



**STADT GOTHA**

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**gemäß § 6 Abs. 5 BauGB**

zur

**8. Änderung des  
Flächennutzungsplans  
der Stadt Gotha**

Gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Gotha mit der Bekanntmachung wirksam. Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen FNP eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem FNP berücksichtigt wurden, und der Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Anlass und Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplans**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der FNP bildet als vorbereitender Bauleitplan die übergeordnete Ebene der kommunalen Planung. Ziel des FNP ist eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll der Flächennutzungsplan dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der gemeindlichen Entwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Stadt- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der FNP der Stadt Gotha wurde 2006 rechtswirksam. Das Plangebiet der 8. Änderung des FNP ist dort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bad / Sport“ ausgewiesen. Diese Fläche wird für diese Zweckbestimmung nicht mehr benötigt, da das bestehende, innenstadtnah an der Bohnstedtstraße gelegene Hallenbad saniert und um einen Neubau ergänzt wurde.

Eine Deckung des in der Stadt Gotha bestehenden Wohnbauflächenbedarfs ist über das bestehende geringe Angebot an Bauplätzen für den Einfamilienhausbau nicht möglich. In der Folge führt dies zur Abwanderung junger Menschen in der Familiengründungsphase in die umgebenden ländlichen Gemeinden, was eine

Schwächung der Stadt Gotha durch Verlust von Einkommensteueraufkommen und Kaufkraft und der Sicherstellung von zentralörtlich relevanten Angeboten und Einrichtungen sowie eine Zunahme des Verkehrsaufkommens – in der Regel des motorisierten Individualverkehrs – zur Folge hat.

Vor dem Hintergrund der in der Stadt Gotha bestehenden Wohnbaulandnachfrage umfasst die 8. Änderung im Hinblick auf das Planungsziel der Schaffung von Wohnbauflächen eine Änderung der Darstellung der im rechtswirksamen FNP als Sondergebiet „Bad / Sport“ ausgewiesenen Fläche in eine Wohnbaufläche. Die 8. Änderung steht im Kontext mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52-3 der Stadt Gotha für das Allgemeine Wohngebiet „In der Guldernen Aue“.

## **2. Planungsalternativen**

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Entsprechend dieser gesetzlichen Maßgaben wurden im Vorfeld der 8. Änderung des FNP durch die Stadt Gotha Alternativstandorte in vergleichbarer städtebaulich integrierter Lage geprüft. Da für keine der geprüften Alternativflächen (vgl. dazu Begründung, Kap. 6 und Kap. 9.2.1) eine Flächenverfügbarkeit erreicht werden konnte, besitzt aktuell ausschließlich die Fläche „In der Guldernen Aue“ das Potenzial, das in der Stadt Gotha bestehende Defizit an Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau zeitnah zu reduzieren.

Mit der Wiedernutzbarmachung der durch militärische Vornutzung geprägten Fläche „In der Guldernen Aue“ wird der gesetzlichen Maßgabe der Wiedernutzbarmachung von Flächen entsprochen.

## **3. Planinhalt**

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf die Darstellung des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,79 Hektar.

## **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Zuge der 8. Änderung des FNP wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht

dokumentiert. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

In der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter

- Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter

einschließlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern betrachtet.

Die Umweltprüfung zur 8. Änderung des FNP beschränkt sich hierbei auf die Betrachtung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Änderung der Gebietsausweisung von Sondergebiet „Bad / Sport“ in Wohnbaufläche.

Die Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, der möglichen Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen, der Alternativenprüfung und der Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt für die 8. Änderung des FNP qualitativ in tabellarischer Form (vgl. Begründung, Kap. 9.4).

## **5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Behandlung von Planungsalternativen**

Bei der Aufstellung der 8. Änderung des FNP wurden folgende förmlich festgelegte Verfahrensschritte gemäß BauGB durchgeführt:

### **5.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Vorentwurf)**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur 8. Änderung in der Zeit vom 06.06.2016 bis 17.06.2016.

Im Parallelverfahren wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen und sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Von den 39 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 28 Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Hinweise oder Anregungen gegeben.

Hinweise und Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden durch folgende Behörden und Verbände gegeben:

- Thüringer Landesverwaltungsamt:  
Forderung, im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln, ob durch den angrenzenden Real-Markt schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind und darzulegen, ob die Konfliktlage grundsätzlich bewältigt werden kann.
- Landratsamt Gotha:
  - Forderung der Unteren Naturschutzbehörde nach zusätzlichen Aussagen über das Vorkommen und die möglichen Auswirkungen der Planung bzgl. der Artengruppen Avifauna, Amphibien und Reptilien.
  - Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen.
- Landwirtschaftsamt Bad Salzungen:  
Hinweis auf Einbeziehung der Auswirkungen der westlich des Plangebietes gelegenen Photovoltaik-Freiflächenanlage und der vorhandenen südlichen Wohnbebauung einschließlich der Wegeführung in den Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung.
- Naturschutzbund Deutschland e.V.:  
Forderung nach einer exakten Bestandsanalyse der Avi-, Herpeto- und Insektenfauna und der Pflanzenarten sowie eine Darstellung, wie sich diese Arten nach Bebauung verändern werden und wie dafür an anderer Stelle Ausgleich geschaffen wird.
- Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V.:  
Empfehlung zur Durchführung einer Untersuchung von Flora und Fauna, da Sukzessionsflächen in der intensiv genutzten Landschaft seltene Biotope darstellen, die Lebensraum für spezialisierte Lebewesen bieten können.

Ergänzend wurde durch die im Planverfahren beteiligte Tauber Delaborierung GmbH darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet aufgrund der militärischen Vornutzung von einer Kampfmittelgefährdung auszugehen sei. Durch den Träger öffentlicher Belange wurde eine Sondierung auf Kampfmittel durch eine zugelassene Kampfmittelräumfirma empfohlen.

Die seitens der o.a. Behörden und Verbände erhobenen Forderungen und gegebenen Hinweise wurden im weiteren Planverfahren beachtet und durch die Erstellung von Fachgutachten fachlich untersetzt.

Durch die Tauber Delaborierung GmbH erfolgte eine Kampfmittelsondierung und -beräumung des Plangebietes.

## **5.2 Öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf)**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 8. Änderung des FNP gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30.10.2017 bis 01.12.2017. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren. Von den 40 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 27 Stellungnahmen abgegeben.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bei der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Schwerpunkt auf die Anlage bzw. Erhaltung / Förderung struktur- und blütenreicher Offenlandbiotope zu legen sei, um den Lebensraumverlust für die lokale Fauna durch das Vorhaben zu kompensieren.

Ergänzend fordert der Naturschutzbeirat in seiner Stellungnahme, dass das Ziel der Kompensationsmaßnahme die Anlage und Erhaltung einer Offenlandfläche sein solle. Die Entwicklung der Kompensationsfläche als blüten- und grasreiche Sukzessionsfläche mit dem Entwicklungsziel einer Laubgehölzfläche, wie in der Begründung zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt, wird vom Naturschutzbeirat nicht befürwortet.

Die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. weist darauf hin, dass zu gewährleisten sei, dass mit dem Baubeginn die wichtigsten Reproduktionsabläufe bei den jeweiligen Tieren weitgehend abgeschlossen sind. Dies wäre in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar.

Ergänzend weisen die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. und der Arbeitskreis Heimische Orchideen e.V. auf die Beachtung des Erhalts der Baumbestände an den Rändern des Plangebietes sowie auf die naturschutzfachliche Bedeutung der das Plangebiet einfassenden Erdwälle hin.

In der Sitzung des Stadtrats vom 28.02.2018 wurden die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und der Feststellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Stadt Gotha wird die o.g. Hinweise und Empfehlungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachten.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis wurden geringfügige, die Grundzüge der Planung nicht berührende Ergänzungen und redaktionelle Änderungen in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen.

Die 8. Änderung des FNP der Stadt Gotha wurde mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 18.06.2018, Az.: 310-4621-1990/2018-16067029-FNP-Gotha 8.Ä genehmigt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 26.07.2018 erlangte die 8. Änderung des FNP der Stadt Gotha Rechtswirksamkeit.