher die Erläuterung der im FNP Grammetal dargestellten Baugebietstypen und wiederholte Aufzählung der rechtskräftigen Satzungen den Hauptinhalt dar. Die Erläuterungen bezüglich einer Untersetzung des absehbaren Bedarfs in Bezug auf die Flächengrößen, die Standortwahl und Priorisierung der neu ausgewiesenen Wohn- und Mischbauflächen sind dagegen unvollständig, zum Teil nicht nachvollziehbar und daher zu ergänzen.

Die Anmerkung unter Pkt. 16.1 Dorf- und Mischbauflächen, dass die historischen Dorfkerne der Landgemeinde als *Dorfgebiete* dargestellt werden, trifft im Übrigen nicht zu.

Zur Darstellung einzelner neu ausgewiesener Wohn- und Mischbauflächen

Isseroda

Die schon im Vorentwurf ausgewiesene Wohnbaufläche westlich der Ortslage wird im Entwurf um den bisher als Grünfläche dargestellten Bereich erweitert und schließt somit an die vorhandenen Bauflächen an. Die Aufgabe der bisherigen Grünfläche zugunsten einer Anbindung des Baugebietes an die Ortslage ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Allerdings bedeutet dies auch eine Erweiterung der baulichen Kapazität am Standort, was hinsichtlich der Anmerkungen zum Bedarfsnachweis zu hinterfragen ist. Gegebenenfalls sollte die westliche Ausdehnung des geplanten Wohngebietes reduziert werden.

Mönchenholzhausen

Die Darstellung der Ortslage als Mischbaufläche im Osten und Westen erfolgt nach wie vor über den Bestand hinaus. Die großzügige Einbeziehung unbebauter Flächen zusätzlich zu den vorgenommenen Neuausweisungen ist zu begründen.

Niederzimmern

Südlich der Ortslage und getrennt durch die Vieselbacher Straße wird die im Vorentwurf als Mischbaufläche und gewerbliche Baufläche unterteilte Bauflächenausweisung nun gänzlich als gemischte Baufläche dargestellt. Zur Neuausweisung dieser Mischbaufläche auf einer Fläche im bisherigen Außenbereich, auf der sich lediglich einzelne offenbar gewerblich genutzte Gebäude befinden, liegt jedoch keine nachvollziehbare Begründung vor. Neben dem erforderlichen Bedarfsnachweis sind auch die beabsichtigten Nutzungen und deren Realisierungschancen zu prüfen.

Hinweis:

Aus einer im FNP dargestellten Mischbaufläche kann in der Regel je nach Situation des Standortes mit einem Bebauungsplan ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO oder ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO entwickelt werden. Für die Praxis bedeutet das, dass bei den aus einer Mischbaufläche entwickelbaren Gebietstypen die genannten *Hauptnutzungsarten* deutlich erkennbar im Gebiet vorhanden sein müssen bzw. im jeweiligen Einzelfall eine „Entwicklungstendenz“ erkennbar sein muss, die eine entsprechende Gebietsentwicklung möglich erscheinen lässt. Eine entsprechende Realisierung ist bei Neuausweisungen gemischter Bauflächen erfahrungsgemäß problematisch.

Nohra

Die in der Stellungnahme zum Vorentwurf geäußerte Kritik hinsichtlich der südöstlich und abgesetzt von der Ortslage von Nohra am Troistedter Weg dargestellten Wohn- und Mischbaufläche gilt fort. Diese Flächenausweisung ist aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht abzulehnen.

Obergrunstedt

Die städtebaulichen Bedenken und Hinweise zur neu ausgewiesenen Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand wurden mit dem Entwurf nicht beachtet und gelten fort. Der Bedarf für diese Fläche sollte daher überprüft werden.

Sohnstedt

Auch die Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand von Sohnstedt wird im Entwurf des FNP weiterhin dargestellt. Daher gelten die Hinweise zum Vorentwurf unverändert, zumal diese neue Baufläche südlich der Ringstraße nicht dem Prinzip einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Vorrang der Innenentwicklung entspricht.

Zur Darstellung der gewerblichen Neubau- bzw. Erweiterungsflächen

Auch für die ausgewiesenen gewerblichen Erweiterungsflächen gilt, wie bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf angemerkt, den gemeindebezogenen Bedarf und die Standortwahl zu erläutern. Die Begründung ist diesbezüglich zu ergänzen.

Zur Darstellung von Erweiterungsflächen für Sondernutzungen

Mönchenholzhausen und Niederzimmern

Die im FNP-Entwurf dargestellten drei Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ in Mönchenholzhausen (2) und Niederzimmern (1) sind hinsichtlich ihrer Abgrenzung zu prüfen. Laut Begründung soll sich die Darstellung am Gelände orientieren, ohne dass die gesamte ausgewiesene Fläche versiegelt werden soll.

Da Sonderbauflächen jedoch Bauflächen darstellen, die für eine Überbauung vorgesehen sind und nach § 17 Abs. 8 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der speziellen Zweckbestimmung Werte bis zur Obergrenze der von Gewerbe- und Industriegebieten möglichen zulässig sind, sollte der realistische *bauliche* Erweiterungsbedarf bei den betreffenden Flächen ermittelt werden. Nur diese potentiellen Erweiterungsflächen sind in die Bauflächen einzubeziehen. Die restlichen Betriebsflächen sind im Interesse der Wahrung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB als Fläche für die Landwirtschaft im FNP darzustellen.

Mönchenholzhausen

Die Anregung der Raumordnung zur näheren Erläuterung der im Entwurf neu ausgewiesenen Sonderbaufläche „Caravaning-Stellplatz“ gilt aus Sicht der Bauleitplanung gleichermaßen. Auf Grund der Lage der Sonderbaufläche innerhalb eines für landwirtschaftliche Bodennutzung gelegenen Vorbehaltsgebietes ist eine plausible Begründung und nachvollziehbare Abwägungsentscheidung bezüglich des geplanten Standortes und seiner Funktion von besonderer Bedeutung.

Nohra

Die Darstellung der Baufläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Sondergebiet (SO) „Gewerbliche Freizeiteinrichtungen“ wurde im Entwurf des FNP auf den westlichen Teil reduziert und die Zweckbestimmung in „Bildungszentrum“ geändert. Über die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum 2006 bekanntgemachten o. g. Bebauungsplan liegen dem TLVwA derzeit noch keine Informationen vor. Zu beachten ist, dass eine von der rechtskräftigen Satzung in den Grundzügen abweichende Darstellung im FNP vor Abschluss des Verfahrens zu einer entsprechenden Änderung nicht zulässig ist. Das betrifft hier die Flächenabgrenzung des Sondergebietes und insbesondere dessen spezielle Zweckbestimmung.

Die Darstellungen sind auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes richtigzustellen und anzupassen, anderenfalls ist ein Änderungsverfahren durchzuführen *und* abzuschließen.

Hinweis zur Verdeutlichung der Standorte für die Flächenneuausweisungen:

Zu empfehlen ist, die im Umweltbericht (Teil III der Begründung) dargestellten Planauszüge zu den einzelnen Neuausweisungen von Bauflächen entweder in Teil IV zu übertragen oder einen jeweils eindeutigen Bezug zur betreffenden Seite des Umweltberichtes herzustellen.

Die Hinweise in dieser Stellungnahme erfolgen unbeschadet der späteren Entscheidung gemäß § 6 BauGB. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht.