

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft  
Jägerstraße 7  
99867 Gotha

per E-Mail

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

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

Verena.Morlock@  
tlvwa.thueringen.de

**Ihr Zeichen:**

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

**Ihre Nachricht vom: 08.02.2024**  
(Eingang: 08.02.2024)

## Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistiklager Langensalzaer Straße“ der Stadt Gotha, Landkreis Gotha (Planungsstand: Dezember 2023)

**Unser Zeichen:**  
(bitte bei Antwort angeben)  
5090-340-4621/3978-1-  
34502/2024

## 2 Anlagen

Weimar  
15.03.2024

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. Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)

In Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere planungsrechtliche Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

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

Thüringer  
Landesverwaltungsamt  
Jorge-Semprún-Platz 4  
99423 Weimar

[www.thueringen.de](http://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/](http://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.  Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges 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

Die Stadt Gotha beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistiklager Langensalzaer Straße“ im nördlichen Stadtgebiet. Ziel des Vorhabens ist, die Nachnutzung der ca. 2,6 ha großen Fläche sowie der Gebäude eines ehemaligen Baumarktes durch ein Logistikunternehmen zu ermöglichen.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011 vom 01.08.2011) maßgeblich.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneu-inanspruchnahme“ folgen und der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen dabei ein besonderes Gewicht beimessen.

Aufgrund der Nachnutzung einer bereits bestehenden Gebäudestruktur sowie der nicht signifikanten Änderungen an dieser bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken. Das Vorhaben entspricht den o.g. Grundsätzen des LEP.

### **Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB**

1.  Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
  - a) Einwendungen  
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistiklager Langensalzaer Straße“ enthält die Festsetzungen eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Logistiklager“. Die beabsichtigten Festsetzungen lassen sich nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln, wie nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gefordert. Danach ist im hier maßgeblichen Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkauf“ dargestellt.
  - b) Rechtsgrundlage  
§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB, § 8 Abs. 3 BauGB
  - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)  
Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB
  - d) Begründung der Einwendungen  
Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.

Für die Stadt Gotha liegt seit 2006 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Dieser Plan wurde bereits mehrfach geändert. Für die Beurteilung des hier zur Stellungnahme vorliegenden VBP „Logistiklager Langensalzaer Straße“ ist die Ursprungsfassung des FNP maßgeblich. Darin ist die das Plangebiet betreffende Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkauf“ dargestellt. Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Baumarktes mit Gartencenter“ aufgestellt und rechtskräftig.

Die nun mit dem VBP beabsichtigte Nutzungsänderung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Abweichung ist nicht mehr von dem Entwicklungsgebot gedeckt. Infolgedessen bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

### 2. Fachliche Stellungnahme

Durch die Stadt Gotha ist mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) „Logistiklager Langensalzaer Straße“ die Nachnutzung eines ehemaligen Baumarktstandortes und dessen Gebäudebestandes für ein Logistikunternehmen auf einer Fläche von ca. 2,6 ha großen Fläche beabsichtigt.

Wie auch in der Begründung zum Vorentwurf festgestellt wird, stimmt der VBP hinsichtlich seiner geplanten Nutzung nicht mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Zweckbestimmung überein. Daher ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Zu welcher Zeit diese Änderung erfolgen soll, wird in der Begründung zum VBP nicht benannt.

### Parallelverfahren

Bei einer parallelen *Aufstellung bzw. Änderung* ist eine zeitliche und inhaltliche Abstimmung beider Bauleitpläne gefordert.

Im Rahmen der *vorbereitenden* Bauleitplanung ist nicht nur die städtebauliche Entwicklung der Einzelplanung, sondern die gesamtgemeindliche Entwicklung bzw. bei einer Teiländerung zumindest die durch die Änderung betroffenen Bereiche und Sachverhalte in den Blick zu nehmen. Dabei sind nur die Sachverhalte relevant, die die Grundzüge der Art der Bodennutzung betreffen. Einzelheiten der konkreten Baurechtschaffung bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

### Planreife

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellte Bebauungsplan vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes abgeschlossen werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die Annahme, dass der Flächennutzungsplan-Entwurf diesbezüglich entwicklungsfähige Darstellungen enthält, kann nur bei dem Vorliegen einer materiellen und formellen Planreife des Flächennutzungsplanes getroffen werden. In formeller Hinsicht ist dabei grundsätzlich erst nach Durchführung einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3, 4 BauGB von einer Planreife auszugehen. In materieller Hinsicht müssen die Darstellungen, aus denen Festsetzungen nach § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden sollen, mit den fachplanerisch und raumordnerisch zu beachtenden Belangen übereinstimmen und sie müssen hinsichtlich der abwägungsbeachtlichen öffentlichen und privaten Belange entsprechend den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen sein.

Dabei muss der Flächennutzungsplan bzw. seine Änderung nicht in Gänze eine entsprechende Planreife aufweisen. Vielmehr ist lediglich gefordert, dass die Flächennutzungsplan-Darstellungen eine planreife Entwicklungsgrundlage für den Bebauungsplan darstellen.

Ohne eine entsprechend planreife Entwicklungsgrundlage kann die Annahme im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, nicht getroffen werden.

Zum vorliegenden Fall ist bekannt, dass die Stadt Gotha ein Verfahren zur Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingeleitet hat, zu dessen Vorentwurf hat das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Datum vom 02.01.2023 eine Stellungnahme abgegeben. Allerdings ist im Vorentwurf die den vorliegenden VBP betreffende Fläche noch als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Insofern ist die Herstellung einer abgestimmten Position zum aktuellen Vorhaben mit der Stadt erforderlich.

Ein nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgestellter Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsbedürftig.

### **Weitere planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf**

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.