

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

**Per E-Mail**

Verwaltungsgemeinschaft  
"Südliches Saaleetal"  
Gemeinde Zöllnitz  
Bahnhofstraße 23  
07768 Kahla

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lerchenfeld West“ für das Teilgebiet „SO/GEe/WA – Südlich der Zöllnitzer Straße“ der Gemeinde Zöllnitz, (Planungsstand: 25.01.2022)**

**3 Anlagen**

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 und Landesplanung (Anlage 1)
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)

In der Anlage 3 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der aktuellen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes in einer GIS-tauglichen Form – bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG : 25832) im Vektorformat – gebeten (an [giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de](mailto:giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de)).

Des Weiteren wird um die Zusendung der Abwägungsergebnisse gebeten (an [bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de](mailto:bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de)).

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

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

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**  
Frau Konstanze Arndt, Ref. 340

**Durchwahl:**  
Telefon +49 (361) 57 332-1802  
Telefax +49 (361) 57 332-1802

[Konstanze.Arndt@tlvwa.thueringen.de](mailto:Konstanze.Arndt@tlvwa.thueringen.de)

**Ihr Zeichen:**  
hel-ko

**Ihre Nachricht vom:** 21.02.2022  
**Posteingang am:** 28.02.2022

**Unser Zeichen:**  
(bitte bei Antwort angeben)  
5090-340-4621/2324-2-  
14399/2022

Weimar  
25.03.2022

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:  
DE8082050003004444117  
BIC:  
HELADEFF820

Informationen zum Umgang mit Ihren  
Daten im Thüringer Landesverwaltungs-  
amt 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.

## Auszüge zu naturschutz-, immissionsschutz- und wasserrechtlichen Hinweisen:

### Naturschutz

6. Bei den zeichnerisch und textlich getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung wurde zwischen Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die den Schutz und Erhalt (S 1 - S 3), die Entwicklung (A 1 – A2), sowie artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V 1.1 – V 1.3) betreffen, einerseits und Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, die Anforderungen zur Grundstücksgestaltung und zu Anpflanzungen betreffen (G 2, G 3, G 5), andererseits unterschieden. Die Differenzierung ist zum Teil unklar. Folgende Hinweise werden zu den Festsetzungen gegeben:
- Nur die Maßnahme A2 kann als Entwicklungsmaßnahme im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB angegeben werden. Bei entsprechender Vollzugssicherung vor dem Satzungsbeschluss kann sie als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden. Da die Fläche A 1 bereits extensives Grünland enthält, das erhalten bleiben soll, handelt es sich um eine Schutz- und Erhaltungsmaßnahme. Wir empfehlen die Fläche nicht als „A 1“- , sondern als „S 4“-Maßnahme (entsprechend der vorgenommenen Differenzierung von Schutz-, Erhalt-, und Entwicklungsmaßnahmen) zu bezeichnen.
  - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zugunsten der Zauneidechse können nur festgesetzt werden, wenn sie auch eine städtebauliche Relevanz haben. (Vgl. § 9 Abs. 1 BauGB, wonach Festsetzungen nur aus *städtebaulichen* Gründen getroffen werden können.) Auf die Maßnahmen V 1.1, V 1.2 und V 1.3 ist unter III hinzuweisen.
  - Grundsätzlich ist zwischen planungsrechtlichen Anpflanzungsfestsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und den örtlichen Bauvorschriften zur *Gestaltung* der Baugrundstücke im Sinne von § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO zu differenzieren. „Gestaltungsmaßnahmen“ werden nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Wenn planungsrechtlich festgesetzt werden soll, dass bestimmte ökologisch wertvolle bestehende Bäume oder Gehölzflächen zu erhalten sind oder dass ein bestimmter Anteil der nach der GRZ-Festsetzung nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern und Bäumen anzupflanzen ist, so sind konkrete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB zu treffen. Die allgemein gehaltene textliche Festsetzung 4.1 zur Maßnahme G 1, wonach die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen sind, stellt eine örtliche Bauvorschrift nach § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO dar.

### Immissionsschutz

8. Nach Aussage der textlichen Festsetzung, Pkt. 1 sollen in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zugelassen werden, weshalb die Immissionsschutzrichtwerte eines Mischgebietes nach dem textlichen Hinweis (8) zu Grunde zu legen seien. Mit der unteren Immissionsschutzbehörde ist auf Grundlage der erteilten Baugenehmigung abzustimmen, ob der aktuelle Lagerbetrieb ein „das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb“ im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO darstellt oder ob im Hinblick des zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehrs von einer nicht mischgebietsverträglichen Gewerbenutzung auszugehen ist.

### Wasserrecht

Die wasserrechtliche Vollzugsfähigkeit des im Überschwemmungsgebiet liegenden Wohngebietes WA 2.0 ist damit jedoch nicht nachgewiesen. Auf Bebauungsplan-Ebene wurden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Überbaubarkeit und zur Bauweise so flexibel gehalten, dass Zulässigkeiten gewährt werden, die weit über die konkrete Abweichungsentscheidung der unteren Wasserbehörde hinausgehen.

Der Konflikt zwischen der Angebotsplanung und dem entgegenstehenden wasserrechtlichen Bauverbot kann nur dadurch aufgelöst werden, dass *vorhabenkonkrete* Festsetzungen für das im Überschwemmungsgebiet beabsichtigte Bauvorhaben getroffen werden.