



Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung  
Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha

LEG Thüringen  
Mainzerhofstraße 12  
99084 Erfurt

**vorab per E-Mail**

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**  
Axel Wohlfarth

**Durchwahl:**  
Telefon 03621 358-297  
Telefax 03621 358-299

axel.wohlfarth@  
alf.thueringen.de

**Ihr Zeichen:**  
sal-kar

**Ihre Nachricht vom:**  
28.08.2015

**Unser Zeichen:**  
(bitte bei Antwort angeben)  
01-42113

Gotha,  
13. Oktober 2015

**Bebauungsplan Industriegebiet „IG-3“ Sömmerda / Kölleda**  
Stadt Sömmerda B-Plan Nr. 17  
Stadt Kölleda B-Plan Nr. 1/13

**Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (1) BauGB  
Stellungnahme des ALF Gotha**

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist Aufgabe des Amtes für Landentwicklung und Flurneuordnung (ALF) Gotha als Träger öffentlicher Belange darauf zu achten, dass die Bereiche Agrarstruktur, Landeskultur und Siedlung nachhaltig und ausgewogen entwickelt werden.

Insoweit ergeht zu o. g. Planung folgende Stellungnahme.

1. Gemäß Planungsunterlagen steht die vorgesehene Entwicklung des Industriegebiets im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben. Insoweit bestehen grundsätzlich keine Einwände und ablehnenden Gründe.
2. Grund und Boden ist der maßgebende Produktionsfaktor in der Landwirtschaft. Ein sparsamer und effektiver Flächeneinsatz/-verbrauch muss grundsätzliches Ziel aller in Bezug zu Flächen stehenden Planungen- und Baumaßnahmen sein. Hierzu zählen auch die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Das Industriegebiet wird nahezu gänzlich auf hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen errichtet. Der Entzug der Flächen für die Landwirtschaft stellt einen erheblichen Eingriff in die Agrarstruktur dar und ist auf den unbedingt notwendigen Umfang zu begrenzen. Zudem ist auch die Entstehung unwirtschaftlicher Splitterflächen zu vermeiden.

Flächennutzungen und Flächenentzüge sind in Abstimmungen mit den Landwirtschaftsbetrieben und dem zuständigen Landwirtschaftsamt vorzunehmen.

Existenzgefährdende Beeinträchtigungen für die landwirtschaftlichen Betriebe sind auszuschließen. Ggf. sind Entschädigungen zu vereinbaren.

Es wird angeregt, dass ein Erschließungs- und Bebauungsplan aufgestellt wird, der eine Belegung nach Bedarf und in geordneter Reihenfolge regelt. Damit soll erreicht werden, dass die verbleibenden Flächen so-



Amt für Landentwicklung und  
Flurneuordnung Gotha  
Hans-C.-Wirz-Str. 2  
99867 Gotha

[www.thueringen.de](http://www.thueringen.de)

**Öffnungszeiten:**  
Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr und  
13.00 – 15.30 Uhr, Fr. bis 12.30 Uhr  
möglichst nach telefonischer  
Vereinbarung

lang als möglich, für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

3. Laut Planung werden erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E-Maßnahmen) nur zu einem Teil im Plangebiet selbst realisiert.

Die hierfür im Plangebiet vorgesehenen A/E-Maßnahmen beanspruchen ebenfalls ausschließlich hochwertiges Ackerland.

Ein weiterer Ausgleich soll über die Durchführung von externen A/E-Maßnahmen kompensiert werden.

Konkrete Unterlagen für die Beurteilung dieser externen A/E-Maßnahmen lagen nicht vor. Eine Abwägung der Maßnahmen aus landeskultureller und agrarstruktureller Sicht konnte somit nicht vorgenommen werden.

Insoweit wird gemäß § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetzes die Forderung gestellt, dass eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen für A/E-Maßnahmen auszuschließen ist. Bei der Auswahl und Festlegung entsprechender Maßnahmen soll grundsätzlich der Entsiegelung/Revitalisierung brachgefallener Flächen mehr Bedeutung beigemessen werden. Durch entsprechende Maßnahmen wird ein Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen vermieden und kann gleichzeitig zur städtebaulichen und landeskulturellen Entwicklung beigetragen werden.

Möglicherweise sollten produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen), die mit dem Eigentümer und dem Bewirtschafter abgestimmt sind, Anwendung finden. Eine Broschüre „PIK – Maßnahmenvorschläge“ (Freistaat Thüringen, TLL 2013) steht unter [www.tll.de/ainfo](http://www.tll.de/ainfo) und [www.thlg.de](http://www.thlg.de) zum Download zur Verfügung.

Außerdem wird drauf hingewiesen, dass nach § 1 (7) BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Insoweit sind dem Planungsvorhaben zuzuordnende externe A/E-Maßnahmen, da sie u. a. beeinträchtigend in die Agrarstruktur und in die Landeskultur eingreifen können, auch im Bebauungsplan auszuweisen und somit auch der Abwägung zu unterziehen.

Anpflanzungen in Form von wegebegleitenden Strukturen, wie Obstbaumreihen und Feldhecken, die der Herstellung ökologischer Vernetzungsstrukturen dienen und gleichzeitig eine Aufwertung des Landschaftsbildes sowie eine Durchgliederung der Landschaft bewirken werden als A/E-Maßnahmen grundsätzlich befürwortet.

Allgemein werden zu Anpflanzungen folgende Maßgaben und Hinweise vorgebracht:

- Wegebepflanzungen sollen nur einseitig, hauptsächlich die Anlage beschattend, angelegt werden.
- Auch Gewässer- und Gräbenbepflanzungen sollen nur einseitig erfolgen, um die Zugänglichkeit und Zuwegbarkeit für die Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen zu gewährleisten.

- Bei Bepflanzungen auf bzw. an Wegegrundstücken, die die Funktion landwirtschaftlicher Wirtschaftswege ausfüllen, ist darauf zu achten, dass eine ausreichende nutzbare Breite für landwirtschaftliche Großtechnik verbleibt und Feldauffahrten von Anpflanzungen freizuhalten sind. Erfordernisse von Feldauffahrten sind mit den Bewirtschaftern der Flächen abzustimmen.
  - Eine Zerschneidung von landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinheiten sowie das Entstehen unwirtschaftlicher Rest- und Splitterflächen ist zu vermeiden.
  - Die Einhaltung erforderlicher Grenzabstände gemäß Thüringer Nachbarrechtsgesetz bzw. anderer erforderlicher Schutzabstände, wie z. B. zu Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu gewährleisten.
4. Im südwestlich angrenzenden Bereich, in einer Entfernung von ca. 600 bis 700 m, befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betriebsstandort mit Tierhaltung.

Informationen und Aussagen hierzu sind in der Planung nicht enthalten.

Für das Vorhaben besteht jedoch die Erfordernis der Berücksichtigung des baurechtlichen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme, was bedeutet, einerseits die geplante Nutzung vor Immissionen zu schützen und andererseits den Betrieb und die Entwicklung der landwirtschaftlichen Anlagen nicht unangemessen zu beschränken.

Prinzipiell ist eine Benachteiligung der Bewirtschaftung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes durch die geplante Industrie- großfläche auszuschließen.

Dies betrifft zudem die Immissionen die mit der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der an das Industriegebiet angrenzenden Ackerflächen einhergehen.

Entsprechende Betrachtungen, Abwägungen und Zusicherungen - sowie die Einbindung der Landwirtschaftsbetriebe und des Landwirtschaftsamtes - haben aus den Planungsunterlagen hervorzugehen.

Falls erforderlich ist eine Immissionsprognose zu erstellen.

Eventuell ist zu prüfen, ob eine Eingrünung der landwirtschaftlichen Anlage als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und des „Immissionsschutzes“ - in Ausführung durch den Vorhabensträger - in die Bauleitplanung aufgenommen werden sollte.

5. Insbesondere in Zusammenhang mit dem umzusetzenden Oberflächenentwässerungskonzept ist auch zu gewährleisten, dass die erforderliche Oberflächenwasserregulierung und die Funktionsfähigkeit eventueller Meliorationsanlagen für angrenzende Landwirtschaftsflächen sowie offene Gräben erhalten bleiben.

Eine Vernässung der Ackerflächen ist auszuschließen und eine entsprechende Graben- und Anlagenpflege sicherzustellen.

6. Generell ist eine rechtlich gesicherte Erschließung aller Flurstücke zu gewährleisten. Grundlage dafür ist das im Liegenschaftskataster erfasste Wegenetz.

Demgemäß ist auch die Funktion des Wegenetzes zur ordnungsgemäßen sowie rationellen Bewirtschaftung von betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen.

Dabei ist zu beachten, dass zur Erschließung von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht nur die derzeit vorhandenen Wirtschaftswege, sondern ggf. die in der Örtlichkeit nicht mehr vorhandenen, jedoch im Liegenschaftskataster existierenden Wege zu berücksichtigen sind.

Eine eventuelle Umnutzung/Umwidmung ländlicher Wege setzt demzufolge eine anderweitige rechtlich gesicherte Zuwegung zu den betroffenen Flurstücken voraus. Insoweit ist zu prüfen und darzulegen, wie eine entsprechende Zuwegung sichergestellt werden soll. In diesem Zusammenhang ist auch zu checken, ob örtlich vorhandene Wege eigentumsrechtlich gesichert sind bzw. gesichert werden müssen.

Ggf. zur Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Wegenetzes zu errichtende Wege sind mindestens in einer befestigten Grundbreite von 3,50 m mit 0,75 m beidseitig befahrbarer Bankette auszubauen.

7. Gemäß Festsetzungen zum Bebauungsplan sind je Unternehmen Photovoltaik-Freiflächenanlagen bis zu einer Größe von 2000 m<sup>2</sup> zulässig. Zudem sind Windräder als Nebenanlagen in einem „angemessenen Maß“ (?) erlaubt.

In Bezug zu Pkt. 2 wird eine Aufstellung entsprechender Anlagen auf freier Fläche, dato in Form hochwertigen Ackerlandes, nicht zugestimmt. Die Errichtung entsprechender Anlagen hat den Dach- und Fassadenflächen - der in einem Industriegebiet sicherlich größeren baulichen Anlagen - vorbehalten zu bleiben.

8. Einer Ausführung des Bahnanschlusses in Form der Varianten 1.1 bzw. 1.2 gemäß „Machbarkeitsstudie Gleisanschluss“ wird nicht zugestimmt. Beide Varianten führen zu einem weiteren Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche und bewirken zudem eine Zerschneidung verbleibender Flächen.
9. Im Planungsgebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig. Es ist auch nicht beabsichtigt, in absehbarer Zeit ein Verfahren neu einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
Axel Wohlfarth