

Gemeinde Zöllnitz

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LERCHENFELD WEST" - PLANGEBIETE NR. 2 UND 3

Begründung Umweltbericht und integrierter Grünordnungsplan

Stand: Vorentwurf – Juli 2019

Planverfasser:

Gemeinde Zöllnitz
über
Verwaltungsgemeinschaft Südliches Saaletal
Bahnhofstraße 23
07768 Kahla

UB/GOP:

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

Verfahren:

Gemeinde Zöllnitz
über
VG Südliches Saaletal
Bahnhofstraße 23
07768 Kahla

Umweltbericht und Grünordnungsplan

Inhaltsverzeichnis

1.	UMWELTBERICHT	2
1.1.	Einleitung	2
1.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
1.1.2.	Ziele des Umweltschutzes	3
1.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
1.2.1.	Methodik	4
1.2.2.	Ermittlung der Umweltauswirkungen	4
1.3.	Besonders geschützte Biotope im Plangebiet	15
1.4.	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	16
1.5.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
2.	GRÜNORDNUNGSPLAN	18
2.1.	Historie der Planungen und bisherige Änderungen der Grünordnung	18
2.2.	Flächenbilanz	18
2.3.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	21
2.4.	Übernahme von Kompensationsmaßnahmen der Ursprungspläne	26
2.5.	Grünordnerische Festsetzungen	28
2.6.	HINWEISE	32
2.7.	Maßnahmenblätter	33
3.	QUELLENVERZEICHNIS	45

1. UMWELTBERICHT

1.1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Zöllnitz hat am 21.05.2019 die Aufstellung und Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenfeld West" - Plangebiet Nr. 2 und 3 beschlossen.

Der Bebauungsplan "Lerchenfeld West" - Plangebiet Nr. 2 und 3 liegt im westlichen Teil der Ortslage Zöllnitz. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 sowie den südlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3.

1.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Ausweisung der 1. Änderung der Plangebiete Nr. 2 und 3 B-Planes sollen die Flächennutzungen entsprechend der heutigen Bedarfs an Planflächen neu aufgeteilt werden.

Dabei sind folgende Änderungen vorgesehen:

Plangebiet 2

- Sondergebietsfläche-> Gewerbefläche
- Sondergebietsfläche-> Wohnbaufläche
- Sondergebietsfläche-> verkleinerte Sondergebietsfläche
- Anpassung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (inkl. Grünland, Gehölzen, Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken), Berücksichtigung aktueller Überschwemmungsgebiete
- Anpassung von Verkehrsflächen

Plangebiet 3

- Mischgebietsflächen -> Neue Flächen mit allgemeinem Wohngebiet
- Änderung der Verkehrsflächen
- Änderung von Grünflächen
- Sicherung Versorgungsfläche (Gas)

Neben der reinen flächenmäßigen Anpassung ändern sich jeweils auch je nach geplanter Nutzung auch die Grundflächenzahl (GRZ) und damit der Anteil der möglichen versiegelbaren Flächen. In vorliegender Unterlage wird dabei von folgendem Versiegelungsgrad ausgegangen:

- Sondergebietsfläche: GRZ 0,6 (Bestand) -> 60% Versiegelung
- Sondergebietsfläche: GRZ 0,8 (Planung) -> 80% Versiegelung
- Gewerbefläche: GRZ 0,8 (Planung) -> 80% Versiegelung
- Allgemeine Wohnbaufläche: GRZ 0,4 (Planung) -> 40% Versiegelung
- Mischgebietsflächen: GRZ 0,6 (Bestand) -> 60% Versiegelung
- Versorgungsflächen: 100% Versiegelung
- Verkehrsflächen: 100% Versiegelung
- Grünflächen und Wasserflächen: 0% Versiegelung

Neben der flächigen Änderung werden für den gesamten B-Planbereich auch noch einzelne bauplanungsrechtliche Festsetzungen geändert. Diese Änderungen haben aber keine Auswirkungen auf die Bilanzierung und die naturschutzfachlichen Inhalte.

Die für die Bebauungspläne Nr. 2 und 3 „Lerchenfeld West“ aufgestellten Grünordnerischen Festsetzungen werden inhaltlich übernommen und, angepasst an den aktuellen Stand von Gesetzen, Verordnungen und Wissenschaften, in die aktuellen Festsetzungen integriert.

Inhalt des Bauleitplans und damit verbunden ist eine Umweltprüfung, die in Form eines Umweltberichts Bestandteil der Begründung ist. Nach der Analyse des Bestands (Eingriffsermittlung) wird ein Grünordnungsplan erarbeitet und konkrete Maßnahmen zur Kompensation entwickelt werden.

1.1.2. Ziele des Umweltschutzes

Nach § 2 Abs. 4 **BauGB** ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes werden nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der erforderliche Inhalt ergibt sich aus der Anlage 2 des BauGB. Dem gemäß wird ein Umweltbericht nach §2a BauGB zugeordnet.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** definiert in § 1 die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Natur und Landschaft relevant sind.

Gemäß § 14 BNatSchG (Eingriffstatbestand) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Damit stellt die Planung im Sinne des BNatSchG einen Eingriff dar. Die Eingriffsregelung mit § 13 bzw. § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten) schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB ergibt.

Folgende relevante Gesetze und Richtlinien sind außerdem zu berücksichtigen:

Schutzgutübergreifend	
Eingriffsregelung (Eingriffe, Vermeidung/ Ausgleich/ Ersatz von Eingriffen, Genehmigung von Eingriffen)	§ 1a (3) BauGB §§ 14, 15 und 17 BNatSchG
Schutz/ Entwicklung der Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen	§ 1 BNatSchG
Schutz des Menschen und der biologischen Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope) sowie Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Atmosphäre, Klima/ Luft) vor schädlichen Umwelteinwirkungen , Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen	§ 1 (1) BImSchG § 1 (2) und (3) BNatSchG § 1 WHG
Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden ; ist eine Schädigung von Arten, natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht, Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen	§§ 1, 3, 6 USchadG § 19 BNatSchG
Schutzgutbezogen	
Schutz der Allgemeinheit vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen, und Strahlungen sowie Minderung der Immissionsbelastungen ; Schaffung und Sicherung dauerhaft guter Luftqualität	§§ 1, 41, 45 und 50 BImSchG

Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege schützen; Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energie, Erfordernisse des Klimaschutzes	§ 1 (3) Nr. 4 BNatSchG §1 (5), 1a (5) BauGB
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächengewässern sowie des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen	§ 1 (3) Nr. 3 BNatSchG §§ 1, 6, 27 und 47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4 EU-WRRL
nachhaltige Sicherung/ Wiederherstellung/ Erhaltung des Bodens einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen	§ 1a (2) BauGB §§ 1, 2, 7 und 17 (2) BBodSchG § 1 (3) Nr. 2 BNatSchG
Aufgaben des Artenschutzes , Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Arten	§§ 37, 39 und 44 BNatSchG
Schutz, Pflege, Entwicklung, Wiederherstellung von Natur und Landschaft , sodass die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert auf Dauer gesichert sind	§ 1 (4), (5) und (6) BNatSchG § 1 (3) ThürNatG

1.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

1.2.1. Methodik

Der **Untersuchungsraum** des Umweltberichtes orientiert sich am Geltungsbereich der 1. Änderung beiden Bebauungspläne mit insgesamt rund 22,9 ha. Der Betrachtungsraum für die grünordnerisch relevanten Flächenänderungen umfasst dabei das gesamte Teilgebiet Nr. 2 (16,2 ha) sowie den südlichen Teilbereich von Gebiet Nr. 3 (6,7 ha) des Bebauungsplanes „Lerchenfeld West“.

Für die **Beschreibung und Bewertung** der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes schutzgutbezogen erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt verbal-argumentativ bewertet (sehr geringe, geringe, mittlere, hohe, sehr hohe Bedeutung).

In der Flächenbilanz werden die Planstände des derzeit gültigen B-Planes Nr. 2 sowie des Änderungsbereichs vom derzeit gültigen B-Plan Nr. 3 mit den geplanten Flächennutzungen der 1. Änderung gegenübergestellt. Die derzeit tatsächlich im Gelände zu findende Biotopstrukturen werden nicht berücksichtigt. Es erfolgte somit keine Kartierung der derzeit vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet.

Für die Code-Vergebung und Beurteilung der Biotoptypen wird die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) in Verbindung mit dem Bilanzierungsmodell Thüringens (TMLNU 2005) angewendet.

Demnach bekommen die Biotoptypen bezüglich ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit einen Biotopwert zugeordnet, der zwischen 0 und 55 liegt. Der Wert „0“ entspricht dabei der niedrigsten (z.B. versiegelte Flächen) und „55“ der höchsten naturschutzfachlichen Bedeutungsstufe (z.B. Hochmoor).

Die **Ermittlung der Umweltauswirkungen** bzw. der Beeinträchtigung infolge des Eingriffes erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ.

Weitere **Datengrundlagen** bilden die Internetseiten der Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN: KARTENSERVEN 2019, UMWELT REGIONAL 2019, ARTENSCHUTZ 2019). Die genannten sowie alle weiteren Quellenangaben sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

1.2.2. Ermittlung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Betrachtung von Bestand (rechtskräftige B-Pläne aus dem Jahr 1994) und Planung (1. Änderung 2019) erfolgt getrennt nach Teilgebiet 2 und 3 in Tabellenform.

Aus Platzgründen wird eine kurze Beschreibung der Nutzungen im Bestand und in der Planung der beiden Gebiete nachfolgend den Tabellen vorangestellt:

1. Änderung Plangebiet Nr. 2 – Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet --- Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet „Lerchenfeld West“

Bestandsbeschreibung:

Das vorhandene B-Plangebiet (derzeit rechtsgültiger Stand aus dem Jahr 1994) ist von folgenden Flächennutzungen gekennzeichnet:

- Sondergebietsflächen mit GRZ 0,6 (Gewerbefläche, 60 % Versiegelung -> Biototyp 9142); 40 % nicht überbaubare Fläche (private Grünflächen, Ausprägung strukturarm) -> Biototyp 9399)
- Verkehrsflächen (Sonstige Straße 9213 und versiegelte Fuß-/ Radwege 9216)
- Fläche für Versorgungsanlagen (Strom) (Biototyp 8339 -> Sonstige Flächen der Energiewirtschaft)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, beinhaltend Grünland (-> Biotope 4223, Mesophiles Grünland – frisch bis mäßig feucht), Gehölzpflanzungen (-> Biotope 6100, 6200, 6300, 6400) und eine Wasserfläche bzw. Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken -> Biotop 2515 (Kleines Standgewässer, strukturreich))

Planungsbeschreibung:

Die 1. Änderung des B-Planes umfasst folgende Flächenänderungen:

- Umwandlung von Sondergebietsfläche (vorher GRZ 0,6) in Flächen mit allgemeinem Wohngebiet (GRZ 0,4) (Biotop 9110: Wohnflächen in niedriger, offener Bauweise, 40 % Versiegelung); 40 % nicht überbaubare Fläche (Biotop 9399: sonstige (private) Grünfläche, Ausprägung strukturarm)
- Neuplanung einer verkleinerten Sondergebietsfläche (vorher GRZ 0,6, Neuplanung GRZ 0,8): (Gewerbefläche, 80 % Versiegelung -> Biototyp 9142); 20 % nicht überbaubare Fläche (private Grünflächen, Ausprägung strukturarm) -> Biototyp 9399)
- Umwandlung von Sondergebietsfläche (vorher GRZ 0,6) in Gewerbeflächen (GRZ 0,8): (Gewerbefläche, 80 % Versiegelung -> Biototyp 9142); 20 % nicht überbaubare Fläche (sonstige (private) Grünflächen, Ausprägung strukturarm) -> Biototyp 9399)
- Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, beinhaltend Grünland (-> Biotope 4223, Mesophiles Grünland – frisch bis mäßig feucht), Gehölzpflanzungen (-> Biotope 6100, 6200, 6300, 6400) und eine Wasserfläche bzw. Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken -> Biotop 2515 (Kleines Standgewässer, strukturreich)), Berücksichtigung aktueller Überschwemmungsgebiete
- Änderung von Verkehrsflächen (Biotop 9213: Sonstige Straße und Biotop 9216: versiegelte Fuß-/ Radwege)
- Sicherung Fläche für Versorgungsanlagen (Gas) (Biototyp 8339 -> Sonstige Flächen der Energiewirtschaft)

1. Änderung Plangebiet Nr. 3 – Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet --- Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West“**Bestandsbeschreibung:**

Das vorhandene B-Plangebiet (derzeit rechtsgültiger Stand aus dem Jahr 1994) ist von folgenden Flächennutzungen gekennzeichnet:

- Private Grünflächen (Biotop 9399, sonstige Grünfläche, Ausprägung strukturarm)
- Mischgebietsflächen mit GRZ 0,6 (Siedlungsfläche gemischter Nutzung (ländliche Prägung), 60 % Versiegelung -> Biototyp 9122); 40 % nicht überbaubare Fläche (ebenso private Grünflächen, Ausprägung strukturarm) -> Biototyp 9399)
- Verkehrsflächen (Sonstige Straße 9213 und versiegelte Fuß-/ Radwege 9216)
- Öffentliche Grünflächen (Biotop 9399, sonstige Grünfläche, Ausprägung strukturarm)
- Fläche für Versorgungsanlagen (Gas) (Biototyp 8339 -> Sonstige Flächen der Energiewirtschaft)

Planungsbeschreibung:

Die 1. Änderung des B-Planes umfasst folgende Flächenänderungen:

- Umwandlung von Mischgebietsflächen (vorher GRZ 0,6) in Flächen mit allgemeinem Wohngebiet (GRZ 0,4) (Biotop 9110: Wohnflächen in niedriger, offener Bauweise, 40 % Versiegelung); 40 % nicht überbaubare Fläche (Biotop 9399: sonstige (private) Grünfläche, Ausprägung strukturarm)
- Änderung von Verkehrsflächen (Biotop 9213: Sonstige Straße und Biotop 9216: versiegelte Fuß-/ Radwege)
- Änderung von Grünflächen (Biotop 9399: sonstige Grünfläche, Ausprägung strukturarm)
- Sicherung Fläche für Versorgungsanlagen (Gas) (Biototyp 8339 -> Sonstige Flächen der Energiewirtschaft)

1. Änderung Plangebiet Nr. 2 – Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet --- SO, e GE, WA „Lerchenfeld West“							
Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope)	Schutzgut Fläche
Bestand (allgemeine Beschreibung siehe oben)							
<p>SO: Arbeitsplätze, Fläche ohne besondere Wohn- oder Erholungsfunktion (private Grünflächen sind aber Teil der Durchgrünung der Ortslage);</p> <p>Kompensationsfläche: siedlungsnaher Erholungsfunktion (Rand des Roda-Tales)</p>	<p>SO: Siedungsklima (bebaute/versiegelte Bereiche), private Grünflächen mit Pufferfunktion (nicht überbaubare Fläche)</p> <p>Kompensationsfläche: lokaler klimatischer Pufferfunktion (Gehölze) und Kaltluftentstehungsfunktion (Wasser, Grünland)</p>	<p>Ortsrandlage mit B-Planflächen (Bau- und Grünflächen), randlich gelegen in der Rodaue (im nördlichen Hang- und Niederungsbereich, Blickbeziehungen ins Rodatal)</p>	<p>Keine Kulturgüter bekannt, Funde aber nicht auszuschließen (Bebauung aus Alt-B-Plan nur teilweise vorhanden)</p> <p>Sonstige Sachgüter: Sondergebietsfläche, Fläche, Leitungsrechte (v.a. Gasleitungen), Trinkwasserschutzzone, Versorgungsanlage Strom</p>	<p>Geologie: Im Norden Mittlerer Buntsandstein (Defurth-Formation), im mittleren Bereich holozäne Schwemmfächer des Alluvium; im Süden quartäre Auelehme an der Roda (Niederungsfläche); im Osten Teilbereich mit weichselzeitlichem Löß, Lößlehm, Lößderivat, lößdominierter Fließerdien</p> <p>Böden: Lehmiger Sand (s2) im Nordosten, sandiger Lehm - Vega (h2s) auf Niederungsflächen</p>	<p>Oberflächengewässer: Einzugsgebiet / Niederungsbecken der Roda (Gew. II. Ordnung), diese verläuft südlich an der Grenze des B-Planes. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden. Regenrückhaltebecken als Naturnahes Standgewässer im LBP 1994 vorgesehen und entsprechend als solches entwickelt</p> <p>Grundwasser: mittlere GW-neubildung 125 bis 150 mm/a, nur noch im Bereich der Grünflächen, im Siedlungsbereich teilweise reduziert; Trinkwasser-Schutzgebiete (TWSZ) Zone III, Nr. 5.13630001E8 und 5.13530031E8 (Einzugsbereich von 2 Brunnen), TWSZ II (Nr. 5.13520112E8), Brunnen mit TWSZ I (Nr. 5.13510089E8) unmittelbar östlich angrenzend.</p>	<p>Keine Schutzgebiete vorhanden</p> <p>Biotope: Siedlungsfläche (Bebauung, Versiegelung) und Siedlungsgrün (Gehölze, Rasen) und Ausgleichsfläche (Grünland, Gehölze, Stillgewässer). Bauflächen zum Teil derzeit noch nicht bebaut und brach liegend (Grünland mit Gehölzsukzession)</p> <p>Vorkommen besonders geschützter Biotope im Bestand (siehe gesonderte Darstellung unter Kapitel 1.3)</p> <p>Arten: Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erwarten: Vögel, Fledermäuse, Amphibien, im Bereich der Roda auch Biber und Fischotter, auf Brachflächen ggf. Reptilien</p>	<p>Gesamtfläche 162.230 m², davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6.874 m² Verkehrsfläche - 21 m² Versorgungsfläche - 79.589 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - 75.746 m² vorhand. SO, GRZ 0,6; d.h. -> 45.448 m² überbaubare Fläche -> 30.298 m² nicht überbaubare Grünfläche
Vorbelastung: Bestehende Versiegelung (Bauflächen, Verkehrsflächen) sowie Bodenüberformung (Bodenumlagerung durch Baumaßnahmen); im Umfeld bestehende Infrastruktur (Straßen, Siedlungsfläche Zöllnitz)							
Bedeutung							
gering (SO) hoch (A/E)	gering (SO) hoch (A/E)	gering (SO) hoch (A/E)	hoch (Sachgüter) gering (Kulturgüter)	Mittel (nicht überbaub. Fläche im SO) Sehr gering (versiegelte Fläche) sehr hoch (A/E-Fläche)	OW: sehr hoch (A/E) Gering (SO) GW: gering (SO) sehr hoch (A/E)	gering (SO) sehr hoch (A/E, ggf. auch Brachflächen)	gering (gesamtes Plangebiet schon als B-Plan ausgewiesen, wenn auch noch teilweise unbebaut)

1. Änderung Plangebiet Nr. 2 – Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet --- SO, e GE, WA „Lerchenfeld West“

Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope)	Schutzgut Fläche
------------------	------------------------	----------------------	--------------------------------------	-----------------	------------------	---	------------------

Planung (1. Änderung, allgemeine Beschreibung siehe oben)

<p>Änderung der Planung von reinem SO in SO, GE und WA, Erhöhung des Grünanteils (A/E-Fläche), Verbesserung der Wohnsituation, höhere Durchgrünung, geringerer Gewerbeflächenanteil. Ermöglichung der Ansiedlung eines Kindergartens (im SO bisher nicht möglich, durch Änderung der Festsetzungen soll dies im WA ermöglicht werden.</p>	<p>Erweiterung der Ausgleichsflächen, Erhöhung des Grünflächenanteils</p>	<p>Erweiterung der Ausgleichsflächen, Erhöhung des Grünflächenanteils, Erhalt bereits landschaftsprägender Strukturen (Gehölze am RRB)</p>	<p>Kulturgüter: Keine Betroffenheit (bei Erdarbeiten sind unerwartete Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä. gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich zu melden). Sachgüter: Verkleinerung von Sondergebieten zugunsten von Wohnnutzungsflächen</p>	<p>Durch Verringerung der Verkehrsflächen und Veränderung der GRZ innerhalb der Planflächen (GE und SO nunmehr GRZ 0,8 statt 0,6, im WA jedoch GRZ 0,4 statt 0,6) insgesamt Veränderung des Versiegelungsgrades, insgesamt entsteht eine Mehrversiegelung von 3.487 m². Aber auch eine Bodenaufwertung durch Flächen-Erweiterung der A/E Flächen im Süden ist gegeben.</p>	<p>Grundwasser: Verlust von Flächen zur Grundwasserneubildung im Bereich der zusätzlich versiegelten Flächen (ca. 0,35 ha) Oberflächenwasser: Anpassung der Bauflächen an festgesetzte Überschwemmungsgebiete (keine Bebauung von Überschwemmungsgebieten), daher Erhalt des Retentionsraumes, Erhalt naturnaher Strukturen (Grünland, Gehölze, Stillgewässer etc.) in der Roda-Niederung</p>	<p>Verdichtung der Bebauung durch Änderung der GRZ (größere Versiegelung), jedoch hier nur auf Kosten siedlungsbezogener, geringwertiger Grünflächen. Erhalt und Erweiterung der bisher festgesetzter Kompensationsfläche und der darauf bestehenden naturnahen Strukturen (u.a. § 30 Biotope). Erhalt wertvoller Lebensräume im Bereich der A/E Flächen, Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten sind damit überwiegend auszuschließen. Im Bereich der noch neu zu bebauenden Wohngebietsflächen könnten bau- und anlagebedingt Individuen und Lebensräume einzelner Arten der genannten Artengruppen betroffen sein.</p>	<p>Gesamtfläche 162.230 m², davon: - 5.850 m² Verkehrsfläche - 79.589 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - 28.750 m² gepl. SO, GRZ 0,8; d.h. -> 23.000 m² überbaubare Fläche -> 5.750 m² nicht überbaubare Grünfläche - 25.600 m² gepl. GEe, GRZ 0,8; d.h. -> 20.480 m² überbaubare Fläche -> 5.120 m² nicht überbaubare Grünfläche - 16.250 m² gepl. WA, GRZ 0,4; d.h. -> 6.500 m² überbaubare Fläche -> 9.750 m² nicht überbaubare Grünfläche</p>
---	---	--	--	---	---	--	--

Auswirkungen

Positiv	Positiv	Positiv	Gering	mittel	mittel (Grundwasser) Positiv (Oberflächenwasser)	mittel	Positiv (weniger Bebauung)
----------------	----------------	----------------	---------------	---------------	---	---------------	-----------------------------------

1. Änderung Plangebiet Nr. 2 – Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet --- SO, e GE, WA „Lerchenfeld West“							
Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope)	Schutzgut Fläche
Wechselwirkungen							
<p>Bestand: Wechselwirkungen bestehen zwischen sämtlichen Schutzgütern. Der Boden prägt aufgrund seiner physikalischen Eigenschaften seine Nutzung und damit die vorhandene Vegetation und das Landschaftsbild. Auch der Wasserhaushalt ist hier von Bedeutung. Die Nutzung einer Fläche durch den Menschen prägt dabei entscheidend die Bodenverhältnisse (z.B. Bebauung oder Entwässerung), die Vegetation (Wald, Landwirtschaft, Grünflächen in Siedlungen), das Klima (Beeinflussung durch Versiegelung und Inanspruchnahme von Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und deren Leitbahnen) und die Biologische Vielfalt (entsprechend der natürlichen Voraussetzungen sowie der Nutzungsintensität in Siedlungen und Kulturlandschaften unterschiedlich). Neben den unmittelbaren Einwirkungen des Menschen beeinflusst auch der globale Klimawandel die Wechselwirkungen im Naturhaushalt.</p> <p>Auswirkungen durch die Planung: Im Plangebiet entstehen durch die geplante Änderung der Flächennutzungen zwar keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme (es werden stattdessen insgesamt weniger Bauflächen ausgewiesen), jedoch entsteht durch die Verdichtung der Bebauung (Erhöhung der GRZ in vielen Teilbereichen von 0,6 auf 0,8) trotz der gleichzeitig abnehmenden Verkehrsflächen und geringeren GRZ innerhalb des Wohngebietes (0,6 zu 0,4) eine zusätzliche Versiegelung und eine damit verbundene Überformung/ Bebauung. Im Wesentlichen sind hier aber nur Grünflächen im Siedlungsbereich betroffen, sodass die Auswirkungen auf alle Schutzgüter zusammenfassend eher positiv sind. Insbesondere die Anpassung der Bauflächen an das Überschwemmungsgebiet der Roda und damit verbunden ein höherer Flächenanteil von Ausgleichsflächen wirkt hier sehr positiv. Die durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung des Bodens entstehenden zusätzlichen Eingriffe sind damit mehr als ausgeglichen. Durch den größeren Anteil von Ausgleichsflächen am Ortsrand werden auch das Landschaftsbild und das Klima nicht beeinträchtigt (eher positive Entwicklung). Im Zuge der Bebauung der bisher noch nicht bebauten Teilbereiche sind die Vorgaben des Denkmalschutzes sowie die vorgegebene Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz einzuhalten.</p>							
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung							
<ul style="list-style-type: none"> - Genehmigungsstand von Teilgebiet Nr. 2 des Bebauungsplanes „Lerchenfeld West“ bliebe bestehen: - weiterhin Überlagerung von Bauflächen mit Überschwemmungsgebiet der Roda - keine weitere Neuversiegelung von Böden, keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser - keine Möglichkeit zur Ansiedlung einer Wohnnutzung bzw. des geplanten Kindergartens im Gebiet möglich. 							
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Ausgleich							
<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung der Flächeninanspruchnahme (flächeneffizient, bedarfsgerecht) durch Festlegung der GRZ • Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes während der Bauphase: Einhaltung der Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm), Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 Schallschutz, der TA Lärm, der TA Luft sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) • Unerwartete Funde bei Erdarbeiten: Treten Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä. auf, sind diese gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist (bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren zu schützen. • Schutz des Bodens (insb. Oberboden) während der Bauphase (z.B. durch sachgemäße Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen), Vermeidung von Stoffeinträge in den Boden (z.B. durch Baumaschinen), der im Bereich der Neuversiegelung anfallende Oberboden ist gesondert von anderen Bodenbewegungen mit geeignetem Gerät abzutragen und sachgerecht zwischen zu lagern (gem. Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV), fachgerechter Auftrag des gelagerten Oberbodens schnellstmöglich auf geeigneten Flächen, ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Bodenüberschussmassen, Rekultivierung beanspruchter Bodenfläche (z.B. durch Ablagerung von Baumaterial) nach Abschluss der Baumaßnahmen, generell Bodenarbeiten gemäß DIN 18915 • Einhaltung der Gesetze zum Schutz des Bodens vor schädlichen Verunreinigungen/ Altlasten: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Thüringer-Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) • Vermeidung von Eintrag wassergefährdender Stoffen (Öle, Treibstoffe, etc.), Verschmutzungen und stofflicher Einträge in das Grundwasser, Schmutzwasser wird dem 							

1. Änderung Plangebiet Nr. 2 – Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet --- SO, e GE, WA „Lerchenfeld West“							
Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope)	Schutzgut Fläche
<p>vorhandenen Kanalsystem zugeführt, Versickerung von unbelastet Niederschlagswasser nach Möglichkeit im Bereich der Grünflächen (Zuführung in den Wasserkörper), teils Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Fällen und Roden von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten in einem Zeitraum von Oktober und Februar zulässig. 							
Grünordnerische Maßnahmen (Gestaltungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen)							
<ul style="list-style-type: none"> Ausgleichsmaßnahme A1 – Erhalt des Gewässerkomplexes an der Roda Ausgleichsmaßnahme A2 – Erhalt und Entwicklung von extensivem Grünland Ausgleichsmaßnahme A3 – Erhalt von extensivem Grünland und Anlage von Heckenpflanzungen Gestaltungsmaßnahme G2: Wandbegrünung Gestaltungsmaßnahme G3: Dachbegrünung Gestaltungsmaßnahme G4: Begrünung der Grundstücke Gestaltungsmaßnahme G5: Begrünung von Stellflächen Vorgabe einer Auswahl von zu pflanzenden Gehölzarten 							
anderweitige Planungsmöglichkeiten							
<p>Durch den bestehenden B-Plan ist die Lage des Geltungsbereiches an die derzeit überplanten Flächen gebunden. Ein Neustandort für Gewerbe-, Wohn- und Sondergebietsflächen ist nicht vorgesehen, und auch nicht sinnvoll, da die Änderung insbesondere die tatsächlich vorhandene Bebauung entsprechend des Bestandes sichern soll. Die Restfläche, die bisher nicht für entsprechend geeignete Gewerbebetriebe veräußert werden konnte, soll planerisch für die neue Nutzung als Wohngebiet (insbesondere Kindergarten) zugelassen werden.</p>							

#

1. Änderung Plangebiet Nr. 3 – Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet --- WA und GE „Lerchenfeld West“							
Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope)	Schutzgut Fläche
Bestand (allgemeine Beschreibung siehe oben)							
Mischgebietsfläche (Arbeitsplätze und Wohnfunktion); private/öffentliche Grünflächen als Teil der Wohnungsbezogenen Erholungsfunktion und als Teil der Durchgrünung der Ortslage; Versorgungsfläche und Verkehrsflächen ohne Wohn- und Erholungsfunktion (Infrastruktur)	Siedungsklima, Grünflächen mit Pufferfunktion	Ortsrandlage mit B-Planflächen (Bau- und Grünflächen) im Randbereich (Nordhang des Roda-Tales, Blickbeziehungen nach Westen und Süden ins Roda- und Saaletal	Bisher keine Kulturgüter bekannt, Funde aber nicht auszuschließen (Bebauung aus Alt-B-Plan nur teilweise vorhanden) Sonstige Sachgüter : Mischgebietsfläche und Versorgungsfläche; bisher unbebaute Flächen zurzeit teilweise noch landwirtschaftlich genutzt (Grünland und Acker).	Geologie : Überwiegend Mittlerer Buntsandstein (Detfurth-Formation), im Südosten randlich holozäne Schwemmfächer des Alluvium und im Norden randlich quartäre Hauptterrasse (Diluvium) der Roda; Böden : Überwiegend Lehmiger Sand (s2) im Südwesten, sandiger Lehm - Vega (h2s) auf Niederungsflächen	Oberflächengewässer : Einzugsgebiet der Roda (Gew. II. Ordnung), diese verläuft südlich v. Zöllnitz außerhalb des UG; Grundwasser : Im gesamten Gemeindegebiet durchschnittlich mittlere GW-neubildung 125 bis 150 mm/a, nur noch im Bereich der bisher nicht bebauten Bereiche und auf Grünflächen, durch Überformung (Bodenbewegung im Zuge des Baus vorhandener Leitungen, Verkehrs- und Bauflächen) und Verdichtung ggf. schon teilweise reduziert; Trinkwasser-Schutzgebiete Zone III , Nr. 5.13630001E8 und 5.13530031E8 (Einzugsbereich von 2 Brunnen)	Keine Schutzgebiete vorhanden Biotope : Siedlungsfläche (Verkehrsflächen, Bebauung, Versiegelung) und Siedlungsgrün (v.a. offene Rasenflächen, Gärten). Keine besonders geschützten Biotope vorhanden. Bisher unbebaute Bereiche: Grünland/Acker Arten : potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Arten: Vögel, Fledermäuse	Gesamtfläche 67.242 m ² , davon: - 2.966 m ² Verkehrsfläche - 8.285 m ² Versorgungsfläche - 358 m ² Radweg - 3.254 m ² Öffentliches Grün - 9.278 m ² Privates Grün - 6.808 m ² vorhand. GE, GRZ 0,8; d.h. -> 5.446 m ² überbaubare Fläche -> 1.362 m ² nicht überbaubare Grünfläche - 36.293 m ² vorhand. MI, GRZ 0,6; d.h. -> 21.776 m ² überbaubare Fläche -> 14.517 m ² nicht überbaubare Grünfläche
Vorbelastung: Bestehende Versiegelung (Bauflächen, Verkehrsflächen) sowie Bodenüberformung (Bodenumlagerung durch Baumaßnahmen); im Umfeld bestehende Infrastruktur (Straßen, Siedlungsfläche Zöllnitz)							
Bedeutung							
hoch (Wohnen/ Gewerbe als Wirtschaftsfaktor, Grün zur siedlungsbezogenen Erholung))	Gering	Gering	hoch (Sachgüter) gering (Kulturgüter)	Mittel (Grünflächen) Sehr gering (versiegelte Flächen)	GW: mittel OW: gering	gering	gering (gesamtes Plangebiet schon als B-Plan ausgewiesen, wenn auch noch teilweise unbebaut)

1. Änderung Plangebiet Nr. 3 – Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet --- WA und GE „Lerchenfeld West“							
Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope)	Schutzgut Fläche
Planung (allgemeine Beschreibung siehe oben)							
Änderung der Planung von GE und MI in GE und WA, Erhöhung des Grünanteils (geringere GRZ), Verbesserung der Wohnsituation, höhere Durchgrünung, geringerer Gewerbeflächenanteil..	Erhöhung des Grünflächenanteils	Erweiterung der Ausgleichsflächen, Erhöhung des Grünflächenanteils, Erhalt bereits landschaftsprägender Strukturen (Gehölze am RRB)	Kulturgüter: Keine Betroffenheit (bei Erdarbeiten sind unerwartete Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä. gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich zu melden). Sachgüter: Verdrängung der noch stattfindenden LW-Nutzung auf den bisher noch unbebauten Flächen, jedoch innerhalb der ursprünglichen B-Planfläche. Ausweisung von Wohngebieten ohne gewerbliche Nutzung.	Durch Verringerung der Verkehrs- und Versorgungsflächen und Veränderung der GRZ innerhalb der Planflächen (WA mit GRZ 0,4 statt 0,6) insgesamt Veränderung des Versiegelungsgrades, insgesamt entsteht eine geringere Versiegelung (-6.900 m²).	Grundwasser: Weniger Verlust von Flächen zur Grundwasserneubildung im Bereich der geringer versiegelten Flächen (ca. 0,7 ha). Oberflächenwasser: Aufgrund geringerer Versiegelung auch geringerer Oberflächenabfluss.	Verringerung der Bebauung durch Änderung der GRZ (geringere Versiegelung). Im Bereich der noch neu zu bebauenden Wohngebietsflächen könnten bau- und anlagebedingt Individuen und Lebensräume einzelner Arten der genannten Artengruppen betroffen sein.	Gesamtfläche 67.242 m², davon: - 2.511 m² Verkehrsfläche - 8.068 m² Versorgungsfläche - 420 m² Öffentliches Grün - 8.996 m² Privates Grün - 6.133 m² gepl. GE, GRZ 0,8; d.h. -> 4.906 m² überbaubare Fläche -> 1.227 m² nicht überbaubare Grünfläche - 41.114 m² gepl. WA, GRZ 0,4; d.h. -> 16.446 m² überbaubare Fläche -> 24.668 m² nicht überbaubare Grünfläche
Auswirkungen							
Positiv	Positiv	Positiv	Gering	Positiv	Positiv	Positiv (Biotope) mittel (Arten)	Neutral (keine Inanspruchnahme unbeplanter Flächen)

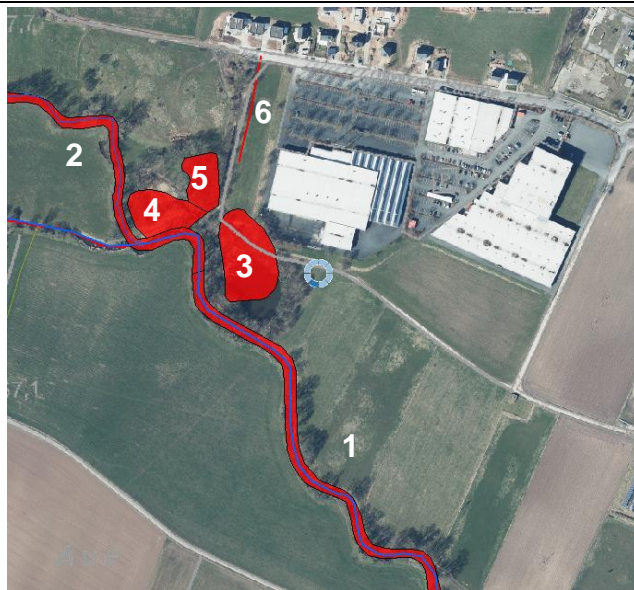
1. Änderung Plangebiet Nr. 3 – Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet --- WA und GE „Lerchenfeld West“							
Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope)	Schutzgut Fläche
Wechselwirkungen							
<p>Bestand: Wechselwirkungen bestehen zwischen sämtlichen Schutzgütern. Der Boden prägt aufgrund seiner physikalischen Eigenschaften seine Nutzung und damit die vorhandene Vegetation und das Landschaftsbild. Auch der Wasserhaushalt ist hier von Bedeutung. Die Nutzung einer Fläche durch den Menschen prägt dabei entscheidend die Bodenverhältnisse (z.B. Bebauung oder Entwässerung), die Vegetation (Wald, Landwirtschaft, Grünflächen in Siedlungen), das Klima (Beeinflussung durch Versiegelung und Inanspruchnahme von Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und deren Leitbahnen) und die Biologische Vielfalt (entsprechend der natürlichen Voraussetzungen sowie der Nutzungsintensität in Siedlungen und Kulturlandschaften unterschiedlich). Neben den unmittelbaren Einwirkungen des Menschen beeinflusst auch der globale Klimawandel die Wechselwirkungen im Naturhaushalt.</p> <p>Auswirkungen durch die Planung: Im Plangebiet entstehen durch die geplante geringere Flächeninanspruchnahme eine damit verbundene leichte Verbesserung für alle Schutzgüter. Durch die geringere Versiegelung des Bodens steigt der Anteil von Grünflächen am Ortsrand und zwischen der Siedlungsstruktur leicht an. Im Allgemeinen bringen größere Grünflächen auch für das Landschaftsbild und das Klima Vorteile, auch wenn das unter Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Vorbelastungen im Vorliegenden Fall nur einen geringeren Umfang darstellt.</p>							
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung							
<ul style="list-style-type: none"> - Genehmigungsstand von Teilgebiet Nr. 2 des Bebauungsplanes „Lerchenfeld West“ bliebe bestehen: - Versiegelung von Böden auf dem Stand des bestehenden B-Planes (leicht höher als in der 1. Änderung), entsprechend im Bestand etwas höhere Beeinträchtigungen für das Grundwasser, weniger innerörtlicher Grünflächen 							
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung							
<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung der Flächeninanspruchnahme (flächeneffizient, bedarfsgerecht) durch Reduzierung der Versiegelung • Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes während der Bauphase: Einhaltung der Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm), Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 Schallschutz, der TA Lärm, der TA Luft sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) • Unerwartete Funde bei Erdarbeiten: Treten Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä. auf, sind diese gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist (bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren zu schützen. • Schutz des Bodens (insb. Oberboden) während der Bauphase (z.B. durch sachgemäße Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen), Vermeidung von Stoffeinträge in den Boden (z.B. durch Baumaschinen), der im Bereich der Neuversiegelung anfallende Oberboden ist gesondert von anderen Bodenbewegungen mit geeignetem Gerät abzutragen und sachgerecht zwischen zu lagern (gem. Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV), fachgerechter Auftrag des gelagerten Oberbodens schnellstmöglich auf geeigneten Flächen, ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Bodenüberschussmassen, Rekultivierung beanspruchter Bodenfläche (z.B. durch Ablagerung von Baumaterial) nach Abschluss der Baumaßnahmen, generell Bodenarbeiten gemäß DIN 18915 • Einhaltung der Gesetze zum Schutz des Bodens vor schädlichen Verunreinigungen/ Altlasten: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Thüringer-Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) • Vermeidung von Eintrag wassergefährdender Stoffen (Öle, Treibstoffe, etc.), Verschmutzungen und stofflicher Einträge in das Grundwasser, Schmutzwasser wird dem vorhandenen Kanalsystem zugeführt, Versickerung von unbelastet Niederschlagswasser nach Möglichkeit im Bereich der Grünflächen (Zuführung in den Wasserkörper), teils Verwendung wasserdurchlässiger Beläge • Das Fällen und Roden von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten in einem Zeitraum von Oktober und Februar zulässig. 							

1. Änderung Plangebiet Nr. 3 – Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet --- WA und GE „Lerchenfeld West“							
Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope)	Schutzgut Fläche
Grünordnerische Maßnahmen (Gestaltungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen)							
<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsmaßnahme G1: Begrünung im Bereich der Planstraßen • Gestaltungsmaßnahme G2: Wandbegrünung: • Gestaltungsmaßnahme G3: Dachbegrünung • Gestaltungsmaßnahme G4: Begrünung der Grundstücke • Gestaltungsmaßnahme G5: Begrünung von Stellflächen • Gestaltungsmaßnahme G6: Pflanzgebot Feldgehölz: • Vorgabe einer Auswahl von zu pflanzenden Gehölzarten 							
anderweitige Planungsmöglichkeiten							
<p>Durch den bestehenden B-Plan ist die Lage des Geltungsbereiches an die derzeit überplanten Flächen gebunden. Ein Neustandort für Gewerbe- und Wohngebietsflächen ist nicht vorgesehen, und auch nicht sinnvoll, da die Änderung insbesondere die tatsächlich vorhandene Bebauung entsprechend des Bestandes sichern soll (vorhandene Wohnhäuser, Versorgungsfläche Gasregelstation). Die Restfläche, die bisher nicht bebaut wurde, soll planerisch für die neue Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zugelassen werden. Die Nachfrage für Wohngebietsflächen ist dahingehend verändert, das die Bereitstellung solcher Flächen inzwischen in der Gemeinde Zöllnitz eine hohe Priorität aufweist und die Nutzung der bisher ausgewiesenen Mischgebietsflächen hier nicht mehr dem Bedarf entspricht.</p>							

1.3. BESONDERS GESCHÜTZTE BIOTOPE IM PLANGEBIET

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Plangebiet Nr. 2 liegenden besonders geschützten Biotope dargestellt.

Schutzobjekte im Sinne der §§ 23-30 BNatSchG in Verbdg. mit den §§ 12-18 ThürNatG



Planauszug: TLUBN KARTENSERVER OBK 2019

1)

Offenlandbiotop

Biotoptyp(en)	Bach, schmaler Fluß, Graben, strukturreich (= naturnaher Bach) (100%)
Lage	SW Zöllnitz
wertvolle Biotope des Offenlandes	Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §18
Datum der Kartierung	04.08.2008
Charakterisierung	Strukturreicher mittelgroßer Bach, in ausgedehnter Aue mäandrierend. Weitgehend naturnahe Erscheinung. Bachlauf ca. 1,5 m in Auelehm eingetieft, mit sandig-steinigem Bachbett. Breite zwischen 3 m und 6 m, mit Schnellfließstrecken und Auskolkungen. Verbreitet mit schmalen Galeriewald aus Rot-Erle, Esche, Weidenarten. Teilweise Intensivackerland bis an das Bachufer heranreichend.
Wertstufe	hervorragend (beispielhaft)
Wertbestimmung	Weitgehend natürlicher bzw. natürlich erscheinender Gewässerverlauf mit ausgedehnten Mäandern, unverbaut, mit naturnaher Abflussdynamik.
Fläche in m²	10415
Biotope ID	48Ad300100

2)

Offenlandbiotop

Biotoptyp(en)	Bach, schmaler Fluß, Graben, strukturreich (= naturnaher Bach) (100%)
Lage	Mühlgraben E von Rutha
wertvolle Biotope des Offenlandes	Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §18
Datum der Kartierung	14.08.2008
Charakterisierung	Ehemaliger Mühlgraben, 600 m ESE von Rutha durch ein Wehr von der Roda abgeleitet und bis zu östlichen Ortsrand mäßig mäandrierend durch den N-Teil der Rodaaue fließend. Insgesamt sehr naturnahe Erscheinung, mit schmalen Ufergehölz aus Weiden, Eschen und Rot-Erlen. Bachbett zumeist sandig. Graben ca. 1,5 m in die Auensohle eingetieft.
Wertstufe	unterdurchschnittlich (mäßig)
Wertbestimmung	
Fläche in m²	5902
Biotope ID	48Ad304900

3)

Offenlandbiotop

Biotoptyp(en)	Kleine Standgewässer (<1ha), mittlere Strukturdichte (100%)
Lage	SW Gewerbegebiet Zöllnitz
wertvolle Biotope des Offenlandes	Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §18
Datum der Kartierung	04.08.2008
Charakterisierung	Mittelgroßer Teich, als Regenauffangbecken künstlich angelegt. Mit ausgedehnter Verlandungszone aus Rohrkolben, Rohr-Glanzgras am NW-Rand sowie Ufergehölz aus Weiden, Weiß- und Schwarz-Erle u. a. am E-Rand.
Wertstufe	hervorragend (beispielhaft)
Wertbestimmung	Größeres Standgewässer in ansonsten eher standgewässerarmer Umgebung.
Fläche in m²	4186
Biotope ID	48Ad300300

4)

Offenlandbiotop

Biotoptyp(en)	Kleine Standgewässer (<1ha), mittlere Strukturdichte (100%)
Lage	SW Gewerbegebiet Zöllnitz
wertvolle Biotope des Offenlandes	Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §18
Datum der Kartierung	04.08.2008
Charakterisierung	Als Regenwasserrückhaltebecken angelegtes, flaches Standgewässer mit naturnaher Ausprägung durch ausgedehnten Verlandungsgürtel aus Rohrkolben, Rohrglanzgras und Seggen sowie mit lückigem Ufergehölz mit Rot-Erlen und Weiden.
Wertstufe	unterdurchschnittlich (mäßig)
Wertbestimmung	
Fläche in m²	2420
Biotope ID	48Ad300200

Schutzobjekte im Sinne der §§ 23-30 BNatSchG in Verbdg. mit den §§ 12-18 ThürNatG

5)	6)
Offenlandbiotop	Offenlandbiotop
Biotoptyp(en) Feldgehölz auf Feucht-/Naßstandort (100%)	Biotoptyp(en) Landröhricht (85%); Graben, schmaler Kanal, Wettergraben (15%)
Lage Zwischen Rutha und Zöllnitz	Lage Zwischen Rutha und Zöllnitz
wertvolle Biotope des Offenlandes Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §18	wertvolle Biotope des Offenlandes Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §18
Datum der Kartierung 04.11.2008	Datum der Kartierung 04.11.2008
Charakterisierung Junges und gleich altes Weidengehölz in der Rodaaue zwischen Rutha und Zöllnitz am Rande eines Regenwasserrückhaltebeckens.	Charakterisierung Begradigter und ausgebauter ca. 2 m breiter Graben mit Schilfdominanzbestand am Ufer. Entspringt einem Regenwassersammler am N-Rand des Grabenendes, führt deshalb teilweise stark verschmutztes Wasser.
Wertstufe unterdurchschnittlich (mäßig)	Wertstufe unterdurchschnittlich (mäßig)
Wertbestimmung	Wertbestimmung
Fläche in m² 1684	Fläche in m² 1100
Biotope ID 48Ad319200	Biotope ID 48Ad319100

1.4. GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING)

Monitoring sind Maßnahmen zur Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen des B-Planes auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden. Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Gemeinde Zöllnitz.

Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen bzw. bestehende Überwachungssysteme genutzt werden. Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeit eine „Bringschuld“. Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber der Gemeinde besteht (§ 4 (3) BauGB).

Überwachungsmaßnahmen	Weitere Angaben
Sicherung, Behandlung ggf. auftretender archäologischer Funde – Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)	während der Baumaßnahme
Einhaltung der Bauzeitenregelung bzgl. der Fällung/ Rodung von Gehölzen (nur zw. Oktober und Februar)	während der Baumaßnahme
Boden, Altlasten , sonstige Bodenverunreinigungen - Anzeige weiterer Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)/ bei Erfordernis Sanierung des Standortes (Altlastverdacht)	während der Baumaßnahmen
Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, Überwachen der Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen/ grünordnerische Festsetzungen (Funktionskontrolle) einschl. zeitliche Umsetzung	vor/ während/ nach der Baumaßnahme (während der Herstellung, nach der Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege)
Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen (wie Laubgebüsche) und Vegetationsflächen (bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920)	während der Baumaßnahmen
Einhaltung der Immissionswerte und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (Einhaltung der Orientierungswerte der AVV Baulärm, DIN 18005, TA Lärm, TA Luft)	während der Baumaßnahmen sowie bei Betrieb der Nutzungen
ist eine Schädigung von Arten, natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht, Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen (Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden gem. USchadG)	während/ nach der Baumaßnahme

1.5. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenfeld West" - Plangebiet Nr. 2 und 3 stellt nach dem derzeitigen Kenntnisstand aufgrund der durch die Planung erreichbaren höheren Grünflächenanteile keinen erheblichen Eingriff in die Umwelt dar. Es werden zwar etwas die versiegelten Flächen im Plangebiet 2 erhöht, gleichzeitig werden diese in Plangebiet 3 verringert und es steigt der Flächenanteil an Ausgleichsflächen im Plangebiet 2 an, sodass insgesamt der naturschutzfachliche Bewertung keinen Eingriff erkennen lässt. Unabhängig davon sind denkmalpflegerische und artenschutzrechtliche Aspekte im Zuge des Neubaus von noch nicht bebauten Flächen zu beachten. Weiterhin sind die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Jahr 1993 weiterhin gültig, wurden aber entsprechend des heutigen Kenntnisstandes angepasst.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wurden die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild dargestellt, bewertet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben. Im Rahmen des Umweltberichtes werden Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen und zur Kompensation von bereits durch den Ursprungsplan vorbereiteten Eingriffen aufgezeigt (siehe auch GOP).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenfeld West" - Plangebiet Nr. 2 und 3 umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung innerhalb der beiden Bebauungspläne mit insgesamt rund 22,9 ha. Der Betrachtungsraum für die grünordnerisch relevanten Flächenänderungen umfasst dabei das gesamte Teilgebiet Nr. 2 (16,2 ha) sowie den südlichen Teilbereich von Gebiet Nr. 3 (6,7 ha) des Bebauungsplanes „Lerchenfeld West“.

Durch die Änderungen entstehen im Untersuchungsraum durch die Planung vor allem anlagebedingte Flächenänderungen. Durch die insgesamt geringere Flächenversiegelung wird insgesamt ein höherer Anteil von Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen vorgesehen. Die geringere Versiegelung kann durch eine Reduzierung der Verkehrsflächen sowie Bereichsweise durch eine Reduzierung der Grundflächenzahl erreicht werden. Zudem nehmen im Teilgebiet 2 die Bauflächen generell ab, da diese an das Überschwemmungsgebiet der Roda angepasst werden.

Der höhere Grünflächenanteil hat auch eine positive Wirkung auf das Landschafts-/ Ortsbild, das Schutzgut Wasser (hier Grundwasser), das Schutzgut Arten/ Biotope und das Schutzgut Klima/Luft. Auch für den Mensch entstehen positive Auswirkungen. Zum einen werden neue Wohnbauflächen geschaffen, zum anderen wirkt sich ein höherer Grünflächenanteil positiv auf die Erholungseignung aus.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind im Zuge der noch umzusetzenden Bebauung die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten, daher erfolgt eine Bauzeitenregelung für Gehölzentnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Avifauna.

Es besteht insgesamt aufgrund der bereits vorhandenen Überplanung durch die rechtskräftigen B-Pläne in den Bauflächen eine geringe Empfindlichkeit des Planungsraumes (bereits hoher Versiegelungsgrad geplant) gegenüber Eingriffen. Die Bereiche der seinerzeit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Teilgebiet 2 (Niederungsbereich der Roda) weisen dagegen eine sehr hohe Empfindlichkeit auf. Durch die Änderungen werden jedoch nur die Flächennutzungen innerhalb der Bauflächen verändert, die A/E Flächen in Teilbereich 2 werden insgesamt durch die Anpassung an das Überschwemmungsgebiet sogar größer. Es entsteht somit kein neuer erheblicher Eingriff.

Unabhängig davon bleibt die Verpflichtung zur Kompensation aus dem alten B-Plan bestehen und ist entsprechend weiterhin umzusetzen. Durch die Realisierung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie durch die Übernahme der alten Ausgleichsmaßnahmen auch in die neuen Unterlagen werden die Umweltbelastungen reduziert. Die Herleitung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt nachfolgend im GOP.

Insgesamt wird abgeschätzt, dass bei Durchführung aller vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durch die 1. Änderung der B-Pläne keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück bleiben werden.

2. GRÜNORDNUNGSPLAN

2.1. HISTORIE DER PLANUNGEN UND BISHERIGE ÄNDERUNGEN DER GRÜNORDNUNG

Der **Bebauungsplan Nr. 2** Zöllnitz Teilfläche „Sondergebiet West“ wurde am 25.02.1994 nach der Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt öffentlich als Satzung bekannt gemacht.

Der **Bebauungsplan Nr. 3** Zöllnitz Teilfläche „GE West“ wurde am 15.03.1996 nach der Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt öffentlich als Satzung bekannt gemacht.

Der nördliche Teil des **Bebauungsplan Nr. 3** Zöllnitz Teilfläche „GE West“ wird derzeit in einem gesonderten Verfahren aufgehoben und mit einem separatem **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistikzentrum Zöllnitz“** überplant. Die überplanten Flächen dieses Verfahrens werden nachfolgend nicht weiter betrachtet (siehe gesondertes Verfahren).

Die geplante **1. Änderung** der beiden B-Pläne Nr. 2 und Nr. 3 beinhalten die Plananpassungen im südlichen Bereich von Teilgebiet 3 sowie die Plananpassung im gesamten Teilgebiet Nr. 2. Durch die Änderungen werden die Flächen teilweise stark verändert und umgewidmet. Im Zuge dessen sind auch die grünordnerischen Festsetzungen betroffen. Die nachfolgenden Betrachtungen untersuchen die Auswirkungen der geplanten 1. Änderung der beiden Plangebiete.

Die Gebiete werden dabei folgendermaßen neu benannt:

- 1. Änderung Plangebiet Nr. 2 – Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet „Lerchenfeld West“
- 1. Änderung Plangebiet Nr. 3 – Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West“

Die Planflächen werden separat dargestellt, die Begründung inklusive Umweltbericht und Grünordnungsplan erfolgt jedoch zusammenfassend in einem textlichen Dokument.

2.2. FLÄCHENBILANZ

Die 1. Änderung umfasst die beiden Bebauungsplanes „Lerchenfeld West“, Teilgebiet 2 und 3, auf zwei Geltungsbereichen. Der Geltungsbereich von Plangebiet 2 weist eine Fläche von insgesamt ca. 16,2 ha auf (Verkehrsflächen, Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Sondergebietsflächen, Grünflächen). Der Geltungsbereich von Plangebiet 3 weist eine Fläche von insgesamt ca. 6,7 ha auf (Verkehrsflächen, Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen).

Der flächig betrachtete Bereich beträgt insgesamt rund 22,95 ha.

Für die Eingriffsermittlung werden die beiden Änderungsbereiche flächig betrachtet. Hierbei wird zum einen ein Vergleich der Änderungsfläche zwischen dem rechtskräftigen Stand der B-Pläne (Genehmigungsstand 1994/ 1996) und der geplanten 1. Änderung ermittelt.

Zum anderen wird für die B-Planflächen ermittelt, welcher Maßnahmenanteil der ursprünglichen grünordnerischen Festsetzungen bereits umgesetzt wurde und welcher Maßnahmenanteil noch umzusetzen ist.

Tabelle 1: Flächenbilanz der rechtskräftigen B-Pläne, Stand der Genehmigung 1994 bzw. 1996

Bebauungsplan Nr. 2 Zöllnitz – Teilfläche Sondergebiet West- <u>Brutto-Bauland</u>	162.230 m²	→ 100,0 %
Versorgungsfläche	21 m ²	→ 0,01 %
Verkehrsfläche	6.874 m ²	→ 4,24 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	79.589 m ²	→ 49,06 %
<u>Nettobauland gesamt</u>	=75.746 m²	
davon Sondergebiet GRZ 0,6	75.746 m²	
davon Überbaubare Fläche = Baufeld / Versiegelung (Nettobauland 75.746 m² x 0,6)	45.448 m ²	→ 28,01 %
davon Nichtüberbaubare Fläche = Private Grünfläche (Nettobauland 75.746 m² x 0,4)	30.298 m ²	→ 18,68 %
Bebauungsplan Nr. 3 Zöllnitz – Teilfläche GE West- (betrachtet wird hier nur der Änderungsbereich für das vorliegende Vorhaben der 1. Änderung) <u>Brutto-Bauland</u>	67.242 m²	→ 100,0 %
Private Grünflächen	9.278 m ²	→ 13,80 %
Öffentliche Grünfläche	3.254 m ²	→ 4,84 %
Versorgungsfläche	8.285 m ²	→ 12,32 %
Fuß-/Radweg	358 m ²	→ 0,53 %
Verkehrsfläche	2.966 m ²	→ 4,41 %
<u>Nettobauland gesamt</u>	= 43.101 m²	
davon Mischgebiet GRZ 0,6	36.293 m²	
davon Überbaubare Fläche = Baufeld / Versiegelung (Nettobauland 36.293 m² x 0,6)	21.776 m ²	→ 32,38 %
davon Nichtüberbaubare Fläche = Private Grünfläche (Nettobauland 36.293 m² x 0,4)	14.517 m ²	→ 21,59 %
davon Gewerbegebiet GRZ 0,8	6.808 m²	
davon Überbaubare Fläche = Baufeld / Versiegelung (Nettobauland 6.808 m² x 0,8)	5.446 m ²	→ 8,10 %
davon Nichtüberbaubare Fläche = Private Grünfläche (Nettobauland 6.808 m² x 0,2)	1.362 m ²	→ 2,03 %

Tabelle 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung der beiden B-Plangebiete Nr. 2 und 3

1. Änderung Plangebiet Nr. 2 – Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet „Lerchenfeld West“ <u>Brutto-Bauland</u>	162.230 m²	→ 100,0 %
Verkehrsfläche	5.850 m ²	→ 3,61 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	85.780 m ²	→ 52,88 %
<u>Nettobauland gesamt</u>		
davon eingeschränktes Gewerbegebiet GRZ 0,8	25.600 m²	
davon Überbaubare Fläche = Baufeld / Versiegelung (Nettobauland 25.600 m ² x 0,8)	20.480 m ²	→ 12,62 %
davon Nichtüberbaubare Fläche = Private Grünfläche (Nettobauland 25.600 m ² x 0,2)	5.120 m ²	→ 3,16 %
davon Sondergebiet GRZ 0,8	28.750 m²	
davon Überbaubare Fläche = Baufeld / Versiegelung (Nettobauland 28.750 m ² x 0,8)	23.000 m ²	→ 14,18 %
davon Nichtüberbaubare Fläche = Private Grünfläche (Nettobauland 28.750 m ² x 0,2)	5.750 m ²	→ 3,54 %
davon Wohngebiet GRZ 0,4	16.250 m²	
davon Überbaubare Fläche = Baufeld / Versiegelung (Nettobauland 16.250 m ² x 0,4)	6.500 m ²	→ 4,01 %
davon Nichtüberbaubare Fläche = Private Grünfläche (Nettobauland 16.250 m ² x 0,6)	9.750 m ²	→ 6,01 %
1. Änderung Plangebiet Nr. 3 – Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West“ <u>Brutto-Bauland</u>		
	67.242 m²	→ 100,0 %
Private Grünflächen	8.996 m ²	→ 13,38 %
Öffentliche Grünfläche	420 m ²	→ 0,62 %
Versorgungsfläche	8.068 m ²	→ 12,00 %
Verkehrsfläche	2.511 m ²	→ 3,73 %
<u>Nettobauland gesamt</u>		
davon Gewerbegebiet GRZ 0,8	6.133 m²	
davon Überbaubare Fläche = Baufeld / Versiegelung (Nettobauland 6.133 m ² x 0,8)	4.906 m ²	→ 7,30 %
davon Nichtüberbaubare Fläche = Private Grünfläche (Nettobauland 6.133 m ² x 0,2)	1.227 m ²	→ 1,82 %
davon Wohngebiet GRZ 0,4	41.114 m²	
davon Überbaubare Fläche = Baufeld / Versiegelung (Nettobauland 41.114 m ² x 0,4)	16.446 m ²	→ 24,46 %
davon Nichtüberbaubare Fläche = Private Grünfläche (Nettobauland 41.114 m ² x 0,6)	24.668 m ²	→ 36,69 %

2.3. ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS

Die sich aus einem Eingriff ergebende Neuversiegelung, Überbauung sowie Nutzungsintensivierung ist auszugleichen. Die Erfassung und Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung (Bedeutungsstufe) der Flächen und Biotope erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999). Berechnungsmodell für die Kompensationsmaßnahmen ist das Bilanzierungsmodell/ Eingriffsregelung in Thüringen. In der Flächenbilanz werden die Planstände des derzeit gültigen B-Planes mit den geplanten Flächen der 1. Änderung gegenübergestellt. Die derzeit tatsächlich im Gelände zu findenden Biotopstrukturen werden nicht berücksichtigt. Den Planständen wird für die geplanten Flächennutzungen ein entsprechendes Siedlungsbiotop bzw. Offenlandbiotop (Kompensationsflächen im Teilbereich 2) gemäß TMLNU 1999 zugeordnet und angerechnet.

→ Flächenbilanz (B-Plan Nr. 2 Zöllnitz – Teilfläche Sondergebiet West-)

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird das Flächenäquivalent vom Bestand (Wertigkeit vorher) mit dem Flächenäquivalent der Planung (Wertigkeit nachher) gegenübergestellt. Zunächst wird der Bestandswert der rechtskräftigen Planung im Geltungsbereich des Teilgebietes 2 ermittelt.

Tabelle 3: Ermittlung des Flächenwertes, Bestand BP Nr. 2 – Teilfläche Sondergebiet West-)

BESTAND - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH VOR DER PLANUNG				
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Bedeutungs- stufe ¹	Flächen- äquivalent ²
Verkehrsfläche				
9213/ 9216	Sonstige Straße / Rad-/Fußweg, versiegelt	6.874	0*	0
Versorgungsfläche				
8339	Sonstige Flächen der Energiewirtschaft	21	0*	0
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft				
6100	Feldhecken	4.415	35***	176.600
2515	Kleines Standgewässer, strukturreich	7.569	35***	302.760
4223	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht	67.605	35***	2.704.200
Sondergebiet GRZ 0,6				
Überbaubare Fläche (60% von 75.746 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: überbaubarer, versiegelter Flächenanteil (75.746 m ² x 0,6)	45.448	0*	0
Nicht überbaubare Fläche (40% von 75.746 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: nicht überbaubarer Flächenanteil (75.746 m ² x 0,4)	30.298	10**	302.980
	Gesamt - Bestand	162.230		3.088.595

¹ Bedeutungsstufe gem. Bilanzierungsmodell/ Bewertung Biotoptypen Thüringen

² Flächenäquivalent = Fläche x Bedeutungsstufe

* Sämtliche theoretisch gemäß GRZ versiegelbare Flächen sowie Verkehrsflächen und Versorgungsflächen werden mit der Bedeutungsstufe 0 angesetzt

** Für die bisher vorgesehenen nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Netto-Baulandes liegen im rechtskräftigen B-Plan keine konkreten Festsetzungen (Ausnahme: Bäume für Stellplätze) vor. Entsprechend sind hier auch strukturarme Grünflächen (z. B. artenarme Scherrasen oder Bodendecker-Rabatten) möglich gewesen. Entsprechend werden die Freiflächen in den bisherigen Planungsständen lediglich als strukturarme Grünflächen in Gewerbegebieten (Grünflächenanteil der Biotopgruppe 9140) mit der Bedeutungsstufe 10 betrachtet.

*** Sämtliche Ausgleichsflächen werden mit 35 Wertpunkten angesetzt (Grünland, Feldhecken, Gewässer)

Nachfolgend wird der Planwert der 1. Änderung im Plangebiet Nr. 2 – Südlich der Zöllnitzer Straße gelegenes Teilgebiet: Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet „Lerchenfeld West“ entsprechend dem Bilanzierungsmodell ermittelt.

Tabelle 4: Ermittlung des Flächenwertes, Planung (1. Änderung Plangebiet Nr. 2)

PLANUNG - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH MIT DER 1. ÄNDERUNG				
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Bedeutungs- stufe ¹	Flächen- äquivalent ²
Verkehrsfläche				
9213/ 9216	Sonstige Straße / Rad-/Fußweg, versiegelt	5.850	0*	0
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, davon anteilig:				
6100	Feldhecken	4.415	35***	154.525
2515	Kleines Standgewässer, strukturreich	7.569	35***	264.915
4223, 6100, 4700	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht, Gehölzbestand Umfeld Gewässer, Uferstaudenfluren	54.261	35***	1.899.135
4223 / 6110	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht / Strauchhecken	18.500	35***	647.500
9214	Rad-/Fußweg, unversiegelt innerhalb A/E Fläche	1.035	5****	5.175
Sondergebiet GRZ 0,8				
Überbaubare Fläche (80% von 28.750 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: überbaubarer, versiegelter Flächenanteil (28.750 m ² x 0,8)	23.000	0*	0
Nicht überbaubare Fläche (20% von 28.750 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: nicht überbaubarer Flächenanteil (28.750 m ² x 0,2)	5.750	10**	57.500
Eingeschränktes Gewerbegebiet GE e GRZ 0,8				
Überbaubare Fläche (80% von 25.600 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: überbaubarer, versiegelter Flächenanteil (25.600 m ² x 0,8)	20.480	0*	0
Nicht überbaubare Fläche (20% von 25.600 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: nicht überbaubarer Flächenanteil (25.600 m ² x 0,2)	5.120	10**	51.200
Wohngebiet GRZ 0,4				
Überbaubare Fläche (40% von 16.250 m²)				
9111	Wohnflächen in niedriger, offener Bauweise: überbaubarer, versiegelter Flächenanteil (16.250 m ² x 0,4)	6.500	0*	0
Nicht überbaubare Fläche (60% von 16.250 m²)				
9111	Wohnflächen in niedriger, offener Bauweise: nicht überbaubarer Flächenanteil (16.250 m ² x 0,6)	9.750	10**	97.500
Gesamt - Bestand		162.230		3.177.450

1 Bedeutungsstufe gem. Anhang A und B Bilanzierungsmodell

2 Flächenäquivalent = Fläche x Bedeutungsstufe

* Sämtliche theoretisch gemäß GRZ versiegelbare Flächen sowie Verkehrsflächen werden mit der Bedeutungsstufe 0 angesetzt

** Für die bisher vorgesehenen nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Netto-Baulandes liegen im rechtskräftigen B-Plan keine konkreten Festsetzungen (Ausnahme: Bäume für Stellplätze) vor. Entsprechend sind hier auch strukturarme Grünflächen (z. B. artenarme Scherrasen oder Bodendecker-Rabatten) möglich gewesen. Entsprechend werden die Freiflächen in den bisherigen Planungsständen lediglich als strukturarme Grünflächen in Gewerbegebieten (Grünflächenanteil der Biotopgruppe 9140) mit der Bedeutungsstufe 10 betrachtet.

*** Sämtliche Ausgleichsflächen werden mit 35 Wertpunkten angesetzt (Grünland, Feldhecken, Gewässer)

**** Innerhalb der A/E Fläche liegt im tatsächlichen Bestand vor Ort noch ein teilbefestigter Feldweg zwischen dem Regenrückhaltebecken und der (verlängerten) Mittelstraße. Die Fläche wird wie im tatsächlichen Bestand vorhanden nur mit 5 WP bewertet.

Das Plangebiet weist im Bestand ein Flächenäquivalent von **3.088.595 Werteinheiten** auf und nach der Planung von **3.177.450 Werteinheiten.**

Stellt man das Flächenäquivalent von Bestand und Planung gegenüber, ist ein Wertzuwachs von +88.855 Werteinheiten/ Flächenäquivalent zu verzeichnen.

Somit sind für Plangebiet Nr. 2 keine neuen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Gemäß dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) ist neben der rein rechnerischen Betrachtung auch eine zusätzlich funktionale Betrachtung der einzelnen Schutzgüter durchzuführen. Für Funktionen besonderer Bedeutungen können zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Dies trifft zum Beispiel bei einem Vorkommen besonders bedeutsamer Böden auf.

Für das Plangebiet trifft dies insbesondere innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu. Im Rahmen einer gesonderten Betrachtung werden noch der Umsetzungsstand und die Umsetzungsdefizite aus den ursprünglich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ermittelt und bewertet (Kapitel 2.4).

→ **Flächenbilanz (B-Plan Nr. 3 Zöllnitz – Teilfläche Gewerbegebiet West-)**

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird das Flächenäquivalent vom Bestand (Wertigkeit vorher) mit dem Flächenäquivalent der Planung (Wertigkeit nachher) gegenübergestellt.

Zunächst wird der Bestandwert der rechtskräftigen Planung im Geltungsbereich des Teilgebietes 3 ermittelt.

Tabelle 5: Ermittlung des Flächenwertes, Bestand BP Nr. 3 – Teilfläche Gewerbegebiet West-)

BESTAND - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH VOR DER PLANUNG				
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Bedeutungs- stufe ¹	Flächen- äquivalent ²
Verkehrsfläche				
9213/ 9216	Sonstige Straße / Rad-/Fußweg, versiegelt	2.966	0*	0
Versorgungsfläche				
8339	Sonstige Flächen der Energiewirtschaft	8.285	0*	0
Fuß/ Radweg				
9216	Rad-/Fußweg, versiegelt	358	0*	0
Öffentliche Grünfläche				
9399	sonstige (öffentliche) Grünfläche, Ausprägung strukturarm	3.254	10**	32.540

BESTAND - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH VOR DER PLANUNG				
Private Grünflächen				
9399	sonstige (private) Grünfläche, Ausprägung strukturarm	9.278	10**	92.780
Gewerbegebiet GRZ 0,8				
Überbaubare Fläche (80% von 6.808 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: überbaubarer, versiegelter Flächenanteil (6.808 m ² x 0,8)	5.446	0*	0
Nicht überbaubare Fläche (20% von 6.808 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: nicht überbaubarer Flächenanteil (6.808 m ² x 0,2)	1.362	10**	13.620
Mischgebiete GRZ 0,6				
Überbaubare Fläche (60% von 36.293 m²)				
9122	Siedlungsfläche gemischter Nutzung (ländliche Prägung: überbaubarer, versiegelter Flächenanteil (36.293 m ² x 0,6)	21.776	0*	0
Nicht überbaubare Fläche (40% von 36.293 m²)				
9122	Siedlungsfläche gemischter Nutzung (ländliche Prägung: nicht überbaubarer Flächenanteil (36.293 m ² x 0,4)	14.517	10**	145.170
	Gesamt - Bestand	67.242		284.110

1 Bedeutungsstufe gem. Bilanzierungsmodell/ Bewertung Biotoptypen Thüringen

2 Flächenäquivalent = Fläche x Bedeutungsstufe

* Sämtliche theoretisch gemäß GRZ versiegelbare Flächen sowie Verkehrsflächen und Versorgungsflächen werden mit der Bedeutungsstufe 0 angesetzt

** Für die bisher vorgesehenen öffentlichen und privaten Grünflächen sowie nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Netto-Baulandes liegen im rechtskräftigen B-Plan keine konkreten Festsetzungen (Ausnahme: Bäume für Stellplätze) vor. Entsprechend sind hier auch strukturarme Grünflächen (z. B. artenarme Scherrasen oder Bodendecker-Rabatten) möglich gewesen. Entsprechend werden die Freiflächen in den bisherigen Planungsständen lediglich als strukturarme Grünflächen in Gewerbegebieten (Grünflächenanteil der Biotopgruppe 9140) mit der Bedeutungsstufe 10 betrachtet.

Nachfolgend wird der Planwert der 1. Änderung im Plangebiet Nr. 3 – Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegenes Teilgebiet - Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West“ - entsprechend dem Bilanzierungsmodell ermittelt.

Tabelle 6: Ermittlung des Flächenwertes, Planung (1. Änderung Plangebiet Nr. 3)

PLANUNG - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH MIT DER 1. ÄNDERUNG				
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Bedeutungsstufe ¹	Flächenäquivalent ²
Verkehrsfläche				
9213/ 9216	Sonstige Straße / Rad-/Fußweg, versiegelt	2.511	0*	0
Versorgungsfläche				
8339	Sonstige Flächen der Energiewirtschaft	8.068	0*	0
Öffentliche Grünfläche				
9399	sonstige (öffentliche) Grünfläche, Ausprägung strukturarm	420	10**	4.200

PLANUNG - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH MIT DER 1. ÄNDERUNG				
Private Grünflächen				
9399	sonstige (private) Grünfläche, Ausprägung strukturarm	8.996	10**	89.960
Gewerbegebiet GRZ 0,8				
Überbaubare Fläche (80% von 6.133 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: überbaubarer, versiegelter Flächenanteil (6.133 m ² x 0,8)	4.906	0*	0
Nicht überbaubare Fläche (20% von 6.133 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: nicht überbaubarer Flächenanteil (6.133 m ² x 0,2)	1.227	10**	12.270
Wohngebiete GRZ 0,4				
Überbaubare Fläche (40% von 36.293 m²)				
9122	Siedlungsfläche gemischter Nutzung (ländliche Prägung: überbaubarer, versiegelter Flächenanteil (36.293 m ² x 0,4)	16.446	0*	0
Nicht überbaubare Fläche (60% von 36.293 m²)				
9122	Siedlungsfläche gemischter Nutzung (ländliche Prägung: nicht überbaubarer Flächenanteil (36.293 m ² x 0,6)	24.668	10**	246.680
	Gesamt - Bestand	67.242		353.110

1 Bedeutungsstufe gem. Anhang A und B Bilanzierungsmodell

2 Flächenäquivalent = Fläche x Bedeutungsstufe

* Sämtliche theoretisch gemäß GRZ versiegelbare Flächen sowie Verkehrsflächen und Versorgungsflächen werden mit der Bedeutungsstufe 0 angesetzt

** Für die bisher vorgesehenen nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Netto-Baulandes liegen im rechtskräftigen B-Plan keine konkreten Festsetzungen (Ausnahme: Bäume für Stellplätze) vor. Entsprechend sind hier auch strukturarme Grünflächen (z. B. artenarme Scherrasen oder Bodendecker-Rabatten) möglich gewesen. Entsprechend werden die Freiflächen in den bisherigen Planungsständen lediglich als strukturarme Grünflächen in Gewerbegebieten (Grünflächenanteil der Biotopgruppe 9140) mit der Bedeutungsstufe 10 betrachtet.

Das Plangebiet weist im Bestand ein Flächenäquivalent von **284.110 Werteinheiten** auf und nach der Planung von **353.110 Werteinheiten**.

Stellt man das Flächenäquivalent von Bestand und Planung gegenüber, ist ein Wertzuwachs von +69.000 Werteinheiten/ Flächenäquivalent zu verzeichnen.

Somit sind für Teilgebiet 3 ebenso keine neuen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Gemäß dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) ist neben der rein rechnerischen Betrachtung auch eine zusätzlich funktionale Betrachtung der einzelnen Schutzgüter durchzuführen. Für Funktionen besonderer Bedeutungen können zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Dies trifft zum Beispiel bei einem Vorkommen besonders bedeutsamer Böden auf.

Im Teilgebiet Nr. 3 sind keine solchen Schutzgüter betroffen.

→ Zusammenfassung der Bilanzierung

Insgesamt entsteht in der Bilanz in beiden Teilgebieten durch die Umplanung eine Aufwertung (Wertgewinn) durch Verringerung der Versiegelung sowie durch einen höheren Grünflächenanteil. Daher sind durch die 1. Änderung keine zusätzlichen landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich.

Unabhängig davon die die aus dem Ursprungsplan festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weiterhin zu beachten. Kapitel 2.4 bewertet die Betroffenheit sowie die erforderliche Übernahme dieser Maßnahmen in die 1. Änderung der beiden Bebauungspläne.

2.4. ÜBERNAHME VON KOMPENSATIONSMAßNAHMEN DER URSPRUNGSPLÄNE

→ Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß §15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Im Zuge der Planung und Genehmigung der rechtskräftigen Bebauungspläne (Teilgebiete 2 und 3) wurde ein Eingriff vorbereitet und war entsprechend zu kompensieren. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgte seinerzeit in deinem gesonderten landschaftspflegerischen Fachbeitrag (1993) für die gesamten B-Plangebiete (Teilbereiche) „Nr. 1 Lerchenfeld „Zöllnitz-Ost“ (ca. 7 ha), „Nr. 3 Teilfläche GE-West“ (ca. 20 ha) und „Nr. 2 Sondergebiet West“ (ca. 13 ha). Im LBP 1993 wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung durchgeführt, welche den Eingriff in die Biotopstrukturen und den Landschaftsbildeingriff der insgesamt rund 40 ha Bauflächen betrachtet. Mittels einer Wertstufendiskussion wurden den Eingriffen Kompensationsflächen entgegengerechnet. In der Folge ergaben sich insgesamt für die landschaftsökologische Komponente 2,66 ha und für die landschaftsästhetische Komponente 5,6 ha Kompensationsfläche, was in Summe einer Gesamtkompensationsfläche von 8,26 ha entsprach.

Diese wurde überwiegend im Bereich vom B-Plan „Teilgebiet Nr. 2 (Sondergebiet West)“ umgesetzt, und zwar im südlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der Roda-Niederung. Hierzu wurde seinerzeit folgende Festsetzung getroffen:

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Erläuterung in Legende zur Planzeichnung: „Flächen sollen überwiegend in Extensiv-Grünlandnutzung verbleiben, einmalige Mahd ab Mitte Juli“
- In Teilbereichen Darstellungen von Anpflanzflächen und Verweis auf Gehölzlisten
- Entlang der Roda „Erhalt der Fließgewässer einschließlich ihrer Ufergehölze“

Von dieser Gesamtkompensationsfläche von 8,26 ha entfallen somit anteilig für die einzelnen B-Planbereiche jeweils anteilige Kompensationsverpflichtungen. Diese werden nachfolgend anhand der Flächenanteile der Bauflächen im Gesamtgebiet „Lerchenfeld“ ermittelt.

Teilfläche	Größe gemäß LBP 1993	Gesamt (100 %)
Gewerbegebiet Ost Nr. 1	7 ha	17,5 %
Sondergebiet West Nr. 2	13 ha	32,5 %
Gewerbegebiet West Nr. 3	20 ha	50,0 %

Da der Teilbereich 3 inzwischen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Logistikzentrum - Zöllnitz" und durch die inzwischen umgesetzte Umgehungsstraße der L1077 überlagert wurde, ist in Teilbereich Nr. 3 nochmals zwischen den Kompensationsanteilen für den Bereich des Logistikzentrums und den Kompensationsanteilen der übrigen Plangebietsfläche, abzüglich der inzwischen durch die Straße überplanten Fläche, zu unterscheiden.

Im Teilbereich 2 wiederum sind ca. 8 ha des ursprünglichen B-Planes als Baufläche ausgewiesen, die übrigen 5 ha aus der Flächenermittlung von 1993 sind der ausgewiesenen Ausgleichsfläche anzurechnen.

Im Teilbereich 1(Ost) gab es inzwischen mehrere Änderungen, diese wurden im Stand des letzten Änderungsverfahrens (5. Änderung 2018) gesondert bewertet und besitzt keine Verknüpfung mehr zum Plangebiet Nr. 2.

Entsprechend der einzelnen Flächenanteile ergibt sich nunmehr folgende Konstellation der erforderlichen Alt-Kompensationsverpflichtung (Gesamt 8,26 ha gemäß LBP 1993):

Teilfläche	davon anteilig	Gesamt (100 %)	Kompensationsverpflichtung (8,26 ha gesamt, 100 %)
Gewerbegebiet Ost Nr. 1	7 ha Planfläche	17,50 %	1,45 ha
Sondergebiet West Nr. 2	13 ha Planfläche	32,50 %	1,65 ha
Gewerbegebiet West Nr. 3	8,95 ha Baufläche + Siedlungsgrün aus neuem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistikzentrum - Zöllnitz“	22,37%	1,85 ha
	3,75 ha Fläche im Bereich der inzwischen gesondert errichteten Umgehungsstraße L1077	9,38 %	0,77 ha
	7,3 ha Geltungsbereich 1. Änderung	18,25 %	1,51 ha
Summe vorhandener Kompensationsverpflichtung von 1993		100,00 %	8,26 ha

- ➔ Die im B-Plangebiet Nummer 2 abgegrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (Planung ca. 8,6 ha) reicht aus, um alle alten Kompensationsverpflichtungen zu erfüllen. Die Fläche ist etwas größer geworden, da die Bauflächen im Plangebiet 2 aufgrund der vorhandenen Überschwemmungsgebiete der Roda verkleinert werden mussten und sich die Kompensationsfläche daher etwas vergrößert hat.
- ➔ Die Festsetzung der neuen Maßnahmen erfolgt auf der Planurkunde der 1. Änderung getrennt zwischen den Anteilen für das Logistikzentrum und den Anteilen für die übrigen Planbereiche.

→ Grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Bauflächen

Innerhalb der Bauflächen von Plangebiet 2 und 3 wurden 1993 folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

Plangebiet 2

- Begrünung im Bereich der Planstraße: Anpflanzung von Gehölzgruppen und Bodendeckern
- Wandbegrünung: Wandflächen ohne Öffnungen über 100 qm Einzelfläche sind mit einer Wandbegrünung zu versehen (+Verweis auf Pflanzliste)
- Dachbegrünung: Flachdächer bis 8° Neigung sind zu mind. 60% zu begrünen (+Verweis auf Pflanzliste)
- Versorgungstrassen: Grünanlagen ohne tiefwurzelnde Gehölze (+Verweis auf Pflanzliste)
- Begrünung der Grundstücke: Mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche ist zu begrünen. Dach- und Wandbegrünungen können in Ansatz gebracht werden. Die Grünanlagen sind zeitgleich mit der Fertigstellung der Baulichkeiten herzustellen.
- Autostellflächen: Eingrünung der ebenerdigen Parkstellflächen mit bodenständigen, einheimischen Baum- und Gehölzpflanzungen. Je 6 Stellplätze ein Baum laut Pflanzliste. Mittelhohe Sträucher und Bäume vor den Stellflächen lt. Pflanzliste. Die Oberfläche der Parkflächen sind so zu gestalten, das mindestens 25 % als ökologische Grünfläche verbleibt (Rasengitterstein etc.).

Plangebiet 3

- Wandbegrünung (analog Plangebiet 2)
- Dachbegrünung (analog Plangebiet 2)
- Versorgungstrassen (analog Plangebiet 2)
- Begrünung der Grundstücke (analog Plangebiet 2)
- Autostellflächen (analog Plangebiet 2)
- Festsetzung von Pflanzverboten: Die Bepflanzung mit exotischen Gehölzen, dazu zählen auch Bodendecker-Arten wie z.B. Cotoneaster, ist auf den öffentlichen Grünflächen zu unterlassen. Die Artenwahl der Pflanzlisten orientiert sich an den Empfehlungen der TLU 1992. Pflanzungen von standortfremden Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- Festsetzung von Pflanzgeboten: Aus Sichtschutzgründen und zur Anreicherung der Landschaft sollen Flächen für dicht- und hochwachsende Feldgehölzpflanzungen westlich des Baugebietes festgesetzt werden. Hierfür sind Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenlisten zu verwenden. Die Straßenräume sind unmittelbar nach der Fertigstellung in den vorgesehenen Flächen mit heimischen Baumarten zu bepflanzen

Die entsprechenden Festsetzungen werden in der 1. Änderung sinngemäß übernommen, müssen jedoch im Wortlaut teilweise an die bestehende Situation (bereits vorhandene Bäume, vorhandene A/E-Flächen) teilweise angepasst werden. Auch die anzupflanzenden Gehölze werden an den derzeitigen Kenntnisstand und die derzeit fachliche Praxis angepasst.

Die Festsetzungen werden nachfolgend in Kapitel 2.5 aufgeführt.

2.5. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Für die 1. Änderung von Plangebiet Nr. 2 – Südlich der Zöllnitzer Straße gelegenes Teilgebiet - Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet „Lerchenfeld West“ - und für die 1. Änderung von Plangebiet Nr. 3 – Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegenes Teilgebiet - Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West“- werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen.

→ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

Ausgleichsmaßnahme A1 – Erhalt des Gewässerkomplexes an der Roda

Die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 127/2, 128/2, 130/1, 131/2, 132/2, 132/3, 133/1 und 133/2 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz (Kleingewässer in der Roda-Aue sowie die am Ufer stockende Laubgehölze, Grünlandflächen und Uferstaudenfluren) sind dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahme A2 – Erhalt und Entwicklung von extensivem Grünland

Die teilweise bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 127/2, 124, 121/5, 121/6 und 119/4 (südlich Feldweg), in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz (vorhandenes extensives Grünland) sind dauerhaft zu erhalten. Auf den übrigen Maßnahmenflächen (auf den Flurstücken 118/3, 119/3, 119/4 (nördlich Feldweg), 121/3, 125/10, 125/6 und 125/2 erfolgt die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland. Ansaaten sind nur mit Saatgutmischungen aus gebietsheimischen Arten aus dem Vorkommensgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“ vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahme A3 – Erhalt von extensivem Grünland und Anlage von Heckenpflanzungen

Die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen (1,86 ha Extensives Grünland) auf den Flurstücken 118/4, 120, 123/1 und 123/2 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz sind dauerhaft zu erhalten. Weiterhin erfolgt die Anlage und der dauerhafte Erhalt einer 200 m² großen Hecke innerhalb der genannten Flurstücke.

→ **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe a BauGB)**

Gestaltungsmaßnahme G1: Begrünung im Bereich der Planstraßen

Die Öffentlichen Grünflächen im Plangebiet Nr. 3 sind unmittelbar nach der Fertigstellung der Verkehrsflächen mit heimischen Baumarten zu bepflanzen. Die Pflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ist auf den öffentlichen Grünflächen zu unterlassen. Pflanzungen von standortfremden Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Vorhandene Bäume entlang aller übrigen Straßen sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind 1:1 zu ersetzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

- Mindestgröße Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand 10-15 m
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Bäume 2. Wuchsordnung

- Mindestgröße Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand 10-15 m
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Mehlsbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Gestaltungsmaßnahme G2: Wandbegrünung:

Wandflächen ohne Öffnungen über 100 qm Einzelfläche sind mit einer Wandbegrünung gemäß zu versehen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Kletterpflanzen

- Schlinger/Ranker:
 - Waldrebe (*Clematis* i. S.)
 - Heckenkirsche (*Lonicera* i. S.)
 - Blauregen (*Wisteria sinensis*, *W. floribunda*)

- Selbstklimmer
 - Efeu (*Hedera helix*)
 - Wilder Wein (*Parthenocissus* i. S.)
 - Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Gestaltungsmaßnahme G3: Dachbegrünung

Flachdächer bis 8° Neigung sind zu mind. 60% zu begrünen. Zu verwenden sind krautige Saatgutmischungen aus vorzugsweise heimischen Arten oder Begrünungsmischungen mit Sedum-Sprossen. Gehölzpflanzungen sind nicht erforderlich.

Gestaltungsmaßnahme G4: Begrünung der Grundstücke

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Die Grünanlagen sind zeitgleich mit der Fertigstellung der Baulichkeiten herzustellen.

Gestaltungsmaßnahme G5: Begrünung von Stellflächen

Ebenerdige Parkstellflächen sind mit gebietsheimischen Baumpflanzungen zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen. Vorhandene Laubbäume können angerechnet werden, dies gilt auch für bereits gepflanzte, nicht gebietsheimische Laubbaumarten. Neupflanzungen erfolgen ausschließlich mit Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“. Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

- Mindestgröße Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand 10-15 m
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Bäume 2. Wuchsordnung

- Mindestgröße Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand 10-15 m
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Gestaltungsmaßnahme G6: Pflanzgebot Feldgehölz:

Westlich des Wohngebietes im Plangebiet 3 werden auf den Flurstücken 134 und 135 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz auf 1.500 m² Sichtschutzpflanzungen mit dicht- und hochwachsenden Feldgehölzen festgesetzt. Hierfür sind ausschließlich Baum- und Straucharten aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

- Mindestgröße Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand 10-15 m
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Bäume 2. Wuchsordnung

- Mindestgröße Heister, 2x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm, Pflanzabstand 8,0 m
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

- Mindestgröße Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand mindestens 2x1m
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Strauchweiden (*Salix spec.*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)

Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken (G1 bis G6) ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer umzusetzen. Die grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum sind durch die Gemeinde Zöllnitz umzusetzen bzw. dauerhaft zu erhalten. Die bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (A1, A2, A3) sind durch den jeweilige Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten.

Die Umsetzung der noch zu realisierenden Pflanzungen von Maßnahme A3 erfolgt durch den Vorhabenträger im Zuge der Regelungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Logistikzentrum Zöllnitz“. Die Maßnahmen liegen auf gemeindeeigenen Flächen und sind entsprechend vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu sichern.

Die Umsetzung der noch zu realisierenden Ansaaten von Maßnahme A2 erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens ein Jahr nach Rechtskraft der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2.

→ **Begründung der grünordnerische Festsetzungen**

Die Maßnahmen A1, A2 und A3 dienen zur Sicherung der ursprünglich festgesetzten und weiterhin zu erhaltenden Kompensationsmaßnahmen für den ursprünglichen Eingriff der Plangebiete. Die teilweise inzwischen auch als besonders geschütztes Biotop einzustufenden Flächen (v.a. Gewässerkomplex mit umgebenden Gehölzen) sind dauerhaft zu erhalten. Damit kann die hohe Bedeutung dieser Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gesichert werden.

Die Maßnahmen G1 bis G6 dienen zur Durchgrünung der Bauflächen und somit zur Entwicklung von Grünstrukturen mit Bedeutung für Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotope/Arten und nicht zuletzt auch für den Mensch (Erholungsfunktion). Zudem wird das Ortsbild aufgewertet. Die grünordnerischen Maßnahmen stellen in ihrer Gesamtheit eine Aufwertung von Siedlungsflächen.

chen dar, es werden im Siedlungsbereich neue Lebensräume zur Verfügung gestellt.

Die ausführliche Begründung der Maßnahmen ist dem jeweiligen Maßnahmenblatt in Kapitel 2.7 zu entnehmen.

2.6. HINWEISE

→ Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V1:

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten in einem Zeitraum von Oktober und Februar zulässig.

→ Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten sind unerwartete Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä. gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

→ Bodenschutz

Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

2.7. MAßNAHMENBLÄTTER

Für folgende grünordnerische Maßnahmen sowie für die externen Kompensationsmaßnahmen wurden Maßnahmenblätter angefertigt.

Maßnahme	Umfang
Gestaltungsmaßnahme G1 – Begrünung im Bereich der Planstraßen	pauschal
Gestaltungsmaßnahme G2 – Wandbegrünung	pauschal
Gestaltungsmaßnahme G3 – Dachbegrünung	pauschal
Gestaltungsmaßnahme G4 – Begrünung der Grundstücke	pauschal
Gestaltungsmaßnahme G5 – Begrünung von Stellflächen	pauschal
Gestaltungsmaßnahme G6 – Pflanzgebot Feldgehölz	1.500 m ²
Ausgleichsmaßnahme A1 – Erhalt des Gewässerkomplexes an der Roda	2,8 ha
Ausgleichsmaßnahme A2 – Erhalt und Entwicklung von extensivem Grünland, Erhalt vorhandener Gehölzbestände	3,8 ha
Ausgleichsmaßnahme A3 – Erhalt von extensivem Grünland und Anlage von Heckenpflanzungen	1,85 ha

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Lerchenfeld West“ Zöllnitz Plangebiet Nr. 2 und 3	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 1 Begrünung im Bereich der Planstraßen
LAGE DER MAßNAHME: Öffentliche Grünflächen begleitend zu Verkehrsflächen, Baumstandorte innerhalb bestehender Verkehrsflächen		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Übernahme Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Gestaltungsmaßnahme aufgrund der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen)		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die Öffentlichen Grünflächen im Plangebiet Nr. 3 sind unmittelbar nach der Fertigstellung der Verkehrsflächen mit heimischen Baumarten zu bepflanzen. Die Pflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ist auf den öffentlichen Grünflächen zu unterlassen. Pflanzungen von standortfremden Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Vorhandene Bäume entlang aller übrigen Straßen sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind 1:1 zu ersetzen.		
DURCHFÜHRUNG: Pflanzung von Bäumen, Rasensaat - Bäume: H 3xv StU 14-16, Pflanzabstand mindestens 10-15 m - bei Neupflanzung Verwendung von Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ - Rasensaatgut: Verwendung von Mischungen mit Kräuteranteilen zur Erzielung von Blühaspekten - Berücksichtigung Thüringer Nachbarschaftsgesetz und von Schutzabständen zu Leitungen		
AUSWAHL VERWENDBARER GEHÖLZARTEN		
Bäume 1. Wuchsordnung - Spitzahorn, Bergahorn (<i>Acer platanoides</i> , <i>A. pseudoplatanus</i>) - Stieleiche, Traubeneiche (<i>Quercus robur</i> , <i>Q. petraea</i>) - Winterlinde, Sommerlinde (<i>Tilia cordata</i> , <i>T. platyphyllos</i>)		
Bäume 2. Wuchsordnung - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) - Salweide (<i>Salix caprea</i>) - Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1)		
UNTERHALTUNGSPFLEGE - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Bäume (kein Formschnitt (Charakteristik frei wachsenden Gehölze soll erzielt werden), keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - spätestens zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Verkehrsflächen		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	alle 10-15m Abstand ein Baum parallel zur Planstraße	
Eigentümer:	Gemeinde Zöllnitz (Planung: Öffentl. Grünfläche)	
Herstellung/ Unterhaltung:	Gemeinde Zöllnitz	

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Lerchenfeld West“ Zöllnitz Plangebiet Nr. 2 und 3	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 2 Wandbegrünung
LAGE DER MAßNAHME: Gebäude innerhalb der Bauflächen (WA, GE, GE e, SO)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Übernahme Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Gestaltungsmaßnahme aufgrund der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen)		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Wandflächen ohne Öffnungen über 100 qm Einzelfläche sind mit einer Wandbegrünung zu versehen. DURCHFÜHRUNG: Pflanzung von Kletterpflanzen - Kletterpflanzen: 2xv mit Topfballen - Berücksichtigung von Schutzabständen zu Leitungen - Pflanzabstand je nach Pflanzenauswahl 4-8 m - Verwendung von geeigneten Rankhilfen je nach Pflanzenauswahl (ggf. Beratung von Fachexperten einholen) AUSWAHL VERWENDBARER GEHÖLZARTEN Kletterpflanzen - Schlinger/Ranker (Bepflanzung nur mit Rankhilfe): - Waldrebe (<i>Clematis</i> i. S.) - Heckenkirsche (<i>Lonicera</i> i. S.) - Blauregen (<i>Wisteria sinensis</i> , <i>W. floribunda</i>) - Selbstklimmer (Bepflanzung ohne Rankhilfe möglich) - Efeu (<i>Hedera helix</i>) - Wilder Wein (<i>Parthenocissus</i> i. S.) - Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>)		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) UNTERHALTUNGSPFLEGE - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege Gehölze, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- spätestens zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung des Rohbaus der Gebäude		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	ab 100 m² Wandfläche ohne Öffnungen, Anzahl der Pflanzen abhängig von Fassadenlänge und ausgewählten Arten (ggf. Beratung von Fachexperten einholen)	
Eigentümer:	jeweiliger Grundstückseigentümer	
Herstellung/ Unterhaltung:	jeweiliger Grundstückseigentümer	

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Lerchenfeld West“ Zöllnitz Plangebiet Nr. 2 und 3	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 3 Dachbegrünung
LAGE DER MAßNAHME: Gebäude innerhalb der Bauflächen (WA, GE, GE e, SO)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Übernahme Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Gestaltungsmaßnahme aufgrund der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen)		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Flachdächer bis 8° Neigung sind zu mind. 60% zu begrünen. Zu verwenden sind krautige Saatgutmischungen aus vorzugsweise heimischen Arten oder Begrünungsmischungen mit Sedum-Sprossen. Gehölzpflanzungen sind nicht erforderlich. DURCHFÜHRUNG: DACHBEGRÜNUNG - Berücksichtigung der Gebäudestatik bei Planungen für Dachbegrünungen - Herstellung Vegetationstragschicht entsprechend der Anforderungen der gewählten Begrünungsart (ggf. Beratung von Fachexperten einholen) - Saatgutmischungen mit Gräsern und Kräutern oder Begrünung mit Sedumsprossen-Mischung		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - ggf. Wässerung von Neuansaaten bei ausgedehnten trockenen Witterungsphasen		
UNTERHALTUNGSPFLEGE: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - jährlich Kontrollgang und Entfernung unerwünschter Kräuter oder Gehölze		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- spätestens zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung des Rohbaus der Gebäude		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	je nach geplanten Gebäuden	
Eigentümer:	jeweiliger Grundstückseigentümer	
Herstellung/ Unterhaltung:	jeweiliger Grundstückseigentümer	

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Lerchenfeld West“ Zöllnitz Plangebiet Nr. 2 und 3	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 4 Begrünung der Grundstücke
LAGE DER MAßNAHME: Nicht überbaubare Fläche innerhalb der Bauflächen (WA, GE, GE e, SO)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Übernahme Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Gestaltungsmaßnahme aufgrund der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen)		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: - Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. DURCHFÜHRUNG: RASENANSAAT / BEGRÜNUNG - Auswahl von Saatgutmischungen und Bepflanzungen (Gehölzen, Stauden) angepasst an Standort - bei Rasenansaat möglichst Mischungen mit Kräuteranteilen zur Erzielung von Blühaspekten - bei Gehölzen vorzugsweise Verwendung von heimischen Arten mit Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) 2-malige Mahd von Rasenflächen im Jahr UNTERHALTUNGSPFLEGE: - entsprechend der privaten Grundstückspflege		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung des Rohbaus auf den jeweiligen Baugrundstücken		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	nicht überbaubare Fläche entsprechend Grundstücksgröße und GRZ	
Eigentümer:	jeweiliger Grundstückseigentümer	
Herstellung/ Unterhaltung:	jeweiliger Grundstückseigentümer	

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Lerchenfeld West“ Zöllnitz Plangebiet Nr. 2 und 3	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 5 Begrünung von Stellflächen
LAGE DER MAßNAHME: Stellflächen innerhalb von Bauflächen (WA, GE, GE e, SO)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Übernahme Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Gestaltungsmaßnahme aufgrund der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen)		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Ebenerdige Parkstellflächen sind mit gebietsheimischen Baumpflanzungen zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen. Vorhandene Laubbäume können angerechnet werden, dies gilt auch für bereits gepflanzte, nicht gebietsheimische Laubbaumarten. Neupflanzungen erfolgen ausschließlich mit Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“.		
DURCHFÜHRUNG: Pflanzung von Bäumen - Bäume: H 3xv StU 14-16, Pflanzabstand mindestens 10-15 m - Berücksichtigung Thüringer Nachbarschaftsgesetz und von Schutzabständen zu Leitungen		
AUSWAHL VERWENDBARER GEHÖLZARTEN		
Bäume 1. Wuchsordnung - Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) - Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) - Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) - Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)		
Bäume 2. Wuchsordnung - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) - Salweide (<i>Salix caprea</i>) - Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch)		
UNTERHALTUNGSPFLEGE: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Gehölze, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung des Rohbaus auf den jeweiligen Baugrundstücken		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	Pro Grundstück: Je 6 Stellplätze ein Baum	
Eigentümer:	jeweiliger Grundstückseigentümer	
Herstellung/ Unterhaltung:	jeweiliger Grundstückseigentümer	

<p style="text-align: center;">1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Lerchenfeld West“ Zöllnitz Plangebiet Nr. 2 und 3</p>	<p style="text-align: center;">MAßNAHMENBLATT</p>	<p style="text-align: center;">Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 6 Pflanzgebot Feldgehölz</p>
<p>LAGE DER MAßNAHME: Flurstücken 134 und 135 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz (westlicher Rand des Plangebietes)</p>		
<p>KONFLIKT:</p>		
<p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Übernahme Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Gestaltungsmaßnahme aufgrund der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen)</p>		
<p>MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p>		
<p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Westlich des Wohngebietes im Plangebiet 3 werden auf den Flurstücken 134 und 135 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz auf 1.500 m² Sichtschutzpflanzungen mit dicht- und hochwachsenden Feldgehölzen festgesetzt. Hierfür sind ausschließlich Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenlisten A-C aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.</p> <p>DURCHFÜHRUNG: Pflanzung von Gehölzen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestgröße Bäume (Bäume 1. Wuchsordnung): H 3xv StU 14-16, Pflanzabstand mindestens 10-15 m - Mindestgröße Heister (Bäume 2. Wuchsordnung): IHei 2xv, Höhe 250 - 300 cm, Pflanzabstand 8,0 m - Mindestgröße Sträucher: Str. 2xv, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand mindestens 2x1m - Berücksichtigung Thüringer Nachbarschaftsgesetz und von Schutzabständen zu Leitungen <p>AUSWAHL VERWENDBARER GEHÖLZARTEN</p> <p>Bäume 1. Wuchsordnung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) - Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) - Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) - Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) <p>Bäume 2. Wuchsordnung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) - Salweide (<i>Salix caprea</i>) - Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) <p>Sträucher</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) - Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) - Hasel (<i>Corylus avellana</i>) - Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>) - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) - Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) - Strauchweiden (<i>Salix spec.</i>) - Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) - Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) 		

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Lerchenfeld West“ Zöllnitz Plangebiet Nr. 2 und 3	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 6 Pflanzgebot Feldgehölz
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) UNTERHALTUNGSPFLEGE: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Gehölze, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung des Rohbaus auf den jeweiligen Baugrundstücken		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	1.500 m ²	
Eigentümer:	jeweiliger Grundstückseigentümer	
Herstellung/ Unterhaltung:	jeweiliger Grundstückseigentümer	

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Lerchenfeld West“ Zöllnitz Plangebiet Nr. 2 und 3	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMAßNAHME A 1 Erhalt des Gewässerkomplexes an der Roda
LAGE DER MAßNAHME: Flurstücken 127/2, 128/2, 130/1, 131/2, 132/2, 132/3, 133/1 und 133/2 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION <ul style="list-style-type: none"> - Übernahme Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Ausgleichsmaßnahme) - Ursprünglich Festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 127/2, 128/2, 130/1, 131/2, 132/2, 132/3, 133/1 und 133/2 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz (Kleingewässer in der Roda-Aue sowie die am Ufer stockende Laubgehölze, Grünlandflächen und Uferstaudenfluren) sind dauerhaft zu erhalten.		
DURCHFÜHRUNG: - <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahme bereits umgesetzt 		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahme bereits umgesetzt 		
UNTERHALTUNGSPFLEGE: <ul style="list-style-type: none"> - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Gehölze und der Gewässer, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September - Entfernung von Müll aus den Gewässern (z.B. alter Einkaufswagen) - jährlich Kontrolle der Flächen (Verkehrssicherungspflicht) 		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahme bereits umgesetzt 		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: 2,8 ha Eigentümer: jeweiliger Grundstückseigentümer / Gemeinde Zöllnitz Unterhaltung: jeweiliger Grundstückseigentümer/ Gemeinde Zöllnitz		

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Lerchenfeld West“ Zöllnitz Plangebiet Nr. 2 und 3	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMAßNAHME A 2 Erhalt und Entwicklung von extensivem Grünland
LAGE DER MAßNAHME: Flurstücken 127/2, 124, 121/5, 121/6, 119/4, 118/3, 119/3, 121/3, 125/10, 125/6 und 125/2 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Übernahme Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Ausgleichsmaßnahme) - Ursprünglich Festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die teilweise bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 127/2, 124, 121/5, 121/6 und 119/4 (südlich Feldweg), in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz (vorhandenes extensives Grünland) sind dauerhaft zu erhalten. Auf den übrigen Maßnahmenflächen (auf den Flurstücken 118/3, 119/3, 119/4 (nördlich Feldweg), 121/3, 125/10, 125/6 und 125/2 erfolgt die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland.		
DURCHFÜHRUNG: UMWANDLUNG VON ACKER IN GRÜNLAND (NEU ANZULEGENDE FLÄCHEN) - Ansaat artenreicher, kräuterreicher Saatgutmischung (Erzielung von Blühaspekten) für mittlere bis feuchte Standorte in Gewässerniederung (Überschwemmungsgebiet) - Verwendung von gebietsheimischen Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügel-land“ - Ansaat kräuterreicher Saatgutmischungen (mind. 30 % Kräuteranteil im Saatgut) - nach Standort angepasste Mischungen für Frischwiesen/ Fettwiesen		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - Offenlandstrukturen: ein- bis zweimalige Mahd im Jahr (Mitte Juni, September) - nach der Ansaat ist ein zusätzlicher Pflegeschnitt gegen auflaufende Wildkräuter erforderlich (Schröpfschnitt), dieser wird vor bzw. bei Blühbeginn der Wildkräuter durchgeführt - das Mähgut ist jeweils abzuräumen		
UNTERHALTUNGSPFLEGE: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege des Grünlandes, max. 2-schürige Mahd (frühestens ab 15.06.), alternativ extensive Beweidung		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- eine Vegetationsperiode nach Rechtskraft der 1. Änderung		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	3,8 ha	
Eigentümer:	Privat	
Herstellung:	jeweiliger Grundstückseigentümer	
Unterhaltung:	jeweiliger Grundstückseigentümer	

<p>1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Lerchenfeld West“ Zöllnitz Plangebiet Nr. 2 und 3</p>	<p>MAßNAHMENBLATT</p>	<p>Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMAßNAHME A 3 Erhalt von extensivem Grünland und Anlage von Heckenpflanzungen</p>
<p>LAGE DER MAßNAHME: Flurstücke 118/4, 120, 123/1 und 123/2 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz</p>		
<p>KONFLIKT:</p>		
<p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übernahme Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Ausgleichsmaßnahme) - Neuordnung aus Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistikzentrum Zöllnitz“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilfläche GE-West - Ursprünglich Festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 		
<p>MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p>		
<p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL:</p> <p>Die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen (1,86 ha Extensives Grünland) auf den Flurstücken 118/4, 120, 123/1 und 123/2 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz sind dauerhaft zu erhalten. Weiterhin erfolgt die Anlage und der dauerhafte Erhalt einer 200 m² großen Hecke innerhalb der genannten Flurstücke.</p> <p>Dabei sind zwei punktuelle Heckenstrukturen (je 100 m²) anzulegen. Der Durchfluss der Roda sollte nicht beeinträchtigt werden (Beachtung des Überschwemmungsgebietes). Es kommen Sträucher und Heister zur Ausführung. Dies bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten und eine Aufwertung des Landschaftsbildes in diesem Bereich.</p> <p>DURCHFÜHRUNG: HECKENPFLANZUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen Höhe 60 – 100 cm, Pflanzabstand 2 x 1 m - Heister: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 250-300 cm, Pflanzabstand 8m - Verwendung gebietsheimischer Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ (BfN 2012) - Berücksichtigung Thüringer Nachbarschaftsgesetz und von Schutzabständen zu Leitungen - Sicherungsmaßnahmen für Heister (Pfahlbock) - Auswahl verwendbarer Gehölzarten (Vorgabe aus Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistikzentrum Zöllnitz“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilfläche GE-West) <p>Heister</p> <ul style="list-style-type: none"> - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) - Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) <p>Sträucher</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) - Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) - Hasel (<i>Corylus avellana</i>) - Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>) - Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) - Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) - Wildrosenarten (<i>Rosa spec.</i>) - Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) 		

<p>1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Lerchenfeld West“ Zöllnitz Plangebiet Nr. 2 und 3</p>	<p>MAßNAHMENBLATT</p>	<p>Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMABNAHME A 3 Erhalt von extensivem Grünland und Anlage von Heckenpflanzungen</p>
<p>BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:</p>		
<p>1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE (GEHÖLZE) - 3 Pflegegänge/ Jahr für die Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen</p> <p>UNTERHALTUNGSPFLEGE: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege des Grünlandes, max. 2-schürige Mahd (frühestens ab 15.06.), alternativ extensive Beweidung</p>		
<p>ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:</p>		
<p>- spätestens eine Vegetationsperiode nach Rechtskraft der 1. Änderung</p>		
<p>VORGESEHENE REGELUNG:</p>		
<p>Flächengröße: 3,8 ha Eigentümer: Gemeinde Zöllnitz Herstellung: Vorhabenträger Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistikzentrum Zöllnitz“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilfläche GE-West Unterhaltung: Gemeinde Zöllnitz</p>		

3. QUELLENVERZEICHNIS

Richtlinien, Erlasse

TMLFUN (2010): Das Naturschutzrecht in Thüringen ab dem 1. März 2010, **Synopse** ab dem am 1. März in Kraft tretenden Bundesnaturschutzgesetzes, weiterer einschlägiger Vorschriften des Bundesrechts und der fortgeltenden Vorschriften des Thüringer Gesetzes für Natur und Landschaft -Eine Arbeitshilfe-

TMLNU (1999): **Eingriffsregelung** in Thüringen.

TMLNU (2005): Eingriffsregelung in Thüringen – **Bilanzierungsmodell**.

Sonstige Daten und Mitteilungen

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR GEOLOGIE, WEIMAR (2000): Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen / Die Leitbodenformen Thüringens.

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2004): Die Naturräume Thüringens - Naturschutzreport Heft 21, Jena

Internetrecherche

www.tlug-jena.de

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2019): Kartendienste der TLUBN Jena.
<http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>. Kartendienst Naturschutz, Geologie & Boden, Hochwasserrisikomanagement

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2019): Umwelt Regional. Saale-Holzlandkreis.
http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/shk/shk02.html

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2019): Artenschutzportal der TLUBN.
https://www.thueringen.de/th8/tlug/umweltthemen/naturschutz/zoo_artenschutz/index.aspx