

# Abwägung zum 2. Entwurf des Regionalplans Ostthüringen

## **Kapitel 2. Siedlungsstruktur**

### Abwägungstabelle zum Abschnitt 2.5 Regional bedeutsame Konversions- und Brachflächen

Anlage 2.9 zum Beschluss Nr. PLV 30/01/24 vom 19.04.2024

Formulierung „Einreicher der Stellungnahme“ in der Spalte „Inhalt“: Diese Passagen werden zur Anonymisierung von Namen, Ortsinformationen und Bezeichnungen von beteiligten Personen und Institutionen vor Veröffentlichung der Abwägungstabellen im Internet i.d.R. mit der Formulierung „Einreicher der Stellungnahme“ anonymisiert.



**Änderung des Regionalplans Ostthüringen – Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 2. Entwurf des Regionalplans Ostthüringen  
(Beteiligungszeitraum 24.07. – 25.09.2023)**

**Abschnitt 2.5 – Regional bedeutsame Konversions- und Brachflächen**

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Abwägungsentscheidung der Planungsversammlung
1	G 2-24	47-455-006	<p><b>Die Nutzung von Konversions- und Brachflächen für die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von Industrie-, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen ist sinnvoll. Allerdings ist auch für diese Flächen, obwohl diese häufig schon seit Jahrzehnten trink- und abwasserseitig erschlossen waren, unter den dann erforderlichen Anforderungen und Voraussetzungen nicht automatisch von einer umfassend gesicherten Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung auszugehen (s. auch zu 2.3 / 2.4). [s. Anregungen 003, 004, 005]</b></p> <p>Konkret ist hier die unter G 2-24 aufgeführte Bahnbrache Güterbahnhof/Hauptbahnhof Gera kb-2 zu nennen, die zumindest schmutz- und oberflächenwasserseitig nur geringfügig zur Ableitung vorgesehen ist und somit nicht kurz- oder mittelfristig als Gewerbefläche zur Verfügung stehen würde</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Ermittlung der Ableitung von Abwasser und/oder Zuführung von Trinkwasser innerhalb der ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete regional bedeutsame Konversions- und Brachflächen ist kein relevanter Sachverhalt auf der Ebene der Regionalplanung, da Planungsdetails hier noch nicht bekannt sind. Solche Detailprüfungen beginnen erst auf Ebene der Bauleitplanung.</p>
2	G 2-24	70-2-002	<p><b>[Zu] kb-5 Münchenbernsdorf, ehemalige Teppichfabriken und Bahnbrache:</b></p> <p><b>Die nunmehr aufgeführte Nachnutzung mit gemeindebezogenem Bedarf hinsichtlich der baulichen und touristischen Entwicklung wird unterstützt und positiv gewertet. Ebenso ist eine Nutzung für erneuerbare Energie vorgesehen.</b></p> <p>Im Jahr 2008 erfolgte der Abbau der Gleise der ehemaligen Bahnanlagen der Stadt Münchenbernsdorf. Damals war keine Reaktivierung der Flächen geplant und die Flächen konnten im Flächennutzungsplan für neue Nutzungsmöglichkeiten freigegeben werden, mit dem Ziel einer geordneten Nachnutzung.</p> <p>Grundsätzlich sollten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wenn möglich immer auf vorhandenen Flächen wie Brachen, in diesem Fall die ehemalige Bahnfläche realisiert werden, bevor an anderer Stelle neue Flächen dafür ausgewiesen werden müssen. Die in unmittelbarer Nähe ansässige Firma Carpet Concept Teppichfabrik GmbH &amp; Co. KG ist im August 2021 durch eine gezielte Firmenschließung außer Betrieb gegangen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Anregung enthält keine konkreten Forderungen oder Änderungsvorschläge zum Plansatz oder seiner Begründung.</p>
3	G 2-24	70-2-003	<p><b>kb-8 Weida, Bahnhof Bahnbrache mit Vorwerk Deschwitz</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Änderung des Regionalplans Ostthüringen – Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 2. Entwurf des Regionalplans Ostthüringen  
(Beteiligungszeitraum 24.07. – 25.09.2023)

Abschnitt 2.5 – Regional bedeutsame Konversions- und Brachflächen

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Abwägungsentscheidung der Planungsversammlung
			Die Flächen sind von Seiten der Bahn in Privateigentum abgetreten worden. In der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Landkreis Greiz im Jahr 2021 wurde das Gesamtobjekt nicht betrachtet, da kein Entwicklungspotential von Seiten der Stadt Weida besteht.	Die Anregung enthält keine konkreten Forderungen oder Änderungsvorschläge zum Plansatz oder seiner Begründung.
4	G 2-24	86-4-018	<b>Brachfläche des ehemaligen Marmorwerks in Saalburg (kb-7), G 2-24</b> Für die Revitalisierung des Areals stellt das REK „Thüringer Meer“ eine wichtige Grundlage dar. Eine Maßnahmenumsetzung ist für das Grundzentrum am Thüringer Meer von hoher (touristischer) Bedeutung.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Anregung enthält keine konkreten Forderungen oder Änderungsvorschläge zum Plansatz oder seiner Begründung.
5	G 2-24	91-359-048	<b>Nach dem Grundsatz sollen bestimmte als Vorbehaltsgebiete genannte Konversions- und Brachflächen unter Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Funktionen oder Nutzungen einer baulichen und/oder touristischen Nachnutzung zugeführt (Satz 1) und vorrangig vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich nachgenutzt werden (Satz 3), wobei eine Nutzungsintensivierung vermieden werden soll (Satz 2).</b>  Die in Satz 2 enthaltene Regelung sollte überprüft werden: Soweit die bauliche Nachnutzung keine PV-Nutzung betrifft, ist diese regelmäßig mit Infrastrukturaufwendungen verbunden, sodass die Nachnutzung in der Planungspraxis häufig mit einer Nutzungsintensivierung verbunden sein wird.	<b>nicht entsprochen</b> Der Einreicher geht von einer Nutzungsintensivierung durch die Wiedernutzbarmachung von Konversions- und Brachflächen aus. Dem kann der Plangeber nicht folgen, da im Grundsatz G 2-24 (neu G 2-25) steht: <i>Eine, über die ehemalige Nutzung und bestehende Vorbelastungen hinausgehende Nutzungsintensivierung soll vermieden werden.</i> Der Hauptkern der Aussage im G 2-24 (neu G 2-25) bezüglich der Nutzungsintensivierung bezieht sich auf die ehemalige Nutzung am Standort das heißt, auf der Fläche einer z. B. ehemaligen Marmor- oder Teppichfabrik soll bei einer potenziellen Reaktivierung, Sanierung oder Abriss keine gleiche oder ähnliche Nutzung (Fabrik) etabliert werden, sondern vielmehr Einrichtungen, Bauwerke oder Infrastrukturen die maximal einer gewerblichen Nutzung entsprechen oder zur Naherholung und dem Tourismus dienen. In der Begründung des Grundsatzes wird dies ausführlich beschrieben. Des Weiteren bestehen weder Zweifel an der Erforderlichkeit des Grundsatzes der Raumordnung, noch greift der Grundsatz unzulässig in die Planungshoheit der Gemeinden nach Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG ein. In der Begründung zu G 2-24 (neu G 2-25) werden
6	G 2-24	92-556-010	<b>G 2-24 Satz 2 und entsprechende ähnliche Aussagen in Begründung zu G 2-24 sind zu streichen.</b>  Gemäß den Ausführungen des Regionalplanentwurfes S. 37/38 ist eine über die ehemalige Nutzung und bestehende Vorbelastung hinausgehende Nutzungsintensivierung auf Brachflächen zu vermeiden. Diese Aussage konterkariert den Aspekt einer Brachflächennachnutzung und ist je nach Standort und konkreter Vornutzung auch nicht eindeutig (z. B. vorher: Kasernengelände, nachher: Gewerbegebiet - liegt eine Nutzungsintensivierung	

**Änderung des Regionalplans Ostthüringen – Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 2. Entwurf des Regionalplans Ostthüringen  
(Beteiligungszeitraum 24.07. – 25.09.2023)**

**Abschnitt 2.5 – Regional bedeutsame Konversions- und Brachflächen**

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Abwägungsentscheidung der Planungsversammlung
			vor?). Eine Intensivierung der Nutzung gegenüber der Vornutzung soll und muss der Einzelfallprüfung bzw. der kommunalen Bauleitplanung vorbehalten bleiben.	keine eindeutigen Vorgaben zur (Nach)Nutzung gemacht, sondern potenziell sinnvolle, den Verhältnissen des umgebenden Raums entsprechende Vorgaben zur Orientierung der nachfolgenden Planungsebene dargestellt. Ob und wie eine Nutzungsintensivierung bei einer möglichen Nachnutzung vorliegt, muss folgerichtig in der kommunalen Bauleitplanung abgewogen und entschieden werden. Denn Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 ROG von der kommunalen Ebene lediglich in ihren eigenen Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Maßgebliches Merkmal des Grundsatzes ist damit, dass er auf nachfolgenden Ebenen bestehende Entscheidungsspielräume beeinflussen will (Durner in: Kment ROG, § 4, Rn. 82). Dies gilt etwa dort, wo die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eine entsprechende Abwägungsentscheidung zu treffen hat. Grundsätze der Raumordnung sind deshalb allein eine Gewichtungsvorgabe und lassen den Gemeinden ausreichenden Spielraum zur Umsetzung ihrer Gestaltungsvorstellungen.
7	G 2-24	106-16-004	<p><b>Wir bitten um Aufnahme des „ehemaligen Sanatoriums Löhma“, im Ortsteil Löhma von Leutenberg, als kb-9.</b></p> <p>Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 54.713 qm, davon sind 6.390 qm bebaut. Aufgrund der Lage im Vorhaltegebiet Tourismus und Erholung, Sichtbeziehung zum Pumpspeicherkwerk Hohenwarte II und angrenzend zum zertifizierten Qualitätswanderweg „Hohenwarte Stausee Weg“ eignet sich das ehemalige Sanatorium z. B. für eine touristische Nachnutzung.</p>	<p><b>entsprochen</b></p> <p>Aufgrund der Gesamtfläche, Größe sowie Lage des Objekts im Naturpark Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale und somit der regionalen Bedeutsamkeit hat der Plangeber entschieden, dass ehemalige Sanatorium Löhma als Vorbehaltsgebiet regional bedeutsame Konversions- und Brachfläche (neu G 2-25) in den Regionalplan Ostthüringen aufzunehmen.</p>
8	G 2-24	143-699-002	<p><b>Aufnahme des ehemaligen Sanatoriums Löhma (Leutenberg) als Konversations- und Brachfläche</b></p> <p>Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 54.713 qm, davon sind 6.390 qm bebaut. Aufgrund der Lage im Vorhaltegebiet Tourismus und Erholung, Sichtbeziehung zum Pumpspeicher-</p>	<p>Hierzu wurden die Einreicher der Stellungnahme sowie die entsprechende verantwortliche Stelle im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt gebeten, nochmals eine „kleine“ Beteiligung mit dem Eigentümer durchzuführen. Der Eigentümer des Sanatoriums in Leutenberg OT Löhma unterstützt ebenfalls die Aufnahme. Die Unterlagen hierzu liegen dem Plangeber vor.</p>

**Änderung des Regionalplans Ostthüringen – Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 2. Entwurf des Regionalplans Ostthüringen  
(Beteiligungszeitraum 24.07. – 25.09.2023)**

**Abschnitt 2.5 – Regional bedeutsame Konversions- und Brachflächen**

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Abwägungsentscheidung der Planungsversammlung
			werk Hohenwarte II und angrenzend zum zertifizierten Qualitätswanderweg „Hohenwarte Stausee Weg“ eignet sich das ehemalige Sanatorium für eine touristische Nachnutzung.	
9	G 2-24	124-494-005	<p><b>Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen soll ein besonderes Gewicht beigemessen werden (2.5).</b></p> <p>In der Stadt Altenburg selbst sind genügend Brachflächen vorhanden, die aktuell keiner Nutzung unterliegen. Diese Flächen müssen vorrangig erschlossen werden. Ein „Brachflächenregister“, welches potenzielle Nutzungsmöglichkeiten brachliegender Flächen herausstellt, muss dringend erstellt werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Anregung enthält keine konkreten Forderungen oder Änderungsvorschläge zum Plansatz oder seiner Begründung.</p> <p>Ein Brachflächenregister wurde bereits durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen erstellt: <a href="https://www.brachflaechenkataster.de/">https://www.brachflaechenkataster.de/</a></p>
10	G 2-24	156-379-006	<p><b>Die planerischen Aussagen zu Konversions- und Brachflächen greifen in mehreren Fällen direkt oder mittelbar in Kulturdenkmale ein</b></p> <p>Als herausragendes, wenn auch nicht einziges Beispiel [benennt der Einreicher]: kb-4 Schloss und Park Tannenfeld.</p> <p>Als entsprechende Nach- oder Neunutzungen können nur denkmalverträgliche Lösungen in Betracht gezogen werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Anregung enthält keine konkreten Forderungen oder Änderungsvorschläge zum Plansatz oder der Begründung, wird jedoch zur Kenntnis genommen und bestätigt. Der Sachverhalt „Denkmalverträglichkeit“ kann abschließend auf Ebene der Bauleitplanung konkretisiert werden.</p>