

## TEIL B

### **Begründung zur 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 mit Grünordnungsplan „Lerchenfeld Ost“ der Gemeinde Zöllnitz in der überarbeiteten Fassung vom 31.05.2018**

#### **Allgemeines**

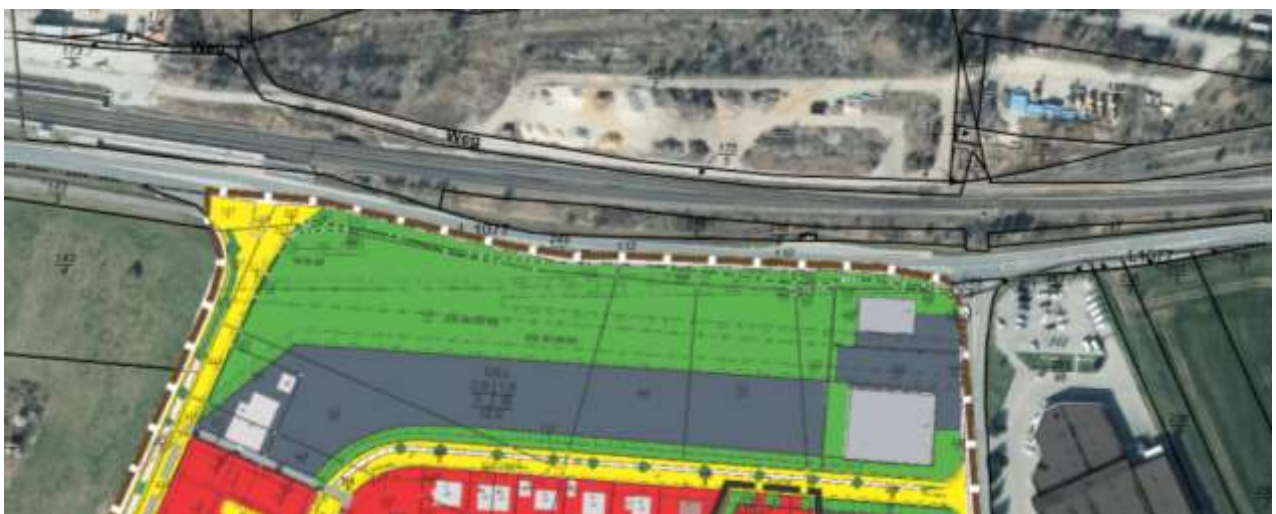
Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich 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**

Die Gemeinde Zöllnitz hat durch Beschluss am 04.10.2017 die Aufstellung sowie die Auslegung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“ beschlossen. Die 5. Änderung umfasst den Bereich der privaten Grünflächen zwischen der Landstraße L 1077 nördlich und der eingeschränkten Gewerbeflächen südlich (s. nachfolgende Abb.)



Der Änderungsbereich wird hierbei, wie bei den bisherigen Änderungsverfahren, als eigenen Geltungsbereich festgesetzt, wobei dieser in den Gesamtplan integriert wird. Die privaten Grünflächen sollen künftig als eine nicht überbaubare eingeschränkte Gewerbefläche festgesetzt

werden. Die Grünflächen dienten 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 (Textbebauungsplan als Übersicht in den Unterlagen integriert) 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 m<sup>2</sup> wird im Rahmen des Änderungsverfahrens auf ca. 5.200 m<sup>2</sup> 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. 5.200 m<sup>2</sup> 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 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen. Während Gebäude gem. § 23 Abs. 1 S. 1 Abs. 3 BauNVO die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten dürfen, können i. S. v. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO u. a. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Für den Planvollzug stellt dies hingegen eine Ermessensvorschrift dar, die sich an die Baugenehmigungsbehörde richtet.

Mit der Umwidmung zur eingeschränkten nicht überbaubaren Gewerbefläche soll die Nutzbarkeit der Flächen insgesamt verbessert werden und einen größeren Gestaltungsspielraum für die Bauherren ermöglichen. So soll künftig die Möglichkeit bestehen, die nichtüberbaubaren eingeschränkten Gewerbeflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken, mit untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen zu bebauen. Diese sollen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Da die Flächen zudem mit Schutzstreifen durch die o. g. Gasbetreiber nur beschränkt nutzbar sind, erfolgen im Verfahren konkrete Abstimmungen mit den zuständigen Betreibern.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 1,3 ha.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, die offene Bauweise, die Vollgeschosszahl (VG) III, sowie die Traufhöhe 12 m bleiben für das Gewerbegebiet weiterhin bestehen. Eine Notwendigkeit der Geschossflächenzahl wird nicht mehr gesehen und soll daher künftig nicht mehr festgesetzt werden. Im Plangebiet ist kein Übermaßverbot zu erwarten. Zudem ist mit Festlegung der VG-Zahl eine konkrete aussagekräftige Festsetzung getroffen worden. Für die Ermittlung der GRZ sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und die Nebenanlagen mitzurechnen. Der praktische Umgang mit Bebauungsplänen lehrt, dass die Regelungen umso besser funktionieren, je einfacher und klarer die Festsetzungen sind.

Im Gegensatz zum bisherigen rechtswirksamen Satzungsplan vom 09.09.2014 sind die darin durchgeführten Änderungen Nr. 1 – 4 so zusammengefasst dass diese sich nunmehr auf den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans beziehen. Lediglich die 5. Änderung ist mit einem eigenständigen Geltungsbereich innerhalb des Ursprungsplanes festgesetzt.

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

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich der 5. Änderung werden die Festsetzungen nunmehr wie folgt angepasst:

#### Bisherige Festsetzungen im GEE

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind

- Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

#### Künftige Festsetzungen im GEE

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für soziale Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze

Unzulässig sind

- Tankstellen, öffentliche Betriebe und die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Ausnahmen

- Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

#### **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 Pflergetageseinrichtungen 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 GDMcom 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 des Vorentwurfes mit Stand vom 04.10.2017 wurden im gegenwärtigen 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 auseinandergesetzt. 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 FGN, 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.

### (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 m<sup>2</sup> 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.

### Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entsprechend der geforderten Löschwasserentnahmemenge ausreichend Löschwasser entnommen werden. Die zur Verfügung stehenden Unterflurhydranten mit einer Löschwasserentnahmemenge von 48 m<sup>3</sup>/h für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird als ausreichend erachtet.

# 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 2011, 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, da diese nur mit untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen bebaut werden können. Diese sollen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.*

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.