

TEIL B

Begründung zur 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 mit Grünordnungsplan „Lerchenfeld Ost“ der Gemeinde Zöllnitz in der überarbeiteten Fassung vom 01.08.2018

Allgemeines

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Aufhebung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (s. § 13 Abs. 1) bzw. das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (s. § 13a Abs. 4) finden keine Anwendung. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu erstellen.

Für den Bebauungsplan Nr. 1 mit Grünordnungsplan wurde am 14.05.1993 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt die Genehmigung erteilt. Am 26. April 2002 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Nebenbestimmungen genehmigt. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde am 26. September 2002 durch das Landesverwaltungsamt bestätigt. Ein zweites Änderungsverfahren wurde von Juni 2011-Januar 2012 durchgeführt. Die 2. Änderung trat am 26.01.2012 in Kraft. Bestand der Satzung war die Umwandlung einer Gewerbefläche in eine Wohnbaufläche. Entsprechend der weiteren Entwicklung in der Gemeinde Zöllnitz wurde eine 3. Änderung des Bebauungsplanes zur Umwidmung von eingeschränkten Gewerbeflächen zu Wohnflächen durchgeführt.

Anlass zur 5. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“ liegt im nördlichen Teil der Ortslage Zöllnitz. Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst den gesamten B-Plan, wobei eine Änderung von flächigen, eingriffsrelevanten Festsetzungen lediglich im Norden im Bereich der eingeschränkten Gewerbeflächen zwischen der Straße „An der Schiere“ und der nördlich gelegenen L 1077 stattfindet. (s. nachfolgende Abbildung). Weiterhin besteht seit der 3. Änderung des B-Planes ein zweiter Geltungsbereich mit festgesetzten Kompensationsmaßnahmen östlich der Ortslage Zöllnitz. Dieser wird ebenso überplant und insgesamt verkleinert. Zusätzlich zu den bisherigen Geltungsbereichen werden in der 5. Änderung zwei neue Geltungsbereiche für externe Kompensationsmaßnahmen am Sportplatz Zöllnitz festgesetzt.



Der gesamte Geltungsbereich des Ursprungsplans wurde in das Änderungsverfahren einbezogen, so dass nun die 1. bis 4. Änderung zusammen mit den zusätzlichen beabsichtigten Änderungen im Rahmen der 5. Änderung zusammen gefasst wurden. Die Festsetzungen aller bisherigen Änderungen einschließlich des gegenwärtigen Verfahrens wurden einheitlich und übersichtlicher aufgeführt.

Die privaten Grünflächen im Bereich des Gewerbegebietes GE e1 sollen künftig als eine nicht überbaubare eingeschränkte Gewerbefläche festgesetzt werden. Die Grünflächen dienen bisher sowohl als Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes als auch zur Sicherung der Flächen der vorhandenen Versorgungsleitungen vor Überbauungen, hier insbesondere Leitungsbestände der Gasbetreiber GDMcom mbH und GASCADE Gastransport GmbH.

Im Vorfeld der 5. Änderung wurde durch die Gemeinde bereits ein 4. Änderungsverfahren durchgeführt. Auch wenn beide Änderungsverfahren getrennt voneinander durchgeführt werden so stehen diese im Kontext zueinander. Gegenwärtig gibt es konkrete Nutzungsanträge für die noch vorhandenen Freiflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet. Insbesondere handelt es sich um 3 größere Grundstücke. Bei einer Bebauung dieser Flächen wäre das Plangebiet insgesamt ausgelastet.

Die bisherige Grünfläche mit einer Fläche von ca. 10.400 m² wird im Rahmen des Änderungsverfahrens auf ca. 5.200 m² reduziert. Im Mittel umfasst die Grünfläche künftig eine Breite von nur noch 20 m mit unmittelbarer Ausrichtung zur angrenzend verlaufenden Landesstraße 1077. Demnach werden ca. 5.150 m² der bisherigen Grünfläche zur eingeschränkten Gewerbefläche umgewidmet. Dabei handelt es sich um nicht überbaubare Grundstücksflächen, da die Flächen mit großflächigen Schutzstreifen von Gasversorgungsunternehmen belegt sind. Eine Überbauung ist durch Schutzansprüche der Gasversorger auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich ausgeschlossen. In Abstimmung mit den Unternehmen im laufenden Verfahren sind zumindest Teilversiegelungen zulässig. Durch eine konkrete textliche Festsetzung wird nun folgendes geregelt: *Im Gewerbegebiet GE e1 sind innerhalb der Schutzstreifen der vorhandenen Gasversorgungsanlagen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB ausgeschlossen. Zulässig ist nur eine Versiegelung von Stell- und Bewegungsflächen sowie Zufahrten mit wasser- und gasdurchlässigen (Einbau von Riech- oder Schnüffelrohren) Materialien.*

Ein nicht unerhebliches Kriterium die Erweiterung der Gewerbeflächen vorzunehmen, liegt darin den Gestaltungsspielraum der einzelnen Baugrundstücke zu vergrößern. Dies betrifft insbesondere die Anrechenbarkeit der tatsächlich zu überbauenden Fläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Hierzu gehören auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Ausgenommen hiervon sind festgesetzte Grünflächen. Diese können für die tatsächlich zu überbauende Fläche nicht mit heran gezogen werden. Die Anwendung der festgesetzten GRZ im vorgenannten Bauleitplan ist aufgrund der Erweiterung der Gewerbeflächen besser vollziehbar, zumal die Nutzbarkeit der Grundstücke durch die Errichtung von Stellplätze bzw. Bewegungsflächen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen verbessert wird.

Gleichzeitig ist Gegenstand des Änderungsverfahrens die Neuregelung der Grünordnung. Diese bezieht sich auf den 2. Geltungsbereich zum Satzungsgebiet des Bebauungsplan Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“. Bis auf eine Fläche von ca. 1.500 m² wurden die festgesetzten Baumpflanzungen nicht umgesetzt bzw. können nicht mehr vollzugsfähig umgesetzt werden. Im Rahmen einer Biotopkartierung wurde festgestellt und verankert, dass sich die bisherige Ausgleichsfläche nunmehr innerhalb eines gem. § 30 BNatSchG befindlichen Biotopes befindet. Hierbei handelt es sich um einen Trockenrasen/Halbtrockenrasen, welches als gesetzlich

geschütztes Biotop eingestuft wird. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahme, die bereits aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes hervorgeht, steht im Widerspruch mit dem Biotopschutz. Seitens der Naturschutzbehörde werden daher alle weiteren Ausgleichsverpflichtungen, die mit der 5. Änderungen einhergehen, werden aus dem gleichen Grund auf dieser Fläche als nicht umsetzbar betrachtet. Demzufolge scheidet die Ausgleichbarkeit des Eingriffes an der rechtlichen Unmöglichkeit aufgrund des Biotopschutzes. Da eine Teilfläche der bisherigen Ausgleichsfläche im Umfang von 1.500 m² bereits bepflanzt ist wird diese mit der 5. Änderung als 2. Geltungsbereich zum Satzungsgebiet festgesetzt. Die Festsetzung beschränkt sich hierbei auf den Erhalt der bereits umgesetzten Kompensationspflanzung. Eine weitere Bepflanzung erfolgt aufgrund der Betroffenheit des Biotopes nicht. Sowohl für die Herausnahme der Ausgleichsfläche als auch die Reduzierung der Grünfläche innerhalb des 1. Geltungsbereiches im Satzungsgebiet sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Kompensation ermittelt worden. Diese sind Gegenstand des Grünordnungsplanes welcher Bestandteil des Umweltberichtes ist. An dieser Stelle wird auf diesen verwiesen und hier nicht weiter darauf eingegangen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, bauordnungsrechtliche Festsetzung

Gemäß § 8 BauNVO wird die bisherige private Grünfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das Baufeld, festgesetzt durch eine Baugrenze, bleibt analog der bisherigen zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung 3. Änderung) unverändert.

Die Erweiterung der Gewerbefläche wird als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Vorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO gilt entsprechend.

Die im GE e 1 einzuhaltende GRZ wird von bisher 0,8 auf 0,7 reduziert. Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist möglich, wird jedoch durch Festsetzung als teilversiegelte Fläche eingeschränkt (durchlässige Beläge, hier auch keine Nebenanlagen möglich). Somit können Vorhaben mit einer max. GRZ-Auslastung von 0,7 auf der überbaubaren Grundstücksfläche geplant und errichtet werden. Die Überschreitungsmöglichkeit bezieht sich demnach auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche, auf der Einschränkung durch die geltenden Schutzansprüche der Gasbetreiber auf diesen Flächen. Die bisher errichteten Gewerbebetriebe zeigen auf, dass die Festsetzung vollzugsfähig ist. Zudem hat die Reduzierung auf 0,7 und Überschreitungsmöglichkeit auf 0,8 auch Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Statt einer Vollversiegelung von 0,8 wird nun eine Versiegelung von 0,7 angenommen. Dagegen werden 0,1 aufgrund der baulichen Einschränkung mit einer Teilversiegelung bewertet. Der Eingriff und Ausgleichbedarf werden dadurch minimiert.

Für die Ermittlung der GRZ sind gem. § 19 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO bei der Ermittlung der (nach der GRZ-Festsetzung) zulässigen Grundfläche im Planvollzug die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die Grundflächen von unterhalb der Geländeoberfläche befindlichen baulichen Anlagen mitzurechnen. Der praktische Umgang mit Bebauungsplänen lehrt, dass die Regelungen umso besser funktionieren, je einfacher und klarer die Festsetzungen sind.

Im Satzungsplan sind unter den textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen die entsprechenden Zuordnungen der geltenden Festsetzungen auf die einzelnen WA- und GEE-Flächen getroffen worden.

Die textliche Festsetzung Nr.1 zur Art der baulichen Nutzung wurde nach der Ermächtigungsgrundlage (§ 4 Abs. 2,3 BauNVO sowie § 8 Abs. 2, 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO) folgendermaßen geordnet:

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Anlagen nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4,5 BauNVO unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Für die zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiete GE e1 und GE e2 gelten nach § 8 Abs. 2, 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO folgende Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung:

- In den Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Geschäfts- und Bürogebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören und insofern auch in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden könnten (§ 1 Abs. 5,9 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).
- In den Gewerbegebieten sind Verwaltungsgebäude allgemein zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten sind Betriebswohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig (§8 Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten sind folgende Anlagen unzulässig:
 - Tankstellen (nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. BauNVO)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke (nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 3 BauNVO)

Die Festsetzung unter der Art der baulichen Nutzung, dass in den Gewerbegebieten nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wurde zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung getroffen.

Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“ eine Planänderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden. Dabei erfolgen die Änderungen beider Bauleitpläne gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Der

grundlegende Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Umwandlung der Grünfläche in eine Gewerbefläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorgenannten Bebauungsplanes.

Prinzip der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Aus Sicht der Gemeinde kann der Eingriff im Plangebiet nicht vermieden werden. Im 4. Änderungsverfahren hat die Gemeinde die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke festgesetzt. Somit können an dieser Stelle künftig geplante Vorhaben wie Kinder- und Pflégetageseinrichtungen errichtet werden. Findet nunmehr keine Flächenerweiterung statt, hat dies eine geringere Bebauungsmöglichkeit sowie geringere Flexibilität der Gewerbegrundstücke zur Folge.

Als Eingriff werden bei der 5. Änderung die Erweiterung der eingeschränkten Gewerbefläche sowie die Reduzierung der Grünfläche definiert. Hierbei sei aber zu beachten, dass die erweiterten eingeschränkten Gewerbeflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Dies resultiert daraus, dass die Flächen aufgrund von Schutzstreifen der Gasversorgungsunternehmen GASCADE und [Ferngas Netzgesellschaft mbH](#) nur eingeschränkt genutzt werden können. Aufgrund der Tatsache, dass auf den nicht überbaubaren Flächen Hauptnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen sind und lediglich Nebenanlagen unter Beachtung der Vorschrift gem. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO zugelassen werden können, sowie die Auflagen der o. g. Gasversorger gem. Stellungnahmen vom 06.11.17/17.11.17 zu beachten sind, finden zwar Eingriffe statt aber eben nur eingeschränkt.

Gegenüber dem Vorentwurf mit Stand vom 04.10.2017 wurden im Entwurf vom 31.05.2018 die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbeflächen reduziert, so dass die Grünfläche von bisher 6 m Breite auf nunmehr 20 m Breite im Mittel erweitert wurde. Im Ergebnis wurde der bauliche Eingriff nochmals auf das notwendigste Maß reduziert.

Im Grünordnungsplan sowie im Umweltbericht hat sich Gemeinde mit Kompensationsmaßnahmen des unvermeidbaren Eingriffes auseinander gesetzt. Dies betrifft sowohl Maßnahmen für den 1. als auch den 2. Geltungsbereich (Reduzierung Pflanzfläche; Biotopschutz....). Dabei wurden vorrangig auch Rückbaumaßnahmen bereits versiegelter, ungenutzter Flächen angerechnet. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes auf geeigneten getroffen. An dieser Stelle wird auf den Grünordnungsplan sowie den Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

Hinweise

Kulturdenkmale/Bodendenkmale/Bodenfunde (§ 9 Abs. 6 BauGB und §§ 13, 14 und 16 ThDschG)

Entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz) unterliegen nach § 16 Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege.

Geologische Belange (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Auf der Grundlage des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) i. d. F. vom 02.03.1974 sind Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Geologie rechtzeitig zwecks Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet anzuzeigen. Durch beauftragte Ingenieurbüros sind die Schichtenverzeichnisse, einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne zu übergeben.

(3) Abfallablagerung und – beseitigung (§ 9 Abs. 6 BauGB und §§ 13 und 27 KrW-/AbfG)

Im Geltungsbereich des B-Planes ist keine Altlastenverdachtsfläche registriert. Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen.

(4) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Mineralöllager, Ölheizung, usw.) bedarf gemäß § 81 und § 130 (4) ThürWG der Genehmigung der oberen Wasserbehörde.

(5) Gasversorgungsanlagen

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen der **Ferngas**, Anlagen der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straelen (“GasLINE“), Anlagen der Fernleitung STEGAL

Die Lage sowie die Auflagen und Hinweise zum Schutz der Erdgashochdruckleitungen und dazugehörigen Anlagen sind aus den Leitungsbestandsplänen und den Stellungnahmen der GDMcom und GASCADE zu entnehmen.

Die Stellungnahmen der GDMcom und GASCADE als Dienstleister der Anlagenbetreiber wurden mit Stellungnahmen vom 12.07.2018 (GDMcom) sowie 18.07.2018 (GASCADE) nochmals konkretisiert. Aus diesen lässt sich nunmehr eindeutig ableiten, inwiefern Überbauungen bzw. Bebauungen innerhalb der Schutzstreifen auf den festgesetzten nicht überbaubaren Gewerbeflächen zulässig bzw. unzulässig sind. Vom Grundsatz her geht aus der **Stellungnahme der GASCADE** hervor, dass eine Überbauung des Schutzstreifens nicht zulässig ist. Gebäudefundamente, Dachüberstände oder sonstige herausragende Gebäudeteile müssen ebenfalls außerhalb des Schutzstreifens errichtet werden.

Folgende weitere Anlagen innerhalb der Schutzstreifen sind **nicht** zulässig:

- Die Aufstellung der Spielgeräte
- Die Herstellung von Lagerflächen
- Eine großflächige Versiegelung
- Heckenpflanzung
- Tiefwurzelnde Bäume innerhalb eines Zustandes von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung
- Mauern

Folgende Anlagen innerhalb der Schutzstreifen sind dagegen **zulässig**:

- Stellplätze – in gasdurchlässig Ausführung mit „Riech- oder Schnüffelrohre im Bereich der geschlossenen Fahrbahndecke
- Die erforderliche Anzahl und Position ist mit einem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort abzustimmen.
- lichter Mindestabstand von 1,50 m zw. Oberkante Rohrscheitel und Oberkante Parkplatz darf nicht unterschritten werden
- unter die Tragschicht aus gebrochenem Material ist ein Geotextil GRK 4 (Vliesstoffe – min. 250 g/m²) in ausreichenden Abmessungen einzubringen
- auf Merkblatt „Parkplätze, Wege und Radwege“ als Mindestanforderungen für den Aufbau wird hingewiesen
- Flachwurzelnde Gehölze mit erforderlicher Zustimmung

- Änderung der ursprünglichen Überdeckung durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur nach gesonderter Antragstellung möglich – größere Niveauänderungen durch Sachverständigen zu prüfen

- Zäune dürfen errichtet werden, insofern im Kreuzungsbereich darauf zu geachtet wird, dass die Fundamente für Pfosten und dgl. außerhalb des Schutzstreifens gesetzt werden.

- Die Zugänglichkeit muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.

- Markierungspfähle sind unter Aufsicht des Pipeline-Service vor Beginn der Baumaßnahme zu sichern.

- Die GASCACE ist bei Planungen und Bauausführungen von Verlegungen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabeln) und Straßenbau im Bereich ihrer Anlagen zu beteiligen

Aus der aktualisierten Stellungnahme der GDMcom vom 12.07.2018 geht u. a. folgendes hervor:

- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.

Zulässigkeit:

- Der Errichtung von Stellplätzen im Bereich der Anlagen in gasdurchlässig ausgeführten Oberflächen kann zugestimmt werden.

- Beim Zaunbau ist darauf zu achten, dass die Pfosten außerhalb des Schutzstreifens der Anlagen einzubringen sind.

- Die Schutzstreifen der Ferngas-Anlagen sind jederzeit begehbar, befahrbar sowie sichtfrei zu halten.

Im Fall einer Einzäunung ist mit dem Leitungseigentümer eine Zutrittsvereinbarung abzuschließen.

(6) Nachbarrechtliche Belange

Bei den Pflanzgeboten ist das Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22.12.1992 zu beachten. Das betrifft insbesondere die Einhaltung von Grenzabständen bei Pflanzungen

(7) Grundstücksbezogene Rückhaltungen

geltend für WA 3.1 und WA 3.2: Zur Regenrückhaltung der auf versiegelten Flächen anfallenden größeren Niederschlagsmengen sind auf den Grundstücken Retentionszisternen vorzusehen, mit denen die Rückhaltmenge verzögert in die Kanalisation eingeleitet wird. Für die Bemessung ist ein Volumen von 3 Kubikmeter pro 100 m² angeschlossener mit dem Abflussbeiwert 1,0 versiegelter Fläche (Vollversiegelung) vorzusehen. Das Rückhaltevolumen sollte mindestens 3 Kubikmeter betragen.

geltend für GE e1: Da eine Einleitung ins öffentliche Netz aus Kapazitätsgründen nicht uneingeschränkt möglich ist, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und mit einem Drosselabfluss von maximal 3 l/s*ha in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

(8) Immissionsschutz

Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten für ein Allgemeines Wohngebiet die Immissionsrichtwerte von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A). Für ein eingeschränktes Gewerbegebiet werden die Immissionsrichtwerte entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) festgesetzt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. Nach §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 26.09.02 (BGGBl.IS.3830) sind die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die bei den Baumaßnahmen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 7.00 Uhr.

WA 3.1 und WA 3.2

Im Bereich der Flurstücke des WA 3.1 und 3.2 befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mittelstraße eine Gasstation der EVG. Hier können sowohl tagsüber als auch nachts Lärmbelästigungen durch Strömungsgeräusche auftreten. Da beim Bau der Gasstation das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen war, ist kein Messbericht zur Einhaltung der Grenzwerte TA Lärm gefordert worden.

(9) Externe Kompensationsmaßnahmen

Ersatzmaßnahme E 2

Als Teil-Kompensation für den Eingriff der 5. Änderung des B-Plangebietes Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“ in Zöllnitz wird die Summe von 3.807 Werteinheiten des anrechenbaren Biotopwertüberschusses aus der Bilanzierung im Projekt „Wehrrückbau an der Obermühle Gemeinde Zöllnitz/VG „Südliches Saaletal“ für die 5. Änderung des B-Planes „Lerchenfeld Ost“ angerechnet.

Ersatzmaßnahme E 3

Als Teil-Kompensation für den Eingriff der 5. Änderung des B-Plangebietes Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“ in Zöllnitz wird aus dem Kostenaufwand des Abrisses des ehemaligen Trinkwasserhochbehälters auf dem Flurstück 331/1 in der Flur 5 der Gemarkung Zöllnitz die Gesamtsumme (Abrisskosten) von 30.000 € als umgerechnetes Flächenäquivalent von + 42.857 Wertpunkten eingesetzt.

(10) Bodenschutz

Bei Auftrag von Oberboden auf grundstücksfernen Flächen, sind die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Beanspruchte Flächen sind nach Abschluss von Baumaßnahmen aufzulockern sowie zu rekultivieren. Auf die Vorsorgepflicht gem. § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017 I 3634

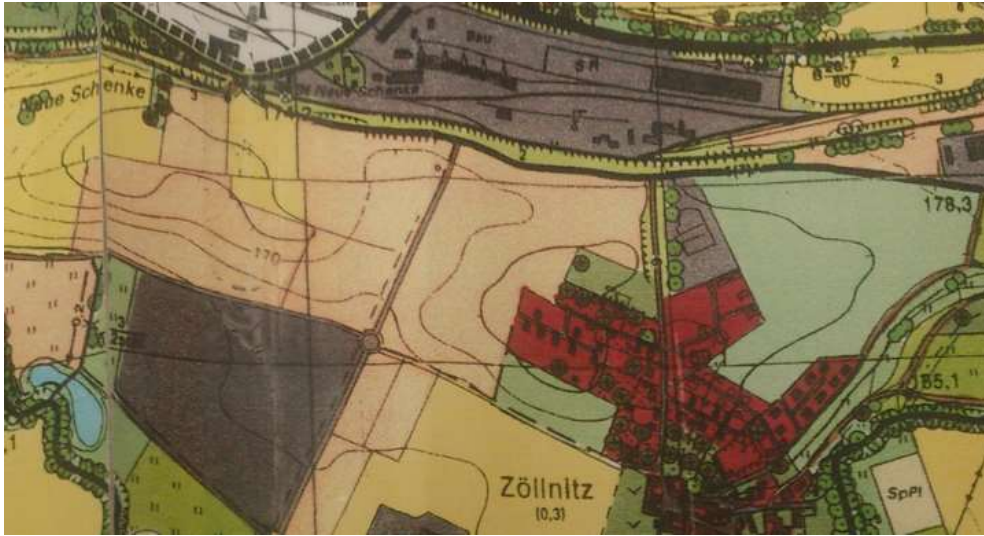
Thüringer Bauordnung vom 13.03.2014, bekanntgemacht am 28.03.2014 (GVBl vom 28.03.2014), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.03.2016, bekanntgemacht am 30.03.2016 (GVBl 2016, S. 153).

ThürKO i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl, S. 41, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74).

PlanzV i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I 2017, S. 1063).

Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Auseinandersetzung mit dem Landschaftsplan für den Teilraum Kahla Saale-Holzland-Kreis



Pflanzmaßnahmen gemäß Landschaftsplan für den Teilraum Kahla SHK
Gemarkung Zöllnitz die von der Änderungsplanung betroffen sind:

- Alleepflanzung bzw. Reihensbepflanzung im Gewerbegebiet Zöllnitz

Im Satzungsgebiet „Lerchenfeld Ost“ sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen zu den eingeschränkten Gewerbeflächen Reihensbepflanzungen durch Pflanzung von Einzelbäumen realisiert worden. Im nördlichen Bereich der eingeschränkten Gewerbefläche entlang des vorhandenen Radweges (an der L 1077) wurden ebenfalls Baumbepflanzungen vorgenommen. Aus Sicht der Gemeinde sind die geforderten Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich umgesetzt worden.

Weitere Maßnahmen entsprechend des Landschaftsplanes sind von der Änderungsplanung nicht betroffen. Eine Auseinandersetzung ist daher nicht erforderlich.

Infolge zahlreicher Gesetze und Verordnungen sind ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden bei Vorhabenausweisungen sowie der Schutz des Bodens vor schädlichen Beeinträchtigungen zwingend geboten.

Hierzu zählt unter anderem die Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen durch:

- bedarfsgerechte Baulandausweisung
- Vermeiden sowie Verminderung von Bodenverdichtungen

Das gesamte Satzungsgebiet einschließlich des Änderungsbereichs ist gemäß des Landschaftsplanes Kahla (Leitbild Karte Nr. 30) als Siedlungsfläche eingestuft.

In der Maßnahmenkarte zeigt der Landschaftsplan Entwicklungsziele und Konflikte auf. Eine intensive Siedlungsentwicklung soll auf vorhandener Siedlungsfläche mittels Verdichtung erfolgen.

Der Änderungsbereich wird gegenwärtig noch als private Grünfläche genutzt, wobei der Boden von minderwertiger Qualität ist, da auf dieser Fläche überregionale Gastrassen mit entsprechenden Schutzstreifen liegen. Um den Einschnitt in die Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden für entsprechende grünordnerische Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Zuge des Bauleitverfahrens festgesetzt werden“. Mit den getroffenen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Grund und Boden findet außerhalb des Geltungsbereichs am östlichen Rand der Ortslage insgesamt eine ökologische Aufwertung statt.

Im Hinblick der Kleinflächigkeit der vorgesehenen Umwidmung zu einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche kommt die Gemeinde ihrer eigenverantwortlichen Aufgabenwahrung nach, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Aufgrund der Festsetzungen findet keine Vollversiegelung der Flächen statt (infolge durch Schutzansprüche der ansässigen Gasversorger) Im Gewerbegebiet GE e1 sind innerhalb der Schutzstreifen der vorhandenen Gasversorgungsanlagen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB ausgeschlossen. Zulässig ist nur eine Versiegelung von Stell- und Bewegungsflächen sowie Zufahrten mit wasser- und gasdurchlässigen (Einbau von Riech- oder Schnüffelrohren) Materialien. Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde eine Eingriffsregelung gem. Thür. Bilanzierungsmodell vorgenommen. Im Ergebnis daraus bedarf es Festsetzungen von grünordnerischen Festsetzungen. Diese sind dem beiliegenden Umweltbericht und Grünordnungsplan zu entnehmen.

Als Fazit wird nach Abwägen der Planung mit den abzuprüfenden Belangen (u. a. Landwirtschaft, Raumordnung- und Landesplanung, Naturschutz etc.) festgestellt, dass eine Siedlungsentwicklung in dem vorliegenden Planungsumfang gerechtfertigt und nachvollziehbar begründet ist. In diesem Fall ist die Ausweisung/Erweiterung in geringem Umfang einer Siedlungsentwicklung höherrangig zu bewerten, als der Eingriff in die Wertigkeit des Natur- und Landschaftsraumes bzw. des Bodens. Die Belange des Naturschutzes, speziell des Eingriffs in die betroffenen Schutzgüter wurden geprüft und bewertet, mit dem Ergebnis, einen ausreichenden Ausgleich außerhalb der Ortslage der Gemeinde Zöllnitz zu schaffen.