

Bekanntmachung

**Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Plangebiet Nr. 2
„Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet
Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet
Lerchenfeld West“ in der Gemarkung Zöllnitz**

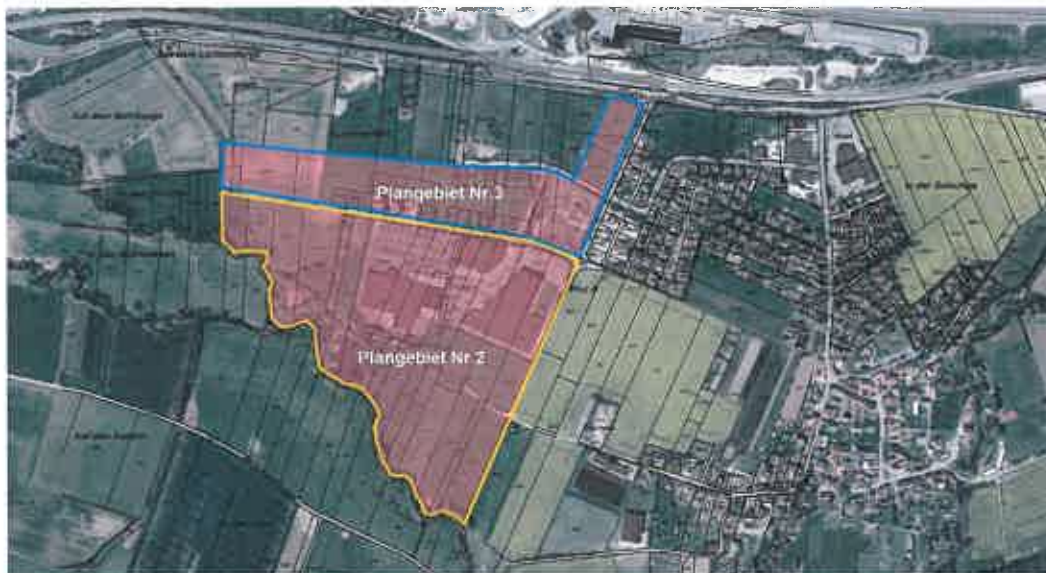
und

**Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Plangebiet Nr. 3
Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet – Allgemeines Wohngebiet
und Gewerbegebiet Lerchenfeld West“ in der Gemarkung Zöllnitz**

Das Plangebiet Nr. 2 liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage Zöllnitz bzw. südlich der Zöllnitzer Straße und umfasst eine Fläche von ca. 16,5 ha. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des bisherigen Sondergebietes (Bebauungsplan Nr. 3) für Verkaufseinrichtungen (Möbel-Markt Roller, Sonderpostenmarkt Thomas Phillips, ehemaliger Praktikerbaumarkt)

Das Plangebiet Nr. 3 liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage Zöllnitz bzw. nördlich der Zöllnitzer Straße/nördlich der Gerhardt Oststraße und umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha

Geltungsbereiche der Plangebiete



Übersicht der Bebauungsplangebiete Nr. 2 und 3 (ohne Maßstab)

Hier: frühzeitige Unterrichtung

Der Gemeinderat der Gemeinde Zöllnitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.05.2019 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung der Bebauungspläne für die Plangebiete Nr. 2 und 3 gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 BauGB beschlossen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist hierzu eine frühzeitige Unterrichtung durchzuführen. Der Vorentwurfplan sowie ein Vorentwurf der Begründung einschließlich dem Umweltbericht können in der Zeit vom

30.07.2019 – 02.09.2019

in der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“ Bahnhofstraße 23 in Kahla, Zimmer 111 zu folgenden Öffnungszeiten öffentlich aus:

Montag	09.00 – 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr
Mittwoch	09.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag	09.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr

außerhalb der Öffnungszeiten auch durch Terminvereinbarung möglich

oder in der Gemeinde Zöllnitz zum Sprechtag der Bürgermeisterin

Dienstag	19:00 – 20:00 Uhr
----------	-------------------

Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit, Anregungen zu äußern und diese schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde Zöllnitz oder der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“ in Kahla zu leisten. Stellungnahmen können nur während der Auslegungsfrist abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind die Unterlagen zudem im Internet unter www.vg-suedliches-saaletal.de einsehbar.

Umweltprüfung

Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu integrieren und wird nun öffentlich mit ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden angeschrieben und erhalten innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme (§ 4 Abs.1 BauGB).

Hinweis:

Die Änderungsverfahren der beiden Bebauungspläne werden auf einem Plandokument zusammengefasst, wobei zwei Geltungsbereiche zu den Änderungsplanungen festgesetzt werden. In der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen geht rechtseindeutig hervor, welche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu welchem Änderungsplan gelten sollen. Dies gilt analog auch für die Begründung und den Umweltbericht.

I. Helmke
Bürgermeisterin



-Siegel-



**Öffentliche Bekanntmachung
an den amtlichen Verkündungstafeln der Gemeinde Zöllnitz:**

1. Nähe Bürgerhaus

Ausgehangen am: 22.07.2019

Abzunehmen am: 03.09.2019

Abgenommen am:

Es liegen folgende umweltbezogene Unterlagen zur Einsichtnahme vor:

- Bezugnahme ist das vorherige Änderungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Teilfläche Sondergebiet West“ – Umwidmung zur Gemeinbedarfsfläche. Der Geltungsbereich bezieht sich hierbei auf den Standort des geplanten Standortes (siehe Abb. Links)



(1) Die eingegangenen Stellungnahmen aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden insbesondere die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, auf Boden und Wasser, auf Klima und Luft, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf Kultur- und Sachgüter und Natura-2000 Gebiete geprüft.

- **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch**
- Stellungnahme Thüringer Landesverwaltungsamt v. 03.01.2019
 - Es werden Aussagen getroffen zur immissionsrechtlichen Konfliktlage zwischen Gemeinbedarfsfläche und angrenzender zulässiger großflächiger Einzelhandelsnutzung
 - Hinweis zur Ansiedlung eines Kindergartens wohngebietsnah in städtebaulich integrierten Lagen (Wohn-, Misch-, Dorf- Kern- und Urbanen Gebieten allgemein, ausnahmsweise in Gewerbe-/Industriegebieten)
 - es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: einzuhaltende Immissionsrichtwerte gem. DIN 18005
- **Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**
- Stellungnahme des Landratsamtes SHK v. 14.01.2019
 - es werden Aussagen getroffen und Hinweise gegeben zu schutzgebietsrechtlichen Bedenken – gesetzlich bzw. besonders geschützte Biotope
 - Auseinandersetzung mit der Problematik im Umweltbericht (Konfliktlösung)
- **Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Boden und Wasser**
- Stellungnahme Thüringer Landesverwaltungsamt v. 03.01.2019
 - es werden Aussagen getroffen und Hinweise gegeben zur festgesetzten Wasserschutzzone III und festgestellten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Roda
 -
- Stellungnahme des Landratsamtes SHK v. 14.01.2019
 - es werden Aussagen getroffen und Hinweise gegeben zur festgesetzten Wasserschutzzone III, Versiegelung von Freiflächen, Versickerung von Niederschlagswasser, Errichtung von Versickerungsanlagen
 - es werden Aussagen getroffen zu Auflagen der Bodenschutzbehörde während der Errichtung des Kindergartens
- Stellungnahme des ZV JenaWasser v. 21.12.2018
 - es werden Aussagen getroffen und Hinweise gegeben zum grundbuchrechtlich gesicherten Entwässerungsgraben
 - es werden Aussagen getroffen und Hinweise gegeben zur Niederschlagsentwässerung

Hinweis: Das vorgenannte Änderungsverfahren wurde mittlerweile verworfen und wird nunmehr als 1. Änderung der Bebauungspläne für die Plangebiete Nr. 2 und 3 (siehe B-Plantitel zur Bekanntmachung) weitergeführt.

I. Helmke
Bürgermeisterin

-Siegel-



**Öffentliche Bekanntmachung
an den amtlichen Verkündungstafeln der Gemeinde Zöllnitz**

2. Nähe Bürgerhaus

Ausgegangen am: 22.07.2019

Abzunehmen am: 03.09.2019

Abgenommen am:

B e k a n n t m a c h u n g

**Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Plangebiet Nr. 2
„Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet
Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet
Lerchenfeld West“ in der Gemarkung Zöllnitz**

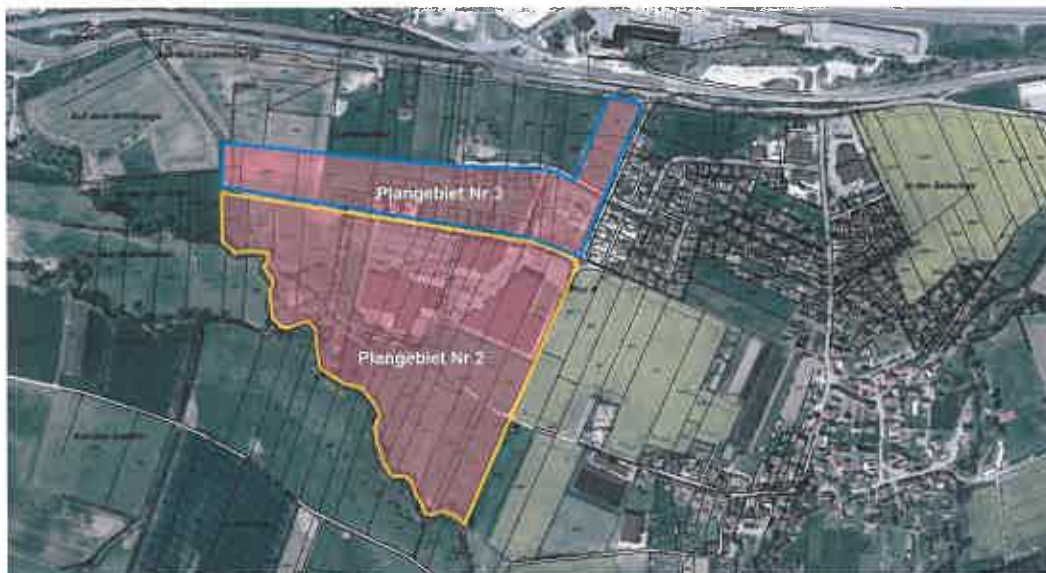
und

**Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Plangebiet Nr. 3
Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet – Allgemeines Wohngebiet
und Gewerbegebiet Lerchenfeld West“ in der Gemarkung Zöllnitz**

Das Plangebiet Nr. 2 liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage Zöllnitz bzw. südlich der Zöllnitzer Straße und umfasst eine Fläche von ca. 16,5 ha. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des bisherigen Sondergebietes (Bebauungsplan Nr. 3) für Verkaufseinrichtungen (Möbel-Markt Roller, Sonderpostenmarkt Thomas Phillips, ehemaliger Praktikerbaumarkt)

Das Plangebiet Nr. 3 liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage Zöllnitz bzw. nördlich der Zöllnitzer Straße/nördlich der Gerhardt Oststraße und umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha

Geltungsbereiche der Plangebiete



Übersicht der Bebauungsplangebiete Nr. 2 und 3 (ohne Maßstab)

Hier: frühzeitige Unterrichtung

Der Gemeinderat der Gemeinde Zöllnitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.05.2019 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung der Bebauungspläne für die Plangebiete Nr. 2 und 3 gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 BauGB beschlossen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist hierzu eine frühzeitige Unterrichtung durchzuführen. Der Vorentwurfsplan sowie ein Vorentwurf der Begründung einschließlich dem Umweltbericht können in der Zeit vom

30.07.2019 – 02.09.2019

in der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“ Bahnhofstraße 23 in Kahla, Zimmer 111 zu folgenden Öffnungszeiten öffentlich aus:

Montag	09.00 – 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr
Mittwoch	09.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag	09.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr

außerhalb der Öffnungszeiten auch durch Terminvereinbarung möglich

oder in der Gemeinde Zöllnitz zum Sprechtag der Bürgermeisterin

Dienstag	19:00 – 20:00 Uhr
----------	-------------------

Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit, Anregungen zu äußern und diese schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde Zöllnitz oder der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“ in Kahla zu leisten. Stellungnahmen können nur während der Auslegungsfrist abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind die Unterlagen zudem im Internet unter www.vg-suedliches-saaletal.de einsehbar.

Umweltprüfung

Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu integrieren und wird nun öffentlich mit ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden angeschrieben und erhalten innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Hinweis:

Die Änderungsverfahren der beiden Bebauungspläne werden auf einem Plandokument zusammengefasst, wobei zwei Geltungsbereiche zu den Änderungsplanungen festgesetzt werden. In der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen geht rechtseindeutig hervor, welche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu welchem Änderungsplan gelten sollen. Dies gilt analog auch für die Begründung und den Umweltbericht.

I. Helmke
Bürgermeisterin



-Siegel-



Öffentliche Bekanntmachung
an den amtlichen Verkündungstafeln der Gemeinde Zöllnitz:

1. Im Osterfeld

Ausgegangen am: 22.07.2019

Abzunehmen am: 03.09.2019

Abgenommen am:

Es liegen folgende umweltbezogene Unterlagen zur Einsichtnahme vor:



- Bezugnahme ist das vorherige Änderungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Teilfläche Sondergebiet West“ – Umwidmung zur Gemeinbedarfsfläche. Der Geltungsbereich bezieht sich hierbei auf den Standort des geplanten Standortes (siehe Abb. Links)

(1) Die eingegangenen Stellungnahmen aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden insbesondere die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, auf Boden und Wasser, auf Klima und Luft, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf Kultur- und Sachgüter und Natura-2000 Gebiete geprüft.

- **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch**
- Stellungnahme Thüringer Landesverwaltungsamt v. 03.01.2019
 - Es werden Aussagen getroffen zur immissionsrechtlichen Konfliktlage zwischen Gemeinbedarfsfläche und angrenzender zulässiger großflächiger Einzelhandelsnutzung
 - Hinweis zur Ansiedlung eines Kindergartens wohngebietsnah in städtebaulich integrierten Lagen (Wohn-, Misch-, Dorf- Kern- und Urbanen Gebieten allgemein, ausnahmsweise in Gewerbe-/Industriegebieten)
 - es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: einzuhaltende Immissionsrichtwerte gem. DIN 18005
- **Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**
- Stellungnahme des Landratsamtes SHK v. 14.01.2019
 - es werden Aussagen getroffen und Hinweise gegeben zu schutzgebietsrechtlichen Bedenken – gesetzlich bzw. besonders geschützte Biotope
 - Auseinandersetzung mit der Problematik im Umweltbericht (Konfliktlösung)
- **Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Boden und Wasser**
- Stellungnahme Thüringer Landesverwaltungsamt v. 03.01.2019
 - es werden Aussagen getroffen und Hinweise gegeben zur festgesetzten Wasserschutzzone III und festgestellten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Roda
 -
- Stellungnahme des Landratsamtes SHK v. 14.01.2019
 - es werden Aussagen getroffen und Hinweise gegeben zur festgesetzten Wasserschutzzone III, Versiegelung von Freiflächen, Versickerung von Niederschlagswasser, Errichtung von Versickerungsanlagen
 - es werden Aussagen getroffen zu Auflagen der Bodenschutzbehörde während der Errichtung des Kindergartens
- Stellungnahme des ZV JenaWasser v. 21.12.2018
 - es werden Aussagen getroffen und Hinweise gegeben zum grundbuchrechtlich gesicherten Entwässerungsgraben
 - es werden Aussagen getroffen und Hinweise gegeben zur Niederschlagsentwässerung

Hinweis: Das vorgenannte Änderungsverfahren wurde mittlerweile verworfen und wird nunmehr als 1. Änderung der Bebauungspläne für die Plangebiete Nr. 2 und 3 (siehe B-Plantitel zur Bekanntmachung) weitergeführt.

I. Helmke
Bürgermeisterin

-Siegel-



Öffentliche Bekanntmachung
an den amtlichen Verkündungstafeln der Gemeinde Zöllnitz

2. Im Osterfeld

Ausgegangen am: 22.07.2019
Abzunehmen am: 03.09.2019
Abgenommen am: