

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Stadt Arnstadt
Abteilung Stadtplanung
Amt für Stadtentwicklung und Umwelt
Markt 1
99310 Arnstadt

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Anna Both, Referat 224

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

Anna.Both@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

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

Ihre Nachricht vom:
01. Juli 2025

Stellungnahme zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstadt (Erweiterung um die ehemalige Gemeinde Wipfratal), Ilm-Kreis (Planstand: Mai 2025)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/4734-1-
212710/2025

4 Anlagen

Weimar
11. August 2025

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 und 3).

In der Anlage 4 erhalten Sie beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB (Sachgebiet 224.2). Diese Hinweise erfolgen unbeschadet der späteren Entscheidung gemäß § 6 BauGB.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

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

tlvwa.thueringen.de

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

Bankverbindung:
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 Fläche des Bebauungsplanes „Am Stollengarten“ im Ortsteil Marlishausen liegt innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz HW-9 – Wipfra und steht somit im Widerspruch zu Ziel Z 4-2.
 - 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

Prüfung mittels Zielabweichungsverfahren, ob eine Abweichung vom Ziel zugelassen werden kann.
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. Weitergehende Hinweise
 - ☐ 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

Mit der 8. Änderung des FNP will die Stadt Arnstadt ihre Flächennutzungsplanung auf das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Wipfratal, die im Jahr 2019 eingemeindet wurde, ausweiten.

Grundlage für die raumordnerische Bewertung der Planung sind die Ziele und Grundsätze gemäß 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 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011 vom 01.08.2011).

Laut Begründung werden im Änderungsbereich Bauflächen nur im Rahmen des Bestandes bzw. rechtswirksamer Planungen dargestellt, eine Erweiterung der Bauflächen erfolge nicht. Dies trifft auf den als Wohnbaufläche dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Stollengarten“ am Nordrand der Ortslage Marlishausen allerdings nicht zu, da dieser Plan bisher nicht rechtskräftig wurde.

Diese Fläche liegt gemäß Raumnutzungskarte des RP-MT innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz HW-9 – Wipfra.

Die verbindlich vorgegebenen Vorranggebiete Hochwasserschutz sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind (Z 4-2 des RP-MT).

In der Begründung zu Ziel Z 4-2 des RP-MT wird erläutert, dass die Ausweisung der Vorranggebiete Hochwasserschutz einerseits auf der Grundlage rechtlich gesicherter Überschwemmungsgebiete und andererseits anhand der damals bestehenden Arbeitskarten der Oberen Wasserbehörde (Stand Juni 2006) erfolgte.

Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben. Im Entwurf des geänderten Regionalplans Mittelthüringen (E-RP-MT, Beschluss-Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019) liegt das Plangebiet außerhalb des dort festgelegten Vorbehaltsgebietes Hochwasserrisiko hr-22 – Wipfra. Laut Begründung zu Grundsatz G 4-8 des E-RP-MT umfassen die ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Hochwasserrisiko u.a. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Wipfra wurde am 07.10.2013 im ThürStAnz bekanntgemacht.

Auch wenn sich somit die Grundlagen für die Festlegung des Vorranggebietes HW-9 seit In-Kraft-Treten des RP-MT geändert haben, sind Bauleitpläne entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB an die dort enthaltenen Zielfestlegungen, u.a. die Vorranggebiete, anzupassen. Als Ziele der Raumordnung unterliegen sie nicht der Möglichkeit der Abwägung.

Eine Überarbeitung/Anpassung an neue gesetzliche Regelungen obliegt alleine dem Plangeber im Rahmen eines Änderungs- oder Neuaufstellungsverfahrens. Dieses Änderungsverfahren wurde in Mittelthüringen auch eingeleitet, eine Änderung der Festlegungen ist an dieser Stelle vorgesehen.

Eine Prognose, wann die Fortschreibung des RP-MT fortgeführt und zum Abschluss gebracht werden wird, kann derzeit jedoch nicht erfolgen. Aufgrund der geänderten fachrechtlichen Grundlagen im Bereich des Bebauungsplanes „Am Stollengarten“ besteht aber für die Stadt Arnstadt, sofern sie an dieser Planung festhalten möchte, die Möglichkeit, über ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 11 ThürLPlG die Zulassung der Abweichung vom Ziel Z 4-2 des RP-MT für die beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan (und auch für den Bebauungsplan) bei der oberen Landesplanungsbehörde zu beantragen.

Die im RP-MT als Vorranggebiet Rohstoffe S-1 festgelegte Sandgrube Neuroda, ist im Änderungsbereich als Fläche für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen „Sandabbau Neuroda“ dargestellt.

Das im Entwurf des 2. Sachlichen Teilplans „Windenergie“ Mittelthüringen (E - 2.TP-Wind-MT, Beschluss 39/08/23 vom 12.12.2023) vorgesehen Vorranggebiet Windenergie W-28 ist in der Plankarte vermerkt.

Bis auf die oben erhobene Einwendung bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die vorgelegte 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstadt.

Hinweis:

Die Ausweisung der zentralen Orte (einschließlich der Grundzentren) sowie der Mittel- und Grundversorgungsbereiche erfolgt nunmehr im LEP. Die Regionalpläne legen nur weitere Erfordernisse zur Entwicklung der zentralen Orte fest.

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. ☐ 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. Weitergehende Hinweise
 - ☐ 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

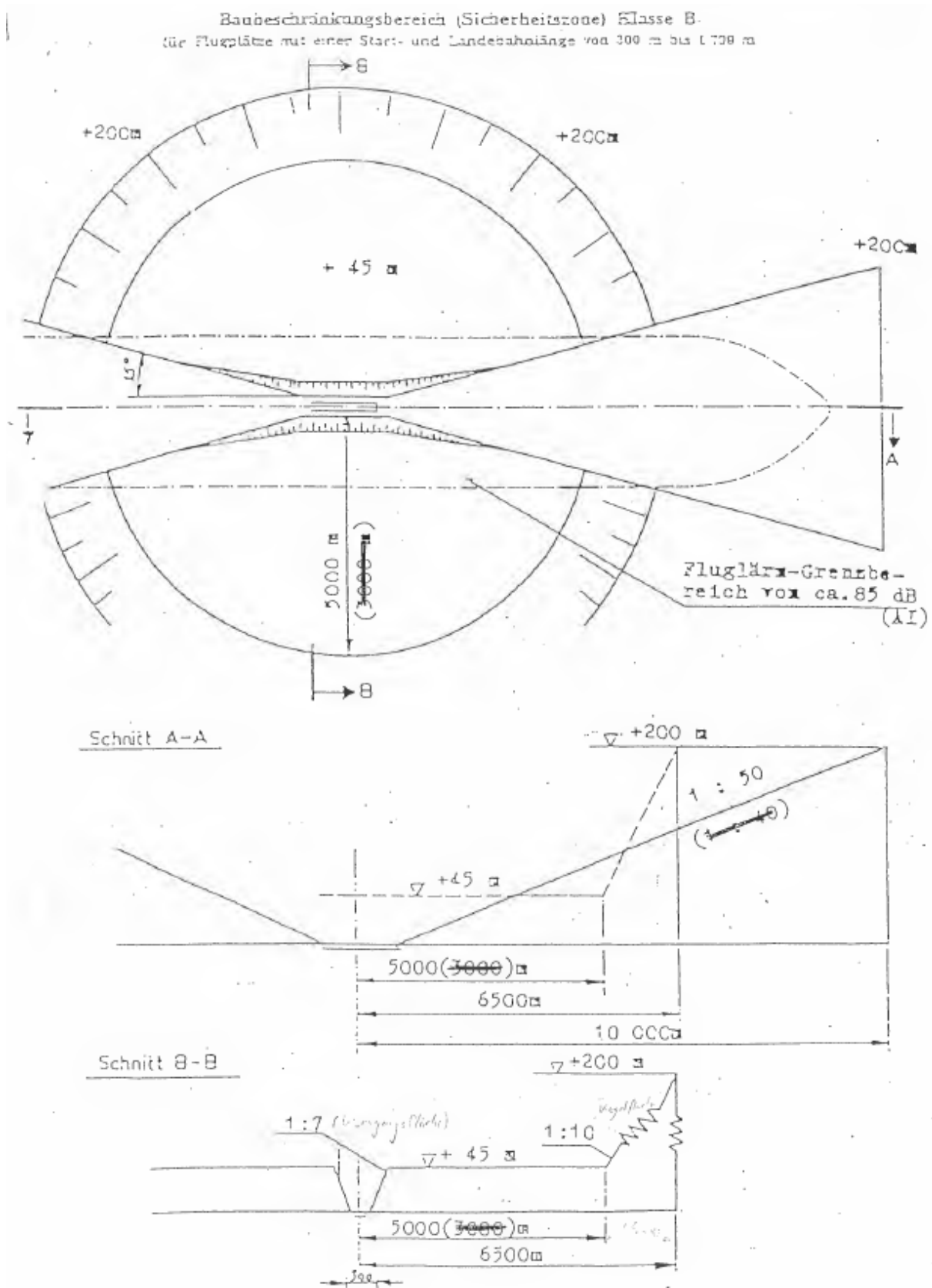
Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstadt soll der bisherige Flächennutzungsplan um die Fläche der ehemaligen Gemeinde Wipfratal erweitert werden.

Aus den von uns zu vertretenden Gründen des Luftverkehrs bestehen gegen diese Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände, sofern nachfolgende Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt wird:

- In Bezug zu den Ausführungen zum Vorranggebiet Windenergie W-28 Dannheim, die auf Seite 21 der Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans enthalten sind, wird darauf hingewiesen, dass sich die Luftfahrtbehörde im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung zum 2. Sachlichen Teilplan für Windenergie in Mittelthüringen gegen das Gebiet ausgesprochen hat. Eine Abwägung der im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Einwendungen wird seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen vorgenommen. Da von der Stadt Arnstadt hier keine eigenständige Planung betrieben wird, sondern schlicht die Anpassung an die übergeordnete Planung vorgesehen ist, soll der Stadt durch den Hinweis nur aufgezeigt werden, dass Einwände gegen eine Ausweisung bestehen. Sofern seitens der Stadt Arnstadt in diesem Bereich zukünftig eigene Planungsabsichten verfolgt werden, können bei Bedarf die Ablehnungsgründe für die Ausweisung des Gebietes W-28 Dannheim übermittelt werden.
- Auf Seite 41 der Begründung zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sollte im Punkt „3.4.6.5 Flugverkehr“ im Absatz „Verkehrslandeplatz Arnstadt-Alkersleben“ folgender Inhalt angefügt werden: „Der Baubeschränkungsbereich

kann auch im Thüringen Viewer unter: <https://thuringenvviewer.thueringen.de/thviewer/> abgerufen werden. Dort ist eine Aktivierung in der Darstellung möglich. Dazu ist folgende Auswahl zu treffen: Menüpunkt Themen – dann Kartenebenen – dann Fachdaten – dann Siedlung und Verkehr – dann Verkehr – dann Luft.“

- Zum Gliederungspunkt „3.5.2.5 Baubeschränkungsbereich Verkehrslandeplatz Arnstadt-Alkersleben“, der auf Seite 54 der Begründung zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans beginnt, ist folgendes zu berücksichtigen: Das bisherige Referat 540 des Thüringer Landesverwaltungsamtes wurde aufgrund einer im Juli 2025 erfolgten Organisationsänderung zum neuen Referat 225.
- Weiterhin sind die Ausführungen zu den prüfpflichtigen Flächen fehlerhaft und müssen daher berichtigt werden (siehe Anlage 3 dieses Schreibens). Der Baubeschränkungsbereich unterteilt sich in verschiedene Sektoren. Der An- und Abflugsektor erstreckt sich bis in eine Entfernung von 10 km beginnend vom Flugplatzbezugspunkt (FBP). Er steigt in einem Verhältnis von 1:50 an und erreicht am Ende der 10 km eine Höhe von 200 m über FBP. Außerhalb der An- und Abflugsektoren verläuft im Bereich der sog. Horizontalfläche, die sich bis in eine Entfernung von 5 km erstreckt, die Begrenzungsfläche des Baubeschränkungsbereiches in einer Höhe von 45 m über FBP. Daran schließt sich die sog. obere Übergangsfläche an, die außerhalb der An- und Abflugsektoren in 5 km Entfernung in einer Höhe von 45 m über FBP beginnt und in einer Entfernung von 6,5 km vom FBP eine Höhe von 200 m über FBP endet.
- Sofern der Baubeschränkungsbereich durchbrochen wird, bedarf das Vorhaben der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung.



**Tabellarische Zusammenstellung
der Bedingungen für Baubeschränkungsbereiche der Klassen A, B und C**



aubeschränkungsbereich	Klasse		
	A	B	C
länge der Start- und Landebahn	1800 m und darüber bzw. alle Flughäfen	800 m bis 1799 m	mindestens 800 m
Neigung der An- bzw. Abflugfläche der Hauptstart- und Landebahn	1 : 70	1 : 50 1 : 40	1 : 20
Fläche der An- bzw. Abflugfläche der Hauptstart- und Landebahn	15 000 m	10 000 m	2 000 m
Breite des inneren Randes der An- bzw. Abflugfläche = SLB-Breite und umgebender Sicherheitsstreifen	600 m	300 m	100 m
Höhe des äußeren Randes der An- bzw. Abflugfläche über dem Flugplatzbezugspunkt	200 m	200 m	100 m
Öffnungswinkel des An- bzw. Abflugsektors	15°	15°	15°
Ausdehnung der 1. Horizontalfläche von der äußeren Begrenzung des Sicherheitsstreifens aus	3 000 m	—	—
Höhe der 1. Horizontalfläche über dem Flugplatzbezugspunkt	30 m	—	—
Ausdehnung der 2. Horizontalfläche von der äußeren Begrenzung des Sicherheitsstreifens aus	von 3 000 m bis 5 000 m	—	—
Höhe der 2. Horizontalfläche über dem Flugplatzbezugspunkt	45 m	—	—
Ausdehnung der Horizontalfläche vom Flugplatzmittelpunkt aus	—	von 3 000 m bis 5 000 m	mindestens 1 400 m bis 3 000 m
Höhe der Horizontalfläche über dem Flugplatzbezugspunkt	—	45 m	45 m
Neigung der Übergangsflächen	1 : 7	1 : 7	1 : 7
Neigung der Kegelflächen	1 : 10	1 : 10	1 : 10
Höhe des äußeren Randes der Kegelfläche über dem Flugplatzbezugspunkt	200 m	200 m	100 m

Auszug aus der Anordnung
über Baubeschränkungsbereiche
(Sicherheitszonen) in der
Umgebung von Flugplätzen
vom 05. März 1971
(GBl. der DDR I, Sonderdruck Nr. 699)

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

A. Titel der Planerweiterung

Die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstadt sieht ausschließlich die Ergänzung des wirksamen Flächennutzungsplans um die ehemalige Gemeinde Wipfratal mit dessen Ortsteilen vor, die 2019 eingemeindet wurde. Aufgrund dessen sollte der vorliegende Flächennutzungsplan und das Verfahren als „Erweiterung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstadt“ bezeichnet werden. Eine Änderung bezieht sich auf die Anpassung eines bestehenden Plans innerhalb seines Geltungsbereichs.

B. Plangebietsgrenze

Die Plangebietsgrenze stimmt im westlichen Bereich angrenzend zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt nicht mit der Abgrenzung der Flächendarstellungen überein. Zwischen der Linie der Plangebietsgrenze und den Darstellungen befinden sich Lücken bzw. Überschneidungen (besonders nördlich von Reinsfeld zu erkennen). Die Plangebietsgrenze sollte außerdem (angelehnt an § 9 Abs. 7 BauGB) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bezeichnet werden.

C. Verbindliche Bauleitplanungen

Die Stadt Arnstadt verfügt im Bereich des Ortsteils Wipfratal über mehrere rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Auf S. 29 der Begründung werden diese mit Beschlusszeitpunkt aufgelistet. Satzungen erlangen mit der Bekanntmachung ihre Rechtskraft, insofern ist der Zeitpunkt der Bekanntmachung und nicht des Satzungsbeschlusses entscheidend. Es wird die Erstellung eines Beiplans empfohlen, welcher die rechtskräftigen Satzungen mit den noch verfügbaren Potentialen darstellt.

Zur Ergänzungssatzung Ettischleben liegen dem Thüringer Landesverwaltungsamt kein Satzungsplan und kein Bekanntmachungsnachweis vor. Zur Ergänzungssatzung Kettmannshausen liegt ein Schreiben des Landratsamtes aus dem Jahr 2013 vor, nach dem keine Bekanntmachung bekannt ist. Es wird um die Zusendung der fehlenden Unterlagen an bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de gebeten, soweit diese vorhanden sind. Sollte kein Bekanntmachungsnachweis vorliegen, können die Satzungen nicht als rechtskräftig eingestuft werden.

Darüber hinaus fehlen folgende Bebauungspläne in der Auflistung auf S. 29:

- Görbitzhausen „Am Kirchberge“ von 2000 (ca. 4 Bauplätze frei);
- Marlishausen VEP „Einfamilienhaus und Garage des Herrn Toralf Keiner“ von 1994;
- Schmerfeld VEP „Über den Karnweisen“ von 1996 (ca. 2 Bauplätze frei).

Fehlende Planunterlagen können bei der o.g. Mailadresse angefragt werden.

Einige der rechtskräftigen Bebauungspläne sollen aufgrund fehlender Umsetzung aufgehoben werden. Unklar ist, wieso dabei nicht auch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Recyclingplatz Görbitzhausen“ und „Beim See“ in Marlishausen berücksichtigt werden, da diese ebenfalls nicht bzw. nicht entsprechend der Festsetzungen umgesetzt wurden. Vorhabenbezogene Bebauungspläne, die nicht innerhalb der Frist nach § 12 Abs. 1 BauGB umgesetzt wurden, können zudem grundsätzlich im vereinfachten Verfahren nach

§ 12 Abs. 6 i.V.m. § 13 BauGB aufgehoben werden. Weiterhin sollte auch geprüft werden ob der o.g. Bebauungsplan „Am Kirchberge“ in Görbitzhausen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Über den Karnwiesen“ in Schmerfeld aufgrund einer nur teilweisen Umsetzung und fehlenden Darstellung im Flächennutzungsplan aufgehoben werden sollen.

Bis die Bebauungspläne nicht aufgehoben wurden (d.h. bis die Aufhebungspläne nicht rechtskräftig geworden sind), sind diese weiterhin als Potentiale nach § 30 BauGB im Rahmen des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Die Aufhebung sollte daher vor dem Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans abgeschlossen sein.

D. Bebauungsplan Wohngebiet „Am Stollengarten“

Der Bebauungsplan „Am Stollengarten“ in Marlishausen wurde laut Begründung (S. 32) vom Stadtrat beschlossen, aber noch nicht zur Genehmigung beim Landratsamt eingereicht, da hierfür noch erforderliche Erschließungsverträge zwischen dem Entwicklungsträger, der Stadt und dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband fehlen würden. Grundsätzlich sind städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB vor dem Satzungsbeschluss zu vereinbaren, da dies (wie im vorliegenden Fall) eine wesentliche Voraussetzung für die Realisierbarkeit der Pläne darstellt und ein Fehlen dieser Verträge schlussendlich auch zum Scheitern der Planung führen kann.

Da der Bebauungsplan nach den vorliegenden Angaben bereits 2023 beschlossen wurde, ist seit ca. zwei Jahren kein Vertragsabschluss zwischen den Vertragsparteien zustande gekommen. Dies deutet auf Umsetzungsschwierigkeiten hin, welche einer Realisierung der Planung dauerhaft entgegenstehen könnten. Je länger sich das Einreichen des Genehmigungsantrags hinzieht, desto größer ist außerdem die Gefahr, dass sich die Umstände und Rahmenbedingungen, auf dessen Grundlage der Satzungsbeschluss gefasst wurde, geändert haben könnten (z.B. die Aufstellung eines Flächennutzungsplans).

Sollte die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. die Umsetzung der Planung nicht in absehbarer Zeit erfolgen, würde dies auch der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan entgegenstehen. Im Flächennutzungsplan können keine Bauflächen ausgewiesen werden, bei denen bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens rechtliche Hürden bekannt sind, die eine Realisierung verhindern.

An dieser Stelle wird auch auf das geltende Ziel der Raumordnung hingewiesen (siehe Anlage 1 dieses Schreibens), welches derzeit sowohl einer Darstellung der Baufläche im Flächennutzungsplan, als auch der Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans entgegensteht.

Grundsätzlich ist die Fläche als Neuausweisung zu behandeln, bis der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Die Aussagen in den Unterlagen und in der Bekanntmachung, dass mit der Erweiterung des Flächennutzungsplans ausschließlich Bestandsdarstellungen vorgenommen werden, ist insofern nicht korrekt. Darüber hinaus bedarf es für die ca. 13 geplanten Wohneinheiten einer Bedarfsbegründung und Standortalternativenprüfung, welche das *gesamte* Stadtgebiet berücksichtigen. Ebenso sind die Umweltauswirkungen der Planung und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.

Da im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt in der Fassung der 6. Änderung noch umfangreiche Wohnbauflächenpotentiale dargestellt sind, die im Rahmen der 9. Änderung zurückgenommen werden sollen, dürfte eine Bedarfsbegründung vor Wirksamwerden der 9. Änderung sehr aufwendig werden. Ebenso stellen auch die nicht umgesetzten

Bebauungspläne in den eingemeindeten Ortsteilen noch ungenutztes Wohnbauflächenpotential dar. Es wird daher dringend die Aufhebung der nicht umgesetzten Bebauungspläne und der Abschluss des Verfahrens der 9. Flächennutzungsplan-Änderung vor dem Feststellungsbeschluss der vorliegenden Erweiterung des Flächennutzungsplans empfohlen.

Die in der Begründung (u.a. S. 13) erwähnte „Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz“ kann nur bedingt als Bedarfsnachweis für neue Wohnbauflächen herangezogen werden. Einerseits handelt es sich hierbei „nur“ um ein informelles Konzept, dem es an einer Verbindlichkeit fehlt. Andererseits sind die Berechnungen des Wohnraumbedarfs aufgrund intransparenter Datengrundlagen und Ermittlungsverfahren nur bedingt nachvollziehbar. Es bestehen außerdem erhebliche Zweifel an der Verortung des „Zusatzbedarfs“, ausgelöst durch das Gewerbe- und Industriegebiet Erfurter Kreuz, in den Ortsteilen an Stelle der Kernstadt. Die Stadt Arnstadt verfügt zudem über eine eigene Wohnbauflächenbedarfsprognose (letzter bekannter Stand vom 24.06.2022), die allerdings einer Überarbeitung bedarf (siehe Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 23.11.2023).

E. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Neben dem o.g. Bebauungsplan werden auch weitere Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen als Neuausweisungen in den Unterlagen (Begründung, S. 32 ff.) aufgeführt. Bei diesen handelt es sich jedoch ausschließlich um die Darstellung von noch nicht vollständig umgesetzten rechtskräftigen Satzungen. Diese Flächen gelten zwar als Potentiale für Wohnungsbau, die im Rahmen von Neuausweisungen zu berücksichtigen wären (wie auch Baulücken nach § 34 BauGB und Leerstände), sind jedoch selbst nicht als Neuausweisungen zu betrachten. Für diese Flächen besteht auch keine Begründungspflicht hinsichtlich Bedarf, Standort etc. und keine Prüfpflicht hinsichtlich der Umweltauswirkungen.

Die bestehenden Siedlungsbereiche werden überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt (siehe Begründung, S. 33). Es sollte noch einmal kritisch geprüft werden, inwiefern die Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblicher sowie landwirtschaftlicher Betriebe tatsächlich noch existiert. Landwirtschaftliche Nutzungen sind in Ostdeutschland i.d.R. nicht mehr in dieser kleinteiligen Struktur innerhalb der Siedlungsbereiche zu finden; in den bestehenden Hofstrukturen wird heutzutage oft nur noch gewohnt.

F. Sondergebiete

Sondergebiete unterscheiden sich grundsätzlich in Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Wenn bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Darstellung von Sondergebieten an Stelle von Sonderbauflächen erfolgen soll, bedarf es einer Konkretisierung der Baugebiete in eine der beiden genannten Kategorien. Anhand der Formulierung (Begründung, S. 35) scheint ausschließlich die Darstellung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO beabsichtigt zu sein. Dies sollte sich Zweifelsfrei aus den Planunterlagen, insbesondere der Planzeichenerklärung ergeben.

1. Landwirtschaft, Stallanlagen

Die Sondergebiete „Landwirtschaft, Stallanlagen“ beziehen sich laut Unterlagen (S. 36) ausschließlich auf Tierhaltungsbetriebe. Die genannte Zweckbestimmung würde aufgrund der Formulierung als Auflistung jedoch jeden erdenklichen Landwirtschaftsbetrieb zulassen. Es wird daher die Zweckbestimmung „Stallanlagen“ oder „Tierhaltung“ empfohlen. Grundsätzlich sind Landwirtschaftsbetriebe nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert, wenn sie die Voraussetzungen des § 201 BauGB erfüllen. Liegt eine Privilegierung vor, wäre die Darstellung als sonstiges Sondergebiet nicht erforderlich.

In Dannheim befindet sich innerhalb des sonstigen Sondergebiets „Landwirtschaft, Stallanlagen“ ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien – Biogas“. Die Abgrenzung zwischen diesen beiden Baugebieten ist nicht eindeutig erkennbar, ggf. sollte das Planzeichen 15.14 Anlage PlanZV verwendet werden.

2. *Photovoltaik*

Im Erweiterungsgebiet des Flächennutzungsplans soll derzeit nur eine bestehende Photovoltaikanlage dargestellt werden. Laut den Unterlagen aus der frühzeitigen Beteiligung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans liegt der Stadt ein Entwurf für ein kommunales Gesamtkonzept für Photovoltaikfreiflächenanlagen (PV-FFA) vor. Es wird empfohlen dieses den Planunterlagen des vorliegenden Verfahrens beizufügen und auf Grundlage dessen weitere PV-FFA auszuweisen. Angesichts des steigenden Drucks auf Gemeinden bezüglich der Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien und der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 und 9 BauGB (welche auch den vorliegenden Geltungsbereich betrifft), wird eine gesamtgemeindliche Planung mithilfe eines Konzeptes und die vorausschauende Darstellung im Flächennutzungsplan empfohlen.

G. Gemeinbedarfsflächen

Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind sowohl in allgemeinen Wohngebieten, als auch dörflichen Wohngebieten und Mischgebieten zulässig. Daher empfiehlt sich die gesonderte Darstellung dieser Einrichtungen als Gemeinbedarfsfläche nur bei großflächigen Anlagen und ansonsten eine Zuordnung zu den angrenzenden Bauflächen. Die Symbole für die Einrichtungen können auch ohne Darstellung als Gemeinbedarfsfläche verwendet werden.

H. Abgrenzung von Bestandsbauflächen

Im Rahmen der Darstellung von Bestandsbebauung werden auch einzelne Gebäude im Außenbereich als Baufläche dargestellt, die keinen erkennbaren Zusammenhang mehr zum Siedlungsbereich aufweisen. Dies trifft insbesondere auf Görbitzhausen Nr. 31 und 46/47 zu. Letztere befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Kirchberge“. Dieser sollte entweder vollständig in den Flächennutzungsplan übernommen oder aufgehoben und die abseits liegenden Gebäude ebenfalls als Grünflächen dargestellt werden.

In Neuroda wird eine unbebaute Fläche nördlich der Wipfra als gemischte Baufläche dargestellt. Diese sollte auf den baulichen Bestand reduziert werden, insbesondere da sich die Fläche im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet befindet.

I. Planzeichnung

- Der Zweck zur Unterscheidung der Flächen für die Landwirtschaft in Ackerland und Grünland erschließt sich nicht. Einerseits ändert sich die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen öfter; andererseits wird damit keine andere Wirkung als die allgemeine Darstellung von Landwirtschaftsflächen erzielt. Die Darstellung kann privilegierten Nutzungen nicht entgegengehalten werden. Eine gesonderte Zweckbestimmung wäre ausschließlich für besondere Bewirtschaftungen (z.B. Weinanbau, Obstanbau, Hopfen) denkbar, die in dieser Hinsicht standortgebunden sind.
- Grundsätzlich ist zu beachten, dass im Flächennutzungsplan die Grundzüge der Bodennutzung dargestellt werden, d.h. sehr kleinflächige Darstellungen wie der Parkplatz an der BAB 71, die Reitsportanlage südlich von Hausen und die im Innenbereich lie-

genden kleinen Gartenflächen gehen über die Grundzüge hinaus. Ebenso sind Baulücken, in denen Baurecht nach § 34 BauGB besteht, der jeweiligen Baufläche zuzuordnen.

- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen) werden unterteilt in Flächen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. zugeordnete Ausgleichsflächen und in geplante Maßnahmen bzw. potentielle Ausgleichsflächen. Da der Flächennutzungsplan allerdings die Nutzung für das Zieljahr darstellt, wird empfohlen, die SPE-Flächen in Ausgleichsmaßnahmen (E-Flächen) und Schutzmaßnahmen (SP-Flächen) zu unterscheiden und keine Differenzierung zwischen bereits realisierten/festgesetzten und geplanten Maßnahmen vorzunehmen.
- Die nachrichtliche Übernahme der gesetzlich geschützten Biotop, Naturdenkmal und Flächennaturdenkmale führt zur Unübersichtlichkeit der Planzeichnung. Diese sollten in einem Beiplan dargestellt werden.
- Anhängige Flurbereinigungsverfahren sind nicht unmittelbar für die Darstellungen im Flächennutzungsplan relevant. Es wird daher empfohlen auf diese lediglich in der Begründung hinzuweisen.
- Die übernommenen Wasser-/Heilquellenschutzgebiete, (vorläufig gesicherten) Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind aufgrund der Farbgebung und Linienstärke nicht besonders gut zu erkennen bzw. ist für die Wasserschutzgebiete z.T. gar keine Abgrenzung zwischen den Stufen erkennbar. Die Planzeichen sollten angepasst werden.
- Ebenso sollte auch die Farbgebung der Wohnbauflächen angepasst werden, da diese insbesondere angrenzend an Grünland-Flächen sehr blass erscheinen.
- Die Symbole verdecken z.T. die Abgrenzungen der Bauflächen. Gleichzeitig sollten die Planzeichen der Grünflächen-Zweckbestimmungen größer dargestellt werden. Zudem muss auch die Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen innerhalb der Grünflächen eindeutig erkennbar sein.
- Auf dem Feststellungsplan sollte ausreichend Platz für den Genehmigungsvermerk vorgesehen werden (siehe Genehmigungsvermerke/-stempel der letzten Flächennutzungsplanänderungen der Stadt Arnstadt).