

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Benjamin Herzer, Referat 224

Durchwahl:

Telefon +49 (361) 57 332-1248

Telefax +49 (361) 57 332-1602

benjamin.herzer@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

4637/kgb

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

Ihre Nachricht vom:

18. September 2025

Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Windpark Gerstungen – Ost“, Gemeinde Gerstungen, Ortsteil Unterehlen, Wartburgkreis (Planstand: Juli 2025)

Unser Zeichen:

(bitte bei Antwort angeben)

5090-224-4621/4623-2-

276925/2025

3 Anlagen

Weimar

20. Oktober 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. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2),
3. Belange des Luftverkehrs (Anlage 3).

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Es wird um die Zusendung der Abwägungsergebnisse gebeten (an bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de).

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)

Seite 1 von 7

**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:

Kontoinhaber: Freistaat Thüringen

IBAN: DE80820500003004444117

BIC: HELADEF820

Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)

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
 - 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

Mithilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Windpark Gerstungen – Ost“ sollen im Osten der Gemeinde Gerstungen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen geschaffen werden.

Für die raumordnerische Beurteilung sind maßgeblich die Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014, geändert durch Verordnung vom 05.08.2024, GVBI 12/2024 vom 30.08.2024) sowie im Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 19/2011 vom 09.05.2011 und ThürStAnz 31/2012 vom 30.07.2012) von Bedeutung.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat zuletzt mit Schreiben vom 19.05.2025 eine ausführliche Stellungnahme zu den Belangen der Raumordnung abgegeben. Insgesamt liegen unter raumordnerischen Gesichtspunkten keine Bedenken gegen die Planung vor. Der Konflikt der Planung mit dem Ziel der Raumordnung Z 3-6 des RP-SWT wurde mit der landesplanerischen Entscheidung vom 14.06.2024 (AZ: 5090-340-8306/28-1-87229/2024) überwunden.

Wie in der letzten Stellungnahme angeregt, wurden nunmehr Erläuterungen zur Standortauswahl in der Planbegründung ergänzt.

Im vorliegenden Entwurf ist auch das Sondergebiet auf lediglich drei Teilflächen reduziert worden. Die umliegenden Flächen sind entsprechend ihrer gegenwärtigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Im Hinblick auf die Anregung der letzten Stellungnahme, wonach die nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung auch ohne Konflikt der beiden Raumnutzungen in der Abwägung besonders beleuchtet werden sollte, trägt die vorgenommene deutliche Reduzierung des festgesetzten Sondergebietes Rechnung.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
 - d) Begründung der Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme

Die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind vorliegend erfüllt (siehe Anlage 2 zur TLVwA-Stellungnahme vom 19.05.2025, Zeichen: 5090-340-4621/4623-1-115843/2025).

Vorzeitige Bebauungspläne bedürfen der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB. Die Zuständigkeit liegt nach § 2 Abs. 1 S. 1 ThürZustBauVO beim Landratsamt des Wartburgkreises.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

A. Anforderungen an Vorhabenträger

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein. Dies erfordert insbesondere einen Zugriff bzw. eine Verfügungsbefugnis auf die zu bebauenden Grundstücke (in der Regel aufgrund von Eigentumsrechten).

Laut Begründung, S. 12, befinden sich die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Eigentum der Gemeinde Gerstungen oder die Gemeinde ist vertretungsberechtigt und verfügungsbefugt. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger bestünde ein Gestattungsvertrag.

Es sollte geprüft werden, ob ein Gestattungsvertrag ausreicht, um die o.g. Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erfüllen.¹

B. Festsetzungen zur Art der Nutzung

1) *Größe der Baugebietsteile*

Im Vergleich zum Vorentwurf (Stand: April 2025) wurden die drei Teilgebiete des sonstigen Sondergebietes „Windenergie“ deutlich verkleinert; sie sind nun deckungsgleich

¹ VGH München, Urteil vom 11.05.2018 – 15 N 17.1175, juris, Rn. 38: „[...] unabhängig von der Frage, ob eine solche rein schuldrechtliche Vereinbarung ohne dingliche Sicherung bzw. ohne qualifizierte Anwartschaftsposition z.B. in der Form eines durch Auffassungsvormerkung abgesicherten Eigentumsübertragungsanspruchs ausgereicht hätte (vgl. BayVGh, U.v. 24.7.2001 – 1 N 00.1574 – NVwZ-RR 2002, 260 = juris Rn. 57; NdsOVG, U.v. 9.12.2013 – 1 KN 215/11 – BauR 2014, 811 = juris Rn. 28; Spieß in Jäde u.a., BauGB/BauNVO, 8. Aufl. 2017, zu § 12 BauGB Rn. 16) [...]“.

mit den überbaubaren Grundstücksflächen. Laut Planzeichnung überragen die geplanten Windenergieanlagen mit ihren Rotoren zum Teil die vorgesehenen Baugrenzen und die Grenzen des Baugebietes.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 Satz 2 ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es ist zu beachten, dass die Grenzen von Baugebieten stets von der gesamten Windkraftanlage einschließlich des Rotors einzuhalten sind (BVerwG, Urteil vom 21.10.2004 – 4 C 3/04). Eine Überschreitung der Baugebietsgrenzen ist demnach unzulässig. Demzufolge hat die textliche Festsetzung Nr. 3.1 Satz 2 keinen Regelungsgehalt, weil eine (zulässige) Überschreitung der Baugrenzen zugleich eine (unzulässige) Überschreitung der Grenzen des Baugebietes zur Folge hätte.

Es sollte geprüft werden, ob sich die vorgesehenen Windenergieanlagen so anordnen lassen, dass sie sich vollständig, d.h. mit allen Anlagenteilen, innerhalb der geplanten Baugebietsteile befinden. Sofern dies möglich ist, sollte die textliche Festsetzung Nr. 3.1 mangels Regelungsgehalt gestrichen werden. Sollte eine solche Anlagenanordnung hingegen nicht möglich sein, müssten die Baugebiete entsprechend vergrößert werden.²

2) Zulässigkeit von Windenergieanlagen

Laut textlicher Festsetzung Nr. 1.1 Satz 2, erster Spiegelstrich sind im sonstigen Sondergebiet „Windenergie“ „je *eine* Windenergieanlage auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche“ zulässig.

Eine derartige numerische Beschränkung ist grundsätzlich unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18). Im vorliegenden Fall ist sie jedoch ausnahmsweise möglich, weil die zahlenmäßige Beschränkung hier keinen eigenständigen Regelungsgehalt aufweist, sondern rein deklaratorisch ist, da sich der Umstand, dass jeweils nur eine Anlage zulässig ist, bereits aus anderen Festsetzungen ergibt (vor allem der Größe der Baufenster).

C. Festsetzung von Grundflächen

Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 sieht Beschränkungen von Grundflächen vor – differenziert nach Hauptanlagen (Windenergieanlagen) und Nebenanlagen. Als Rechtsgrundlagen werden § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO angegeben.

Die BauNVO ermöglicht eine solche Differenzierung nicht, weil insbesondere bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO stets auch die Grundflächen von Nebenanlagen mitzurechnen sind, sodass es sich stets um einen summarischen Wert handelt (vgl. VGH München, Urteil vom 10.08.2006 – 1 N 04.1371).

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Gemeinde nicht an die Vorgaben des § 9 BauGB und an die BauNVO gebunden (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Insofern sind hier auch Festsetzungen möglich, die die BauNVO nicht zulässt.

² Verfahrenshinweis: Durch eine solche geringfügige Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die Betroffenen beschränkt werden soll. Dies dürften im vorliegenden Fall nur der Vorhabenträger und die für die Belange der Landwirtschaft zuständige Behörde sein.

Vor diesem Hintergrund sollte die Rechtsgrundlage in der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 korrigiert werden (korrekt: § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

D. Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen

1) *Textliche Festsetzung Nr. 3.1 Satz 2*

Es wird auf die Ausführungen zu Punkt B.1 verwiesen; die Festsetzung sollte ggf. entfallen (mangels Regelungsgehalt).

2) *Textliche Festsetzung Nr. 3.2*

Die Festsetzung bezieht sich auf nicht überbaubare Grundstücksflächen. Solche Flächen sind in der Planzeichnung jedoch nicht festgesetzt, weil die Baugrenzen und Grenzen der Baugebietsteile deckungsgleich sind. Die Regelung hat folglich keinen Regelungsgehalt und sollte daher entfallen, sofern die Baugrenzen und Baugebietsgrenzen weiterhin unverändert bleiben.

E. Eingriffsregelung

Laut Umweltbericht, S. 68, wurde ein Kompensations- bzw. Ausgleichsbedarf in Höhe von 509.032 Werteinheiten ermittelt. Ferner wird ausgeführt (S. 67 f.):

„Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt und die Bilanzierung auf das tatsächliche Zuwegungskonzept angepasst. [...]

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist als Ersatzmaßnahme die Maßnahme ‚Renaturierung Schwimmbad Burkhardtroda mit Gestaltung Aue‘ vorgesehen, deren Umsetzung durch den Flächen- und Maßnahmenpool Wartburgregion erfolgt. Eine detaillierte Planung wird im Zuge der Realisierung erfolgen und vom Flächenpool ausgeführt. Die Finanzierung erfolgt durch den Eingriffsverursacher durch Zahlung an den Flächenpool. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Flächenpoolmanager belaufen sich die Kosten für einen Wertpunkt auf 1,20 €. Demnach sind durch den Vorhabenträger an den Flächen- und Maßnahmenpool Wartburgregion 610.838,40 € Euro für die Umsetzung der Maßnahme Renaturierung Schwimmbad Burkhardtroda mit Gestaltung Aue zu zahlen.“

Nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen erfolgen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die Anforderungen an die Bestimmtheit sind dabei jeweils identisch: Es müssen konkrete Ausgleichsflächen oder -maßnahmen festgesetzt bzw. vereinbart werden, deren Art, Lage und Umfang beschrieben werden muss. Ein Ersatzgeld ermöglicht das BauGB nicht.

Die Ausführungen im Umweltbericht genügen den vorstehenden Anforderungen nicht. Im Umweltbericht wird lediglich der Titel der Maßnahme benannt, es erfolgt aber keine weitergehende konkretisierende Beschreibung. Vielmehr wird offenbar davon ausgegangen, dass zunächst die vertragliche Vereinbarung eines Ersatzgeldes ausreichend sei und eine Konkretisierung der Maßnahme erst im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen könne. Dies ist nicht zutreffend.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass bereits vorab des Satzungsbeschlusses konkrete Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln sind, die hinsichtlich Art, Lage und Umfang festgesetzt oder vertraglich vereinbart sein müssen. In diesem Zusammenhang kann selbstredend auch die Kostenübernahme vertraglich vereinbart werden. Eine Verlagerung der konkreten Ausgestaltung des Ausgleichs in das spätere Genehmigungsverfahren stellt hingegen einen Verstoß gegen § 1a Abs. 3 BauGB dar und ist daher rechtswidrig.

F. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist in folgenden Punkten unvollständig und sollte entsprechend ergänzt werden:

1) *Gesetzliche Ziele des Umweltschutzes*

Die Angaben nach Nr. 1 lit. b Anlage 1 zum BauGB sind weiterhin unvollständig. Es fehlt eine Darstellung der in einschlägigen *Fachgesetzen* festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

2) *Ausgleich*

Es wird auf die Ausführungen zu Punkt E verwiesen.

3) *Monitoring*

Es fehlt eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Nr. 3 lit. b Anlage 1 zum BauGB). Gegenstand der Überwachung ist insbesondere die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 4c Satz 1 BauGB).

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
 - Für das o.g. Planungsgebiet liegen derzeit im Thüringer Landesverwaltungsamt keine schriftlichen Anträge zur Anlage eines Landeplatzes gem. § 6 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) vor.
 - Das o.g. Planungsgebiet wird nicht vom Bauschutzbereich eines zivilen Thüringer Flugplatzes betroffen.
 - Gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen mit Hinblick auf zivile Flugsicherungsgründe keine grundlegenden Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

Außerhalb von Bauschutzbereichen dürfen gem. § 14 Abs. 1 LuftVG Bauwerke und Anlagen, die eine Höhe von 100 m über der Erdoberfläche überschreiten, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden. Die notwendige luftverkehrsrechtliche Zustimmung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beantragen. Aus luftverkehrsrechtlicher Sicht wird u.a. eine Tages- und Nachtkennzeichnung der Windenergieanlagen gefordert werden, deren Spezifikation im Genehmigungsverfahren genauer ausgeführt werden wird.

Sofern weitere Vorhaben eine Höhe von 20 m über OK Gelände überschreiten sollen, müssen sie vom Thüringer Landesverwaltungsamt (Referat 225) bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung als Luftfahrthindernis gem. § 16a LuftVG überprüft werden. Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Antragstellung notwendig.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei sämtlichen Bauleitplanungen das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) gesondert zu beteiligen ist. Aktuell ist dies aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zu einem Hubschrauber-Tiefflugsektor der Bundeswehr notwendig und angeraten.

Zusätzlich wird empfohlen, dass die Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS-Campus, 63225 Langen, direkt als Träger öffentlicher Belange einbezogen wird.