

**Stadt Zeulenroda-Triebes
(Landkreis Greiz)**

**Bebauungsplan „Bauerfeind AG“, 3. Änderung
(Entwurf vom 9. Januar 2023)**

**Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden/Träger
öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Behörden und Einrichtungen mit Schreiben vom 13. Februar 2023 um die Abgabe einer Stellungnahme zum o. g. Vorhaben der Stadt Zeulenroda-Triebes gebeten. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27. Februar 2023 bis zum 31. März 2023.

Nr.	TÖB	Stellungnahme vom	keine Bedenken / nicht abwägungsrelevant	redaktionelle Hinweise zur Einarbeitung	Stellungnahme in die Abwägung eingestellt
1	Landratsamt Greiz				
1.1	AfU: SG Immissionsschutz, Abfallwirtschaft	30.03.2023			✓
1.2	AfU: SG Bodenschutz, Altlasten		✓		
1.3	AfU: SG Wasserwirtschaft		✓		
1.4	AfU: SG Naturschutz				✓
1.5	Kreisbauamt: Tiefbau	01.03.2023	✓		
1.6	Kreisbauamt: Denkmalschutz		✓		
1.7	Unt. Bauaufsichtsbehörde: Kreisentwicklung	11.04.2023	✓		
1.8	Unt. Bauaufsichtsbehörde: Bauaufsicht			✓	
2	Thüringer Landesverwaltungsamt				
2.1	Raumordnung und Landesplanung	21.03.2023	✓		
2.3	Obere Bauaufsicht				✓
3	Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie: Bau- und Kunstdenkmalpflege	23.03.2023			✓
4	Landesamt f. Bodenmanagement und Geoinformation	07.03.2023		✓	
5	Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen	15.03.2023		✓	
6	Thüringer Forstamt Weida	24.03.2023		✓	
7	Thür. Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum	23.02.2023		✓	
8	Thür. Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz	14.03.2023			
8.1	Abt. 3: Naturschutz und Landschaftspflege			✓	
8.2	Abt. 4: Wasserwirtschaft		✓		
8.3	Abt. 5: Wasserrechtlicher Vollzug		✓		
8.4	Abt. 6: Belange des Immissionsschutzes		✓		
8.5	Abt. 6: Abfallrechtliche Zulassungen		✓		
8.6	Abt. 7: Belange d. Immissionsüberwachung		✓		
8.7	Abt. 7: Belange Abfallrechtliche Überwachung		✓		
8.8	Abt. 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau		✓		
9	Thüringer Netkom	14.02.2023		✓	
10	50hertz Transmission GmbH	14.02.2023	✓		

11	GDMcom mbH für ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH u. Ferngas Netzgesellschaft mbH	14.02.2023	✓		
12	Industrie und Handelskammer	20.03.2023	✓		
13	Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie: Archäologie	27.02.2023	✓		
14	Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungswerke Zeulenroda (WAZ)	09.03.2023	✓		
15	1 & 1 Versatel Deutschland GmbH	20.02.2023	✓		
16	vodafone gmbH	23.03.2023	✓		
17	Thüringer Fernwasserversorgung	14.02.2023	✓		
18	Gemeinde Rosenbach/Vogtland	21.03.2023	✓		
19	Stadt Auma-Weidatal	23.02.2023	✓		
20	Stadt Pausa-Mühltroff	28.02.2023	✓		
21	Stadt Hohenleuben	21.02.2023	✓		
22	Gemeinde Langenwetzendorf	16.02.2023	✓		

Von folgenden Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben, so dass von deren Zustimmung auszugehen ist:

23	TEN Thüringer Energienetze GmbH				
24	Bundesnetzagentur				
25	Energiewerke Zeulenroda				
26	Thür. Landesamt für Bau und Verkehr				
27	Deutsche Telekom				
28	GUV Weiße Elster / Weida				
29	Stadtverwaltung Schleiz				
30	Gemeinde Göschitz				
31	Gemeinde Kirschkau				
32	Gemeinde Tegau				
33	Stadt Greiz				
34	Gemeinde Langenwolschendorf				
35	Gemeinde Weißendorf				

Abwägung Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahme zum Planvorhaben vorgebracht.

Landratsamt Greiz
Amt für Umwelt

Greiz, 30. März 2023

Bündelungsstelle
SG Bauverwaltung und Kreisentwicklung
- im Hause -

**Stellungnahme – Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet „Bauerfeind AG“, 3. Änderung, Fassung vom 09.01.2023 der Stadt
Zeulenroda-Triebes (Kennung 20050)**

Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrecht

Bearbeiter: Herr Seifert
Telefon: 03661/876 602

Mit vorliegendem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans, zuletzt überarbeitet im Januar 2023, beabsichtigt die Stadt Zeulenroda-Triebes die Planungs- und Rechtssicherheit für die zukünftige Nutzung zu schaffen, indem der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan in eine Angebotsplanung überführt wird. Der Bebauungsplan umfasst Flächen in Zeulenroda-Triebes und der Gemeinde Weißendorf. Da jedoch kein Planungsverband gegründet wurde, ändern die Kommunen den Bebauungsplan jeweils für Ihre Flächen.

Die vorliegende Entwurfsplanung umfasst Änderungen zu:

- Flexiblere Aufteilung der einzelnen Flächen und Nutzung der Gebäude, da Nutzung und Flächen objektbezogen festgesetzt waren
- Neu- und Umbau des Logistikbereichs der Bauerfeind AG im Südwesten des Plangebietes
- Entlassung von Teilflächen aus dem Geltungsbereich des B-Planes
- Überarbeitung des Grünordnungskonzeptes.

Die dem Entwurf beiliegende Schallimmissionsprognose (SIP), welche am 09.02.2023 durch die BIWA (Beratenden Ingenieure für Wärmeschutz und Akustik Ingenieurbüro Arnulf Bühner) unter Projekt Nummer 8614 erstellt wurde, wurde auf Grund von Rückfragen der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) am 29.03.2023 durch den Gutachter überarbeitet. Mit Email vom 29.03.2023 wurde durch das Planungsbüro Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung die Untere Bauaufsicht unterrichtet, dass die geänderte SIP die Grundlage zur Stellungnahme des jetzigen Entwurfs zum B-Plan „Bauerfeind AG“ der Stadt Zeulenroda-Triebes sein soll.

Die vorliegende SIP betrachtet die Auswirkungen der aktuellen Gewerbenutzung der Firmen neuform Türenwerke und Bauerfeind AG, sowie der in diesem Entwurf geplanten Erweiterung, auf das geplante Hotel sowie die Ferienhäuser im Rahmen des direkt angrenzenden Bebauungsplans „Waikiki-Resort“. Hierbei kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass

- die Baugrenzen des SO₂ so zu reduzieren sind, dass der Beurteilungspegel bei Nacht nicht überschritten wird,
- im südlichen Bereich des SO₂ Maßnahmen zur Reduzierung der Schallimmissionen im Nachtzeitraum zu ergreifen sind, sollten in diesem Bereich Ferienhäuser geplant sein.

Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrecht

Die genannten Angaben beziehen sich auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Waikiki-Resort“ und sie sind dort zu berücksichtigen.

Die Hinweise des Gutachters sind im Bebauungsplan „Waikiki-Resort“ einzuarbeiten und zu fixieren.

Das Gutachten geht in Pkt. 4 Schallemissionen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² Tags und in Anlehnung an die TA Lärm einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 50 dB(A)/m² nachts für die gewerblichen Anlagen „Bauerfeind“ und „neuform Türenwerke“ aus. Diese Einschränkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels von 50 dB(A)/m² nachts, ist im Planentwurf, der textlichen Festsetzung sowie in der Begründung des B-Plans „Bauerfeind AG“ festzusetzen.

Bodenschutz, Altlasten
Bearbeiter: Frau Nahr
Telefon: 03661/876 630

Gegen den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des B-Planes gibt es aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Wasserwirtschaft
Bearbeiter: Herr Witzsche
Telefon: 03661/876 610

Dem Entwurf der 3. Änderung des B-Planes kann seitens der unteren Wasserbehörde zugestimmt werden.

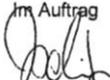
Naturschutz
Bearbeiter: Frau Zigan
Telefon: 03661/876 624

In der vorliegenden Fassung des B-Plans „Bauerfeind AG“ (3. Änderung) vom 09.01.2023 wurde eine externe Kompensationsmaßnahme festgelegt. Der Ausgleich soll über die Anlage eines Laubmischwaldes auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgen. Die Aufforstung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde nur dann anerkannt, wenn der Laubmischwald mit Baumarten entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation und dazugehörigem Waldsaum entwickelt wird.

Außerdem gibt es aus naturschutzfachlicher Sicht noch folgende Anmerkungen:

Auf der für Gehölzpflanzung vorgesehenen Fläche A/E 4 sind bereits Gehölze vorhanden. Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 müssen dahingehend ergänzt werden, dass vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten sind.

Belange des Artenschutzes sind als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Planteil B aufzunehmen. In Anlehnung an § 39 BNatSchG hat die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zu erfolgen. Artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG sind einzuhalten (unter Kapitel 4.5.7 Belange des Artenschutzes, S. 36 beschrieben).

Im Auftrag

Zschiegner
Amtsleiterin

Da für das Gewerbegebiet ohnehin die TA-Lärm anzuwenden ist, die einen Lärm-Emissionsrichtwert von 50 dB(A)/m² nachts festlegt, ist keine ergänzende Festsetzung erforderlich.

→ Der Forderung wird nicht entsprochen.

Bodenschutz/Altlasten

./.

Wasserwirtschaft

./.

Naturschutz

Entsprechend der gängigen Rechtsprechung kann die Artenzusammensetzung für Waldflächen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Begründung enthält ergänzende Hinweise zur Ausführung der Maßnahme, u. a. zur Verwendung von standort- und herkunftsgerechten Baumarten und Sträuchern. Da die Aufforstung gem. vorliegendem städtebaulichen Vertrag durch das Forstamt und die Untere Naturschutzbehörde abzunehmen ist, kann von einer sachgerechten Umsetzung ausgegangen werden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

→ Der Hinweis wird durch eine Ergänzung der Festsetzung zur Integration der vorhandenen Gehölze in die Pflanzung berücksichtigt.

Die Vorgaben zum Artenschutz sind im BNatSchG geregelt und gelten damit kraft Gesetzes. Ein ergänzender Hinweis auf der Planzeichnung ist daher vorliegend nicht erforderlich.
→ Der Forderung wird nicht entsprochen.

Thüringer Landesverwaltungsamt gem. Stellungnahme vom 21.03.2023

Anlage 1 zum Schreiben vom 21.03.2023 zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bauerfeind AG“ der Stadt Zeulenroda-Triebes (unser Zeichen: 5090-340-4621/3023-2-23448/2023)

Beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

1. Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet GE 5 ist zu ändern. Nach Aussage der Begründung, S. 15 besteht die Planungsabsicht, die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich des Zulässigkeitsrahmens aus dem bestehenden Bebauungsplan zu übernehmen. Nach der aktuellen Rechtslage darf im GE 5 die maximale Höhe der baulichen Anlagen 430 m über HN nicht überschreiten (vgl. 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bauerfeind AG“).

Im vorliegenden Entwurf wurde hingegen eine zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 440 m über NHN festgesetzt. Damit dürften 10 m höhere Gewerbehallen als nach aktueller Rechtslage gebaut werden. Während aktuell max. 16 m hohe Gewerbehallen erlaubt sind, wären nunmehr 26 m hohe Gebäude zulässig, wobei diese Höhe nochmals für bestimmte Anlagen um 2 m überschritten werden darf (s. textliche Festsetzung 2).

Die im vorliegenden Entwurf enthaltene Höhenfestsetzung löst erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Während bislang nur punktuell im Bereich des Bürohochturms eine bauliche Dominante entstanden ist, wären nach der Höhenfestsetzung in einem großflächigen Gebiet Gebäude mit erheblicher Höhe zulässig.

Die für das GE 5 getroffene Höhenfestsetzung, die den nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Landschafts- und Ortsbildes entgegensteht und die nach der Begründung nicht beabsichtigt ist, ist zu überarbeiten. Die bisherige Höhenfestsetzung ist zu übernehmen. Soweit die realisierten Werbepylone die bisher festgesetzte Höhe überschreiten, kann standortkonkret und punktuell eine entsprechende Ausnahmeregelung getroffen werden.

2. Das sich auf dem Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes und auf dem Gebiet der Gemeinde Weißendorf befindliche Bauerfeind AG – Gelände soll von zwei Bebauungsplänen überplant werden, die intensiv miteinander abgestimmt sind. Aus dem Plandokument muss dabei eindeutig hervorgehen, dass es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Stadt Zeulenroda um einen *eigenständigen* Bebauungsplan handelt.

In der Planzeichenerklärung sind daher nur die Planzeichen aufzuführen, die für diesen Bebauungsplan maßgeblich sind. Alle übrigen Planzeichen sollten unter der Überschrift „Hinweise zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Bauerfeind AG“ der Gemeinde Weißendorf erläutert werden. Dies gilt insbesondere für die Planzeichen zur Geltungsbereichsgrenze: Während die Planzeichen „rote Strichellinie A / B“ in der Planzeichenerklärung aufzuführen ist, sind die Planzeichen „schwarze Strichellinie A / B“ unter den entsprechenden Hinweisen aufzuführen.

3. Aus der textlichen Festsetzung 1 geht nicht eindeutig hervor, welche Anlagen unzulässig sein sollen. Die Formulierung der textlichen Festsetzung 1 sollte redaktionell überarbeitet werden.

(Z.B. Nicht zulässig sind:

- sportliche Anlagen
- ...)

Zu 1.) Für das Gewerbegebiet GE5 wird eine maximale Gebäudehöhe von 440 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 25m über dem vorhandenen Gelände. Damit wird die bisher festgesetzte zulässige Höhe um 10 m überschritten, wobei die zum Entwurf vorgelegte Begründung angibt, dass die bisherigen Festsetzungen weitgehend, aber nicht vollständig übernommen werden. Die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe resultiert zum einen aus der Höhe der vorhandenen Pylone der Tragkonstruktion der bestehenden nordöstlich angrenzenden Hallen im GE3 der Gemeinde Weißendorf) (Höhe: 22 m über Gelände) und andererseits der beabsichtigten Errichtung eines Hochregallagers im GE5.

Mit dem Hochregallager kann die begrenzt zur Verfügung stehende Fläche optimal ausgenutzt werden ohne weitere Flächen in Anspruch zu nehmen. Dabei bleiben die zulässigen Gebäudehöhen auch weiterhin optisch weit hinter dem s. g. Baufeind-Tower zurück, der das Landschaftsbild dominiert.

Um den Anforderungen eines modernen Gewerbebetriebes gerecht zu werden, wird auch unter Berücksichtigung der Höhe des Bauerfeind-Towers an der zulässigen Höhe von 440 m festgehalten.

→ Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Begründung ist zu ergänzen.

Zu 2.) Die Legende für den Planteil Zeulenroda-Triebes wird entsprechend dem Vorschlag der Stellungnahmen angepasst.

→ redaktionelle Änderung ohne Abwägungserfordernis

Zu 3.) Es erfolgt eine Klarstellung der Festsetzung zur Art der Nutzung.

→ redaktionelle Änderung ohne Abwägungserfordernis

4. In der textlichen Festsetzung 5.1, Satz 3 sollte der Begriff „Grünflächen“ vermieden werden, da hier keine Grünfläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gemeint ist. Zu verweisen wäre vielmehr auf die nicht überbauten Flächen des Parkplatzbereichs, die als Pflanzflächen anzulegen sind.
5. In der Planurkunde ist ein Hinweis darauf, dass der in der textlichen Festsetzung 1 genannte Leitfaden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten wird, zu ergänzen (vgl. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 09.11.2022, Anlage 2 unter C).
6. Die Änderung des Ausgleichskonzeptes sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zu 4.)

→ klarstellende, redaktionelle Änderung ohne Abwägungserfordernis

Zu 5) Der Hinweis wird auf der Planzeichnung ergänzt.

→ kein Abwägungserfordernis

Zu 6.) Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Greiz hat gem. Stellungnahme vom 30.03.2023 keine Bedenken gegen die nunmehr vorgesehene Ausgleichskonzeption geäußert.

→ kein Abwägungserfordernis

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege, Petersberg 12, 99084 Erfurt

Gesellschaft für Ökologie
und Landschaftsplanung mbH
Schlossberg 7
07570 Weida

**Zeulenroda (Stadt Zeulenroda-Triebes, Landkreis Greiz)
Bebauungsplan Gewerbegebiet „Bauerfeind AG“,
3. Änderung (Entwurf)**
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB
(Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege)

Sehr geehrter Herr Röhling,
sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende denkmalfachliche Stellungnahme für den o.g. Fachbereich
beruht auf den zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen (Planwerk, 39
Seiten textliche Begründungen, Stand: 9. Januar 2023, drei Anlagen).

Anhand der Planungsunterlagen ist keine wesentliche Veränderung der Um-
gebung und damit des Erscheinungsbildes als Teil des Schutzgutes von Kul-
turdenkmälern erkennbar – weder im Bereich der neuen Ausgleichsflächen
(nun Wald), noch im Bereich der südlichen Erweiterung des Baufensters der
Gewerbeflächen (GE 5, Logistikhalle). Zweifellos wäre für letztgenannte
Planänderung eine geeignete Sichtanalyse/Visualisierung für eine fundierte
Beurteilung höchst wünschenswert – so muss diese fachliche Bewertung
allein anhand der Standortkenntnisse von Bearbeitern des Planungsbüros
und der Träger öffentlicher Belange, mithin zumindest teilweise subjektiv,
erfolgen.

Während bei der erstmaligen Planaufstellung die 2015 gegenüber der Regi-
onalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen angezeigten Kulturdenkmale mit
erhöhter Raumwirkung noch nicht bekannt sein konnten, gehören diese
nunmehr zu den Rahmenbedingungen, auf die zum praktikablen öffentlichen
Gebrauch jedes Bebauungsplans als kommunale Satzung als auch im Sinne
von § 9, Abs. 6, BauGB hinzuweisen wäre – zumal bei einem großflächigen
Standort mit groß dimensionierten baulichen Anlagen wie dem vorliegenden.
Entsprechende Angaben fehlen in den Kapiteln 3.3, 4.4.1 (Schutzgut Land-
schaftsbild) und 4.4.4 der textlichen Begründungen.

Ihre Ansprechpartner/in
Dr. Carsten Liesenberg

Durchwahl
Telefon +49 361 573414-357
Telefax 49361 573414 390

carsten.liesenberg@
tlda.thueringen.de

Ihr Zeichen
22213sv.doc

Ihre Nachricht vom
13. Februar 2023

Unser Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
76.218-0000_1-9755_2023

Erfurt
23. März 2023

Da die Flächen des Plangebietes bereits weitgehend bebaut sind, wird eine ergänzende
Visualisierung nicht für erforderlich gehalten, zumal an das Plangebiet weitgehend nur ge-
werblich genutzte Flächen anschließen.
→ Der Forderung wird nicht entsprochen.

Der Begriff „Kulturdenkmale mit erhöhter Raumwirkung“ ist weder im Thüringer Denkmal-
schutzgesetz noch im Baugesetzbuch enthalten. Somit liegen auch keine rechtlich unter-
setzten Definitionen dieser Objekte vor, aus denen sich z. B. die einzuhaltenden Schutzan-
forderungen bzw. die zu berücksichtigenden Wirkungsräume ergeben. Aus den vorgenann-
ten Gründen werden die „Kulturdenkmale mit erhöhter Raumwirkung“ im weiteren Verfah-
ren nicht berücksichtigt, zumal die Stellungnahme auch keine Liste der konkret zu berück-
sichtigenden Objekte nennt.

→ Der Forderung wird nicht entsprochen.

Beim vorliegenden, von bewegter Morphologie und sensiblem Landschaftsbild geprägten Standort des Bebauungsplans handelt es sich zweifelsfrei um den Wirkungsraum zahlreicher Kulturdenkmale mit erhöhter Raumwirkung, darunter das markante Ortsbild von Zeulenroda und die Talsperre Zeulenroda mit jeweils zahlreichen Sachteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dr. Carsten Liesenberg

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
Naumburger Str. 98 · 07743 Jena

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung
Schlossberg 7
07570 Weida

Ihr/-e Ansprechpartner/-in:
Solveig Lütche

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 573921111
Telefax +49 (361) 573921299

solveig.luetche@
tlllr.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
21.12.2022

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
42.31-7252-19/2023

Zeulenroda, 23.02.2023

**Stadt Zeulenroda-Triebes, BPlan "Bauerfeind AG", 3. Änderung -
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vom Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
abgegebene Stellungnahme vom 19.10.2022 zu dem oben genannten
Verfahren behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche nun auf einer
Teilfläche des Flurstückes 1866/1 (Gemarkung Zeulenroda, Flur 20) als
Aufforstung eines 8.050 m² Laubmischwaldes festgelegt wurden, befinden sich
auf einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche.

*„Von dauerhaften Verlusten zu Ungunsten landwirtschaftlicher Flächen durch
Kompensationsmaßnahmen ist abzusehen. Die erforderlichen Ausgleichs- und
Ersatzmaßnahmen sind vornehmlich außerhalb der landwirtschaftlichen
Nutzflächen zu realisieren. Beabsichtigte Maßnahmen und die Auswahl der
getroffenen Standorte für mögliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, die
landwirtschaftliche Nutzflächen betreffen, sind mit den betroffenen
Agrarunternehmen frühzeitig abzustimmen, um gemeinsam geeignete
Maßnahmen und Standorte festlegen zu können.“ (Stellungnahme des TLLLR,
19.10.2022)*

Unter Berücksichtigung der bezeichneten Belange der Landwirtschaft und
Agrarstruktur bestehen keine grundlegenden Einwände gegen das geplante
Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Solveig Lütche

Landesamt für Landwirtschaft
und Ländlichen Raum (TLLLR)

poststelle@tlllr.thueringen.de
www.thueringen.de/th9/tlllr

Naumburger Str. 98
D-07743 Jena

Telefon +49 361 57 4041-000
Telefax +49 361 57 4041-390

Zweigstelle Zeulenroda
Schopperstraße 65
D-07937 Zeulenroda

Im Kap. 3.5 der zum Entwurf vorgelegten Begründung wurde bereits erläutert, warum die
vorgesehene Kompensationsfläche im Bereich einer Landwirtschaftsfläche umgesetzt wer-
den soll, so dass der Begründungspflicht gem. § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen wurde.
→ Der Hinweis führt zu keinen Änderungen in der Begründung.

Die Fläche der Kompensationsmaßnahme wurde durch den Eigentümer für die vorgese-
hene Aufforstungsmaßnahme zur Verfügung gestellt, so dass der Forderung des TLLLR
entsprochen wurde.

→ kein Abwägungserfordernis, da der Forderung bereits entsprochen wurde