Freistaat Thüringen Landesverwaltungsamt

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Ihr Zeichen:
2021319.65

Ihre Nachricht vom:
16. September 2024
(Posteingang: 19. Sept. 2024)
Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3259-5-179031/2024

Weimar
23. Oktober 2024

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

Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grammetal, Landkreis Weimarer Land (Planstand: August 2024)

3 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1),
2. Belange des Luftverkehrs (Anlage 2).

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.

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

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 gemischte Baufläche südlich der Vieselbacher Straße im Ortsteil Niederzimmern liegt teilweise im Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung LB-11 und steht im Widerspruch zu Ziel Z 4- 3 des RP-MT.

   Die Grünfläche mit Zweckbestimmung für Natur und Landschaft westlich des SO „Bildungszentrum“ im Ortsteil Nohra liegt innerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-11. Die Darstellung steht im Widerspruch zu Ziel Z 4- 3 des RP-MT.

   b) Rechtsgrundlage

   Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011 vom 01.08.2011)

   c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

   Darstellung dieser Bereiche als landwirtschaftliche Fläche

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

   Zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Grammetal wurde zuletzt mit Datum vom 27.12.2023 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben.

   Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014, geändert durch Verordnung vom 5. August 2024, GVBl 12/2024 vom 30.08.2024) und dem Regionalplan Mittelthüringen inkl. Raumnutzungskarte (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) sind weiterhin zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

   <u>Wohnbauflächenbedarfsanalyse:</u>
   In der o.g. Stellungnahme wurden insbesondere die Ausführungen zur Wohnbauflächenbedarfsanalyse erneut kritisiert, da diese aus raumordnerischer Sicht nur schwer nachvollziehbar waren.

   Inzwischen wurden die Aussagen dazu aktualisiert und eine Wohnbedarfsanalyse vorgelegt, die den Wohnbedarf bis 2040 ermittelt. Statt der vorherigen 139 WE (Stand 2021) wurden nun ein Bedarf von 125 WE bis 2040 ermittelt (Stand 2024). Die Herangehensweise zur Bedarfsermittlung ist weiterhin nur schwer nachvollziehbar. So ist die für die Berechnung herangezogene Haushaltsgröße nicht ersichtlich und die für eine ländliche Gemeinde wie Grammetal sehr hoch angesetzte Fluktuationsreserve von 3,7 % nicht näher erläutert. Das Thüringer Landesamt für Statistik gibt zudem für die Gemeinde

Grammetal einen Wohnungsbestand von 3.156 Wohnungen für das Jahr 2023 an (vgl. auch S. 41 der Begründung), in der Wohnbedarfsanalyse werden dann nur 3.012 Bestandswohnungen angenommen.

Angaben zum Flächenbedarf für die ermittelte Anzahl an neuen Wohneinheiten (WE) erfolgt dann nicht. Da auch ein Ersatzbedarf angesetzt wird, ist davon auszugehen, dass ein Teil des Bedarfes auf den durch Abriss freiwerdenden Fläche realisiert werden kann. Zudem sind entsprechend den Grundsätzen 2.4.1 und 2.4.2 LEP zunächst Innenbereichspotentiale wie Baulücken zu nutzen, bevor Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Konkrete Angaben zu diesen Potentialen fehlen.

Im Flächennutzungsplan sind dann 16,9 ha neue Wohnbauflächen und zudem 8,2 ha neue Mischbauflächen, die zur Hälfte einer Wohnnutzung zur Verfügung stehen, dargestellt (Angaben S. 191 der Begründung). Diese Fläche ergäbe 299 bei 420 Wohnbaugrundstücken (S. 192 der Begründung). Dies kann, auch auf der Grundlage der vorgelegten Bedarfsberechnung, eindeutig nicht als „maßvoll und der grundzentralen Funktion der Gemeinde angemessen“ bezeichnet werden.

Auch wenn die Gemeinde Grammetal nun als Grundzentrum festgelegt ist (Ziel 2.2.11 LEP), ergibt sich daraus kein Anspruch auf eine über den Eigenbedarf der Gemeinde hinausgehende Bauflächenausweisung, zumal der Grundversorgungsbereich nur das eigene Gemeindegebiet umfasst. Die Gemeinde hat nicht die Aufgabe, den Wohnungsbedarf der umliegenden zentralen Orte höherer Stufe, insbesondere der Stadt Weimar, zu decken.

Zu den Bauflächen:
Im Vergleich zum letzten Planungsstand liegen keine wesentlichen Veränderungen der Planflächen vor. Einzig die Sonderbaufläche „Caravaning-Stellplatz“ im Ortsteil Mönchenholzhausen wurde aus der Planung herausgenommen.

Der Umfang der Flächenpotentiale in den Wohn- und gemischten Bauflächen übersteigt weiterhin erheblich den gemeindlichen Bedarf (s.o.). Die Äußerungen hierzu in den bisherigen Stellungnahmen gelten fort.

Zudem ist, nach erneutem Abgleich mit der Raumnutzungskarte des RP-MT festzustellen, dass die geplante Mischbaufläche im Ortsteil Niederzimmern, südlich der Vieselbacher Straße im Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung LB-11 liegt und somit gegen Ziel Z 4-3 des geltenden RP-MT verstößt. (Im Entwurf des geänderten Regionalplans Mittelthüringen (E-RP-MT, Beschluss-Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019) ist in diesem Bereich kein Vorranggebiet mehr festgelegt).

Zum Sondergebiet „Bildungszentrum“ in Nohra fehlen weiterhin nähere Erläuterungen zur geplanten Nutzung, die für eine raumordnerische Bewertung aber erforderlich sind.

Landwirtschaftsflächen
Laut Begründung (S. 208) sind die im Regionalplan Mittelthüringen ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsstandorte für Landwirtschaft in der Darstellung zum Flächennutzungsplan beachtet. Dies trifft für den Bereich westlich des SO „Bildungszentrum“ im Ortsteil Nohra nicht zu. Die dort dargestellte „Grünfläche mit Zweckbestimmung für Natur und Landschaft“ liegt innerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-11. Die Fläche ist laut Luftbild zwar nicht ackerbaulich genutzt, laut Begründung umfassen die Darstellungen von Flächen für Landwirtschaft aber auch Wiesen und Weiden. Die Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Wald- und Forstflächen
Laut Begründung (S. 208) sind die im Regionalplan Mittelthüringen ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsstandorte für Waldmehrung und den Waldschutz in der Darstellung der Fortschreibung Flächennutzungsplan beachtet. Die Vorranggebiete Waldmehrung WM 17 – 19 sowie die Vorbehaltsgebiete sind in der Plankarte aber als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Eine mögliche Aufforstung wird dadurch nicht grundsätzlich in Frage gestellt, Erläuterungen dazu sind aber erforderlich.

Insgesamt ist erneut festzustellen, dass der Umfang der neuen Bauflächen den Bedarf der Gemeinde deutlich übersteigt und 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.

Hinweise:
Die Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Weimar (S. 40) entsprechen nicht den in Tabelle 4 wiedergegebenen Zahlen.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Luftverkehrs

1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
   a) Einwendungen
   b) Rechtsgrundlage
   c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

2. 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, dem Thüringer Landesverwaltungsamt (Referat 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. § 16 a 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 Photovoltaik-Module verwendet werden, um eine zu starke Blendung des Luftverkehrs u.a. im Bereich des An- und Abflugsektors des Flughafens Erfurt-Weimar weitestgehend zu vermeiden.

Die o.g. Hinweise sind bereits in der Begründung des Flächennutzungsplanes auf den S. 34 ff. im Punkt „2.10.4 Zivile Flugsicherung“ aufgenommen worden, so dass derzeit keine weiteren Ergänzungen notwendig erscheinen und bei weiterer Berücksichtigung der gegebenen Hinweise keine Einwände gegen den Flächennutzungsplan bestehen.

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 nach dem BauGB zum Planverfahren und Planentwurf

A. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Die Gemeinde Grammetal verfügt über mehrere rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, wirksame Flächennutzungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Auf S. 26 ff. der Begründung werden diese mit der Rechtskraft bzw. dem Verfahrensstand aufgelistet. Dabei weichen einige Angaben von den Informationen des Thüringer Landesverwaltungsamtes ab, dies betrifft jedes aufgelistete Bek.-Datum. In der nachfolgenden Tabelle (orientiert an der Tabelle S. 28 f.) werden die Abweichungen *kursiv* aufgeführt. Es wird um die Zusendung der fehlenden Unterlagen an bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de gebeten, soweit diese vorhanden sind. Sollte kein Bekanntmachungsnachweis vorliegen, kann der Bebauungsplan nicht als rechtskräftig eingestuft werden; dies sollte in der Tabelle vermerkt werden.

Darüber hinaus weichen bei einigen Plänen auch die Darstellung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan voneinander ab. Entweder ist die Darstellung anzupassen oder der Bebauungsplan ist zu ändern bzw. aufzuheben, sollte dies nicht mehr den beabsichtigten Entwicklungszielen entsprechen.

Bauleitpläne / Satzungen	**Bek.-datum**	**Anmerkungen**
Daasdorf am Berge		
Flächennutzungsplan	*26.08.1992*	
B-Plan „Unterm Dorfe“	*3.11.1993*	Fehlt in der Auflistung
Isseroda		
B-Plan „Gewerbegebiet und Mischgebiet“		Die Fläche für die Landwirtschaft wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.
B-Plan „Um Unter-Herbache“		Es handelt sich nicht um die 1. Änderung sondern den Ursprungsplan.
Sohnstedt		
B-Plan „Sohnstedt Gewerbegebiet“		Laut Google Maps befinden sich hier eine Saunawelt, gewerbliche Betriebe und Wohngebäude. Die Zweckbestimmung des B-Plans und des Flächennutzungsplans sollte überprüft werden. Bekanntmachung fehlt
Niederzimmern		
B-Plan „Auf dem Anger“	*23.11.1993*	
B-Plan „Auf dem Anger“ 1. Änderung	*16.12.1993*	
Nohra		
B-Plan „Gewerbliche Freizeiteinrichtungen“		Dem TLVwA ist kein Änderungs- bzw. Teilaufhebungsverfahren bekannt. Eine abweichende Darstellung im FNP ist nur bei einem fortgeschrittenen B-Planentwurf und einer absehbaren Umsetzung möglich.*

B-Plan „Wohnstandort Feldkiecker“		Genehmigungsunterlagen und Bekanntmachung fehlen

*Zum jetzigen Zeitpunkt wird eine Aufhebung des Bebauungsplans „Gewerbliche Freizeiteinrichtungen“ empfohlen. Das Aufhebungsverfahren sollte bis zum Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans mind. die förmliche Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchlaufen haben. Im Flächennutzungsplan können dann weiterhin die (begründeten) Planungsabsichten dargestellt werden. Alternativ kann auch die gesamte Fläche des Bebauungsplans gemäß § 5 Abs. 1 S. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen werden (sog. „Weißfläche“). Die Darstellung sollte dann schnellstmöglich nachgereicht werden, wenn genaue Planungsabsichten vorliegen.

Darüber hinaus befindet sich im Ortsteil Isseroda der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde. Am 15.04.2023 wurde die Genehmigung bekannt gemacht. Bezüglich der Anwendung des § 13b BauGB wird auf Folgendes hingewiesen:

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – 4 CN 3/22 § 13b BauGB a.F. für unanwendbar erklärt. Infolgedessen wurde § 13b BauGB a.F. zur Klarstellung aufgehoben. Bebauungspläne nach § 13b BauGB a.F. ermöglichen in aller Regel Eingriffe in Natur und Landschaft, welche i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts bestand für die Anwendung der o.g. Eingriffs-Ausgleichs-Fiktion keine Rechtsgrundlage. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB war demzufolge uneingeschränkt anzuwenden, was in der Regel insbesondere die Festsetzung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen erforderte. Ein vollständiger Verzicht auf den Eingriffsausgleich im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung begründet in der Regel einen Fehler im Abwägungsergebnis, der zur (Teil-)Unwirksamkeit des Plans führt. Unwirksame Bebauungspläne waren zu keinem Zeitpunkt Bestandteil der Rechtsordnung (BVerwG, Beschluss vom 20.06.2001 – 4 BN 21/01).

Die Gemeinde sollte im vorliegenden Fall prüfen, ob eine Fehlerbehebung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 Satz 1 ggf. i.V.m. § 215a BauGB erfolgen kann oder ein neuer Bebauungsplan aufgestellt und den unwirksamen Plan ersetzen kann. Eine Änderung oder Ergänzung eines als unwirksam erkannten Bebauungsplans ist nicht zulässig.

B. Wohnungsbedarfsprognose

Zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs wurde die Wohnungsbedarfsanalyse aus dem Jahr 2021 für die Verwaltungsgemeinschaft Grammetal fortgeschrieben und zum Stand des 12.08.2024 überarbeitet bzw. aktualisiert. Diese liegt den Auslegungsunterlagen als Anlage bei.
Die ermittelte Bevölkerungsentwicklung und -prognose ist nachvollziehbar und der Annahme, dass 2040 etwa 6.100 Personen in der Gemeinde Grammetal leben werden (S. 15), kann gefolgt werden. Dies bedeutet zwischen 2020 und 2040 in etwa einen Rückgang von 6 % (1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung, Thüringer Landesamt für Statistik). Bei der darauffolgenden Ermittlung des Wohnungsbedarfs wird sich jedoch lediglich auf die zunehmenden Haushaltszahlen beschränkt. Inwiefern die zurückgehenden Bevölkerungszahlen einberechnet wurden, wird nicht erläutert.

Darüber hinaus ist die Ermittlung des zusätzlich benötigten Wohnungsbedarfs von 125 Wohneinheiten (WE) für das Jahr 2040 aus folgenden Gründen nicht nachvollziehbar:

- Auf S. 21 werden 3.012 bewohnte Wohnungen angegeben. Dabei bleibt der Wohnungsleerstand unberücksichtigt. Laut den Angaben des Zensus 2022 gibt es in Grammetal insgesamt 3.012 Wohneinheiten abzüglich des Leerstands von 5 %, d.h. es gäbe etwa 2.862 bewohnte Wohnungen, was sich in etwa mit den Haushaltszahlen deckt.
- Der Wohnungsleerstand wird auch bei der Ermittlung der Wohnungsabgänge des Landkreises außen vor gelassen.
- Ein Ersatzbedarf für abgehende Wohnungen kann sich darüber hinaus nur für bewohnte Wohnungen ergeben. Leerstehende Wohnungen, die vom Wohnungsmarkt genommen werden, lösen keinen Ersatzbedarf aus. Im vorliegenden Fall liegt der ermittelte Ersatzbedarf bei 34 Wohneinheiten, während es ca. 150 leerstehende Wohnungen gibt. Daher kann kein Ersatzbedarf angenommen werden.
- Für 2022 wird eine Fluktuationsreserve von 6,7 % angenommen, die sich ohne weitere Begründung im Jahr 2040 auf 3,7 % verringern soll. Die Berechnung der Reserve für 2022 entspricht im Wesentlichen dem vorhandenen Leerstand. Eine Fluktuations- bzw. Mobilitätsreserve soll lediglich einen zu angespannten Wohnungsmarkt verhindern, um auf kurzfristige Schwankungen flexibel reagieren zu können. In ländlichen Räumen (zu denen die Gemeinde Grammetal zählt) wird diese mit 1 bis 2 % zusätzlichem Wohnraum als ausreichend angesehen.
- Aus der Analyse geht nicht hervor, inwiefern Personen ohne selbstständige Haushaltsführung (Studenten, pflegebedürfte Personen etc.) von der Ermittlung ausgenommen wurden. Dies ist besonders relevant, da erst letztes Jahr in Isseroda ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Pflegeeinrichtung genehmigt und bekanntgemacht wurde.
- Für das Jahr 2040 wird eine Haushaltszahl von 3.002 prognostiziert (S. 22). Dies entspricht gegenüber dem Ausgangsjahr 2022 einer Zunahme von insgesamt 191 Haushalten bzw. pro Jahr ca. 11 Haushalten. Zwischen 2011 und 2022 lässt sich jedoch nur eine Zunahme von etwa 7 Haushalten pro Jahr beobachten (S. 17). Weshalb sich die Zunahme der Haushalte noch weiter beschleunigen sollte, wird nicht begründet. Dies erscheint auch vor dem Hintergrund der weiterhin rückläufigen Bevölkerung unrealistisch.

Wird mit einer Zunahme von 7 Haushalten pro Jahr und einer Fluktuationsreserve von 2 % gerechnet, ergibt sich für das Jahr 2040 ein Sollwohnungsbestand von ca. 2.990 WE (auf Grundlage der 2.811 Haushalte 2022). Bei gleich anzunehmendem Wohnungsabgang würde sich lediglich ein Wohnungsbedarf von 2 WE ergeben. Auch wenn es möglich ist, dass der qualitative Bedarf höher als der hier berechnete quantitative Bedarf ist, kann der Annahme von 125 benötigten WE nicht gefolgt werden. Die Analyse sollte dringend anhand der genannten Punkte überarbeitet werden, insbesondere im Hinblick auf den Leerstand.

Eine Wohnbau*flächen*bedarfsanalyse fehlt, ebenso wie die Ermittlung von Potenzialen nach § 34 BauGB. Da in wesentlichem Umfang (21 ha!) gemischte und Wohnbauflächen neu ausgewiesen werden sollen, bedarf es grundlegender Erhebungen zu vorhandenen Potenzialen. Im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsanalyse sind Aussagen zu den benötigten Wohnungsbedarfssegmenten und den entsprechenden Flächenbedarfen zu treffen. Dabei sind auch die Flächen für Infrastruktur sowie Grün- und Ausgleichsflächen einzuberechnen (i.d.R. 30 % im Verhältnis zur Grundstücksfläche).

Diese Aussagen bilden, neben einem nachvollziehbar ermittelten Bedarf, die Grundlagen für die hier vorgesehenen umfangreichen Neuausweisungen.

Der Flächennutzungsplan dient nicht der Bevorratung von Flächen. Darstellungen von Flächennutzungsplänen haben Folgewirkungen, weil im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nur in Ausnahmefällen von ihnen abgewichen werden darf (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Schließlich erzeugen die Darstellungen eines Flächennutzungsplans eine Bindungswirkung, so dass ein aus den Darstellungen entwickelter verbindlicher Bebauungsplan keiner rechtsaufsichtlichen Genehmigung mehr bedarf (vgl. § 10 Abs. 2 BauGB).

C. Neuausweisung Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Den Ausweisungen der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen lag die Wohnbauflächenbedarfsprognose zu Grunde, die überarbeitet werden sollte. Anhand dessen ist zu entscheiden, auf welche Neuausweisungen verzichtet wird. Eine Neuausweisung ohne begründeten Bedarf müsste im Genehmigungsverfahren beanstandet werden. Auf S. 186 ff. werden die neuausgewiesenen Bauflächen beschrieben. Insgesamt sollte den Unterlagen eine Übersichtskarte für alle neugeplanten Bauflächen beigefügt werden. Zu den einzelnen Flächen werden folgende Anmerkungen gegeben:

- Isseroda, Wohnbaufläche nördlich an das Dorfgebiet anschließend, westlich des Hopfgartener Weges:

  Die Fläche schließt nur östlich an eine bestehende Bebauung an, im südlichen Bereich befinden sich rückwärtige Privatgärten. Zudem ist keine Erschließung vorhanden. Von der Ausweisung sollte abgesehen werden.

- Isseroda, Ortsausgang Richtung Bechstedtstraß, südlich der K 312 gegenüber der Grundschule Grammetal:

  Der Bedarf für diese umfangreiche Erweiterung ist weder aus gesamtgemeindlicher Sicht gegeben, noch erscheint dies im Verhältnis zum bestehenden Ortsteil zu stehen. Es ist zudem unklar, ob die Inanspruchnahme der Privatgärten tatsächlich umsetzbar ist.

- Mönchenholzhausen, gemischte Baufläche nördlich der Wohnbebauung „Am Kirschgarten“:

  Die Bebauung rückt an die Landwirtschaftsbetriebe und das Möbelhaus im Norden heran. Es wird keinen Hinweis auf eine Auseinandersetzung mit diesen Konflikten gegeben. Zudem erscheint es unrealistisch an diesem Standort, östlich und südlich an Wohnbauflächen angrenzend, eine gemischte Baufläche neu zu entwickeln. Auf diese Problematik wurde allgemein bereits ausführlich in Anlage 3 der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 27.12.2023 hingewiesen.

- Mönchenholzhausen, Wohnbaufläche südlich des Ortskerns am Ortsausgang zwischen Lindenstraße und verrohrtem Vieselbach:

  Die Fläche ist ausschließlich an der Lindenstraße durch zwei Gebäude bebaut. Die geplante Bebauung entlang der Erfurter Straße rundet den Siedlungsbereich nicht ab, da keine gegenüberliegende Straßenbebauung vorhanden ist.

- Niederzimmern, gemischte Baufläche „Auf dem Zieche“:

  Einerseits ist unklar, wieso die Neuausweisung nicht auch die westlich angrenzenden unbebauten Grundstücke umfasst. Andererseits sollte die Bebauung, entsprechend des Bestands, lediglich straßenbegleitend ausgeführt werden. Die gemischte Baufläche (Bestandsdarstellung und Neuausweisung) sollte daher auf die Hauptgebäude reduziert werden.

- Niederzimmern, gemischte Baufläche südlich der Vieselbacher Straße:

Laut Begründung (S. 187) soll hier der Festplatz des Ortsteils entstehen. Dies begründet keine Ausweisung einer Baufläche. Darüber hinaus rückt die Bebauung näher an die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung im Osten heran. Die Fläche ist sowohl aus städtebaulicher, als auch aus raumordnerischer Sicht (siehe Anlage 1) ungeeignet. Darauf wurde ebenfalls bereits in der Stellungnahme vom 27.12.2023 hingewiesen.

- Niederzimmern, am Ortsausgang Richtung Ottstedt a. B., nordwestlich des B-Plangebietes „Auf dem Anger“:

  Es sollte sich auf eine straßenbegleitende Bebauung entlang der der Straße „Am Holzweg“ beschränkt werden.

- Obergrunstedt, östlich des Ortskerns zwischen Dorfgebiet und Bahnstrecke:

  Der Umfang des Gebiets steht, unabhängig des fehlenden Bedarfs, nicht im Verhältnis zum Ortsteil. Auch im Hinblick auf den Erschließungsaufwand sollte höchstens der westliche Teil zur Bebauung angestrebt werden.

- Obergrunstedt, „Am Kellerborn“:

  Die Fläche stellt eine fingerartige Erweiterung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich dar, was es i.S.d. des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu vermeiden gilt. Die Bebauung bindet zudem nur an einer Seite an den Siedlungsbereich an.

- Ottstedt a. B., südlich der Ortslage „Am Röstenbach:

  Im Flächennutzungsplan ist die Fläche mit einem Altlastenverdacht gekennzeichnet. In der Begründung wird nicht darauf eingegangen, inwiefern dieser weitergehend untersucht wurde. Eine Einschätzung zur tatsächlichen Durchführbarkeit ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Zudem stellt die Fläche eine Erweiterung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich dar.

- Sohnstedt, an der K 205 Richtung Obernissa, gegenüber des Dorfgebietes:

  Die Bebauung würde nur anhand der gegenüberliegenden Straßenbebauung an den Siedlungsbereich anschließen, da östlich nur Grünflächen angrenzen. Aufgrund fehlender baulicher Vorprägung erscheint die Fläche daher ungeeignet für eine Ortserweiterung.

- Ulla, gemischte Baufläche östlicher Ortsrand:

  Die Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung und Abrundung der Ortslage dar. Allerdings ist auch hier die Darstellung als gemischte Baufläche nicht nachvollziehbar. Die umgebende Bebauung stellt sich ausschließlich als Wohnnutzung dar, eine Etablierung einer gemischten Baufläche wird nicht für realistisch gehalten.

D. Sonstige Sondergebiete „Möbelmarkt“ und „Gartencenter“

Aufgrund städtebaulicher Rahmenbedingungen kann es bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans geboten sein, Verkaufsflächenobergrenzen darzustellen. Um im vorliegenden Fall nicht den Handel der beiden benachbarten zentralen Orte höherer Stufe weiter zu beeinträchtigen, sollten den beiden sonstigen Sondergebieten für die o.g. Handelsnutzungen unbedingt Verkaufsflächenobergrenzen hinzugefügt werden. Diese sind an den bestehenden Verkaufsflächen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zu auszurichten.

E. Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen

In der Begründung (S. 64) wird ausgesagt, dass im Rahmen der Flächennutzungsplanung ein Konzept zur Prüfung und ggf. Festlegung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenan-

lagen (PV-FFA) zu erarbeiten ist. Eine solche Ausarbeitung ist dem Thüringer Landesverwaltungsamt nicht bekannt. Zudem werden im Flächennutzungsplan ausschließlich bereits bestehende Anlagen und privilegierte Anlagen i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b lit. aa BauGB dargestellt. Eine tiefergehende Auseinandersetzung mit Potenzialflächen ist nicht erkennbar. Aufgrund des immer größer werdenden Drucks von PV-FFA-Vorhabenträgern auf Gemeinden, wird die Erarbeitung eines solchen Konzeptes dringend empfohlen, idealerweise gemeinsam mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Die Erklärung zu Agri-PV in der Begründung (S. 64 f.) erschließt sich vor dem Hintergrund nicht, dass keine Flächen dafür im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

F. Abgrenzung der Bestandsflächen

Einige der als „Bestandsbauflächen“ dargestellten Siedlungsbereiche und Sondernutzungen gehen zum Teil deutlich über den tatsächlich bebauten Bereich hinaus. Die Darstellungen zum bestehenden Siedlungsbereich müssen entsprechend der baulichen Gegebenheiten erfolgen. Der Siedlungsbereich umfasst dabei ausschließlich Hauptanlagen, keine Gartenhäuser, Schuppen etc. Aus den Bestandsdarstellungen dürfen sich keine neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ergeben, solange die Gemeinde dies nicht ausdrücklich beabsichtigt. Nachfolgend werden ausgewählte Flächen benannt, die in ihrer Größe an die vorhandene Bebauung anzupassen sind:

- Hopfgarten: gemischte Baufläche zwischen Hüthergasse und Ahornweg,
- Isseroda:
  - gemischte Baufläche westlich des Hopfgartener Weges,
  - gemischte Baufläche zwischen Schlossgasse und neu geplanter Wohnbaufläche,
  - Gemeinbedarfsfläche der Grundschule,
- Mönchenholzhausen: gemischte Baufläche an der Erfurter Straße und Vieselbach,
- Niederzimmern:
  - gemischte Bauflächen am westlichen Siedlungsrand beidseitig der Gramme,
  - gemischte Baufläche südlich der Straße „Auf dem Sand“ abgesetzt vom Siedlungsbereich,
  - gemischte Baufläche nördlich des Ziegeleiweges,
  - gemischte Baufläche zwischen „Auf dem Zieche“ und der Gramme,
- Obernissa: östlicher Siedlungsrand,
- Ottstedt am Berge:
  - gemischte Baufläche am westlichen Ortsausgang beidseitig der Straße „Am Vogelsberg“,
  - gemischte Baufläche nördlich der Straße „An der Kummel“,
  - gemischte Baufläche zwischen Ollendorfer Straße, „Am Plan“ und „Am Röstenbach“,
- Sohnstedt: nördlicher Siedlungsrand, drei Ausbuchtungen für Nebenanlagen,
- Troistedt:
  - gemischte Baufläche am nördlichen Siedlungsrand, zwei Ausbuchtungen für Nebenanlagen,
  - gemischte Baufläche westlich der „Inneren Ortsstraße“,
  - gemischte Bauflächen östlich der Straße „Hinter dem Aschengarten“,
- Utzberg:
  - gemischte Baufläche am südlichen Ortsausgang angrenzend an landwirtschaftliche Fläche,
  - gemischte Baufläche zwischen Erfurter Straße und landwirtschaftlicher Fläche im Norden,
  - gemischte Baufläche südlich der Hopfgartener Straße am östlichen Ortsausgang.

Die gemischte Baufläche im Nordosten vom Ortsteil Daasdorf a. B. sieht auf dem Luftbild eher nach einer landwirtschaftlichen Nutzung aus. Die Darstellung sollte überprüft werden.

G. Planzeichnung und -zeichenerklärung

- Die Plangrundlage und der Maßstab entsprechen nicht den Anforderungen nach § 1 PlanZV. Die Darstellung der Gebäude ist nicht auf dem aktuellsten Stand und der Maßstab sollte für eine bessere Erkennbarkeit in 1:10.000 gewählt werden.
- Den Planzeichen fehlt es in der Planzeichenerklärung an den Rechtsgrundlagen, diese sollten ergänzt werden. Darüber hinaus sollte auch der allgemeine Hinweis mit den für die Aufstellung des Flächennutzungsplans verwendeten Rechtsgrundlagen angepasst werden. Diese finden in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung Anwendung.
- In der Planzeichenerklärung findet eine Unterscheidung zwischen gewerblichen Bauflächen und gewerblichen Bauflächen, in denen Industriegebiete nach § 9 BauNVO möglich sind, statt. Diese Unterteilung ist unklar, da sich die zweite Kategorie nicht in der Planzeichnung wiederfindet. Es sind lediglich Industriegebiete nach § 9 BauNVO dargestellt, die bereits in Bebauungsplänen festgesetzt sind.
- Die Darstellungen der Hauptversorgungsleitungen für Elektrizität und Gas in der Planzeichnung und -zeichenerklärung stimmen nicht überein.
- Laut Begründung (S. 202) gibt es im Gemeindegebiet Siedlungsbereiche für die keine zentrale Abwasserbeseitigung existiert und auch nicht vorgesehen ist. Diese sollten gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit dem Planzeichen 15.1 Anlage PlanZV gekennzeichnet werden.
- Die Darstellung zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Maßnahmen) sollte nicht in „festgesetzte“ und „vorgesehene“ Maßnahmen unterschieden werden. Der Flächennutzungsplan unterscheidet in der Darstellung nicht zwischen bereits umgesetzten und noch geplanten Maßnahmen, Baugebieten etc., da er die Bodennutzung für das Zieljahr (hier 2040) darstellt. Die Darstellung sollte eher zwischen Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege (SP-Maßnahmen) und Entwicklungsmaßnahmen (E-Maßnahmen) differenzieren. Nur die Entwicklungsmaßnahmen können auch als Ausgleichskapazität im Rahmen der Bilanzierung berücksichtigt werden.
- Die Grünflächen sind unbedingt in öffentliche oder private Grünflächen zu unterscheiden. Die Nutzung und Funktion der Grünflächen, die mit der Zweckbestimmung „Natur und Landschaft“ verbunden sein sollen, ist unklar. Insbesondere ist kein Unterschied zu den SPE-Flächen erkennbar. Es können auch Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt werden, wenn keine andere Konkretisierung der Nutzung/Funktion möglich ist.

H. Freiraumnutzungen

Insgesamt ist nicht nachvollziehbar wie die SPE-Flächen ausgewählt wurden, da lediglich allgemein formuliert wird, dass sie den Biotopverbund fördern oder zur Durchgrünung bzw. randlichen Eingrünung der Siedlungsbereiche beitragen sollen (S. 183). Welche Maßnahmen auf welchen Flächen möglich wären und auch den benötigten Ausgleichsbedarf erbringen würden, wird nicht angegeben. Auch wenn auf Flächennutzungsplan-Ebene noch keine konkreten Maßnahmen benannt werden müssen, müssen zur Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen bereits Vorstellungen von Maßnahme-Arten vorliegen. Da auch keine

Differenzierung zwischen SP- und E-Maßnahmen vorgenommen wird, ist weiterhin keine ausreichende Auseinandersetzung mit dem Ausgleichsbedarf erkennbar.

I. Begründung

- Bei den Beschreibungen der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete (S. 44 ff.) wird die Gewerbefläche im Osten von Mönchenholzhausen nicht erwähnt. Der Vollständigkeit halber sollte diese ebenfalls beschrieben werden.
- In der Begründung wird an mehreren Stellen auf § 9 BauGB als Rechtsgrundlage für die Inhalte des Flächennutzungsplans verwiesen (u.a. S. 196 und 206), diese finden sich jedoch in § 5 BauGB wieder.

J. Umweltbericht

Im Umweltbericht sind die Umweltbelange stets für den *gesamten* Geltungsbereich eines Bauleitplans zu betrachten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind daher nicht nur die neugeplanten Flächen zu untersuchen, sondern auch alle Flächen, die nicht durch die Planung verändert werden. Dies ist im vorliegenden Fall im Kapitel der Freiraumplanung erfolgt. Im Umweltbericht sollte darauf hingewiesen werden.

Die Beurteilung der Auswirkungen durch die einzelnen Planungen erscheint nicht nachvollziehbar. So wird beispielsweise das Schutzgut Boden/Fläche sowohl bei einer 0,16 ha als auch bei einer 2,96 ha Wohnbaufläche mit einem geringen Konfliktpotenzial prognostiziert. Darüber hinaus scheint es auch keine Unterschiede in der Bewertung zwischen integriert gelegenen Flächen und Erweiterungen in den Außenbereich zu geben. Unklar ist auch, wieso bei einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen keine Prognosen möglich sind. Insgesamt erschließt sich nicht, wieso abschließend nur die Konfliktpotenziale bewertet werden an Stelle der allgemeinen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Dem Umweltbericht fehlt es darüber hinaus an den Angaben Nr. 2 lit. c und d sowie Nr. 3 lit. a bis d Anlage 1 BauGB.