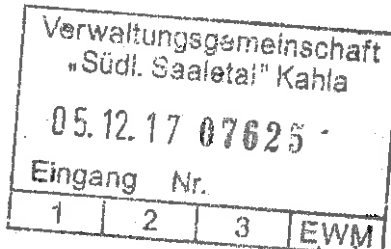


SAALE-HOLZLAND-KREIS DER LANDRAT



Bauordnungsamt

Postfach 1310 · 07602 Eisenberg

Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaletal"
z. H. d. Gemeinschaftsvorsitzenden o. V. i. A.
Bahnhofstraße 23
07768 Kahla

Auskunft erteilt: Frau Zschech
Tel.-Hausapparat: (036691) 70-351
Telefax: (036691) 70-748
E-Mail: bv@lrashk.thueringen.de

Bedingungen zur Nutzung unserer elektronischen Postzugänge
siehe: www.saaale-holzland-kreis.de

Bei persönlicher Rücksprache
Eisenberg, Schloßgasse 17, Zi. 113

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen/AZ
BLS2017/1522

Datum
01.12.2017

Vorhaben:	5. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Lerchenfeld Ost", Zöllnitz Hier: Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs.1 BauGB
Antragsteller:	Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaletal", z. H. d. Gemeinschaftsvorsitzenden o. V. i. A., Bahnhofstraße 23, 07768 Kahla
Gemeinde	Zöllnitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die übergebenen Planungsunterlagen zu der im Betreff genannten Bebauungsplanänderung bedanken wir uns. Zur Beurteilung lagen folgende Unterlagen bei:

- ✓ Anschreiben vom 26.10.2017/Eingang vom 02.11.2017,
- ✓ Entwurf der Planzeichnung in der Fassung vom 04.10.2017,
- ✓ Entwurf der Begründung mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.10.2017.

Die Planung wurde den Trägern öffentlicher Belange im Landratsamt Saale-Holzland-Kreis zur Beurteilung vorgelegt. Folgende Hinweise sind bei der weiteren Erarbeitung der Unterlagen zu beachten und entsprechend zu erfüllen.

Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauplanung

Zur Planung und der Begründung allgemein:

- 1 Die dem Planentwurf beigefügte Begründung genügt nicht den Ansprüchen des §2a BauGB. Danach hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen sind. Offenbar wird im vorliegenden Fall nicht nur die bauliche Nutzung der im ersten Geltungsbereich des B-Plans festgesetzten privaten Grünfläche in eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche eines eingeschränkten Gewerbegebietes geändert, sondern ebenso die Abgrenzung des 2.Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche). Letzteres bleibt in der Begründung jedoch vollkommen unerwähnt. Auch dass diese Fläche über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, um das Grundstück einer künftigen baulichen Nutzung zuführen zu können,

Sprechzeiten:

Vormittag
Di, Do: 8.30 bis 12.00 Uhr

Nachmittag
Di 13.30 bis 15.30 Uhr
Do 13.30 bis 17.30 Uhr

Bankverbindung:
Sparkasse Jena-Saale-Holzland
BIC HELADEF1JEN
IBAN DE69 8305 3030 0000 0003 37

Haus- und Lieferanschrift:
Im Schloß, 07607 Eisenberg
Telefon (036691) 70-0
Telefax (036691) 70-166
E-Mail: poststelle@lrashk.thueringen.de


JenArea21
Die Technologieregion

- wird erst im Rahmen der Eingriffsbewertung erwähnt. Um diesen Änderungsaspekt ist die Begründung unter Punkt „Anlass zur 5.Änderung“ zu ergänzen.
- 2 Die Gemeinde Zöllnitz verfügt über einen Flächennutzungsplan (F-Plan), welcher für das in Rede stehende Gebiet des 1.Geltungsbereich eine Grünfläche darstellt. Bebauungspläne und deren Änderungen sind gemäß §8 Abs.2 Satz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Eine Diskussion zum Entwicklungsgebot findet im vorgelegten Entwurf der Begründung nicht statt und ist nachzuholen. Unabhängig von der fehlenden Begründung ist jedoch bereits jetzt festzustellen, dass die 5.Änderung des B-Planes in Hinblick auf die Änderung im 1.Geltungsbereich offensichtlich nicht aus den Darstellungen des F-Plans entwickelt ist. Im F-Plan wurde diese Fläche als Grünfläche dargestellt, welche nach der 5.Änderung als Gewerbegebietsfläche gemäß §1 Abs.2 Nr.9 BauNVO zu werten ist. Sollte an der geplanten Änderung in Bezug auf diese Fläche festgehalten werden, so ist der F-Plan in einem Parallelverfahren gemäß §8 Abs.3 BauGB ebenfalls zu ändern. Sollte die Gemeinde das Ziel anstreben, dass der B-Plan noch vor dem F-Plan Rechtskraft erlangt, so ist der B-Plan unserer Behörde zur Genehmigung vorzulegen. Andernfalls kann der B-Plan erst nach rechtswirksamer Änderung des F-Plans Rechtskraft erlangen.
 - 3 Zudem hat sich die Gemeinde in der Begründung nicht mit dem Prinzip der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen auseinandergesetzt. Gemäß §1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind in Anlehnung an die Vorschriften des §15 BNatSchG die Vermeidung (sowie Minimierung und der Ausgleich/Ersatz) voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nach den Vorschriften des §1a Abs.3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat mit diesen Bestimmungen den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, die eine gerecht verteilte Bodennutzung ermöglicht. Vorrangig soll die Gemeinde demnach prüfen, inwiefern der geplante Eingriff vermieden werden kann. Stellt die Gemeinde im Ergebnis dieser Prüfung fest, dass der Eingriff nicht vermieden werden kann, so ist sie gehalten zu prüfen, inwiefern der Eingriff auf ein notwendiges Maß verringert werden kann. Erst nach Abschluss dieser Überlegungen und Abwägung all dieser Belange (dokumentiert in der Begründung!) entscheidet die Gemeinde über den Ausgleich des zukünftigen unvermeidbaren Eingriffes. Dabei soll ein Ausgleich für zukünftig baulich in Anspruch genommene Flächen vorrangig über den Rückbau bereits versiegelter, jedoch ungenutzter Flächen in Erwägung gezogen werden. Ist dies der Gemeinde nicht möglich oder sind derartige Flächen nicht verfügbar, hat die Gemeinde zu prüfen, inwiefern der Ausgleich des Eingriffes auf geeigneten Flächen mittels geeigneten Maßnahmen vollzogen werden kann. Eine unter diesen Aspekten geführte Diskussion, hat im vorgelegten Begründungsentwurf nicht stattgefunden. Auch bleibt ein entsprechender Bedarf an der Nutzung dieser nicht-überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend undiskutiert. Die Aussagen auf Seite 11 der Begründung (insbesondere des letzten Absatzes) sind vor diesem Hintergrund nicht nachzuvollziehen.
 - 4 Der in der Begründung ab Seite 6 ermittelte Kompensationsbedarf wurde fehlerhaft berechnet. Laut Begründung wurde hier die Eingriffsregelung mittels des Thüringer Bilanzierungsmodells ermittelt. Dabei wurde der Ist-Zustand der Eingriffsfläche als Biototyp 4223 extensiv genutztes Grünland mit einer Bedeutungsstufe von 30 in Ansatz gebracht. Schon dieser Ansatz ist nicht nachvollziehbar, da es sich beim Biototyp 4223 um einen des Anhanges A handelt. Für den Ist-Zustand der Eingriffsfläche, welche sich im 1.Geltungsbereich des B-Plans befindet und somit im vorliegenden Fall eher dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, ist ein Biototyp des Anhanges B der Siedlungsbiototypen zu wählen. Beispielhaft käme hier ein Biototyp der Industrie- und Gewerbeflächen mit einer Ausprägung strukturarm bis durchschnittlich in Betracht.

Ebenso ist die Zuordnung auf der Planungsseite als (eingeschränkte) Gewerbefläche mit einer Ausprägung als strukturreich und einer Bedeutungsstufe von 20 nicht nachvollziehbar und unbegründet. Durch den Vollzug der 5. Änderung des B-Plans kann eben diese Fläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 zu ca 80% versiegelt werden. Wie dann noch eine strukturreiche Ausprägung der Fläche erreicht werden soll ist fraglich. Hier wäre ein bedeutend geringerer Wert bis hin zur (teil-)versiegelten Bedeutungsstufe anzusetzen.

Auch der geplante Ausgleich des ermittelten Wertdefizites ist fehlerhaft. Hier wurde ungeachtet der Bedeutungsstufe des Ist-Zustandes der Ausgleichsfläche ein Wert der Ausgleichsmaßnahme (Baumpflanzung) von 35 Werteinheiten je 50m² in Ansatz gebracht. Nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell ist jedoch auch für die Ausgleichsfläche eine Bewertung der Biotoptypen (hier nach Anhang A, da Offenland) durchzuführen und der Wertzuwachs nach Durchführung der geplanten Maßnahme der Baumpflanzung zu ermitteln. Da es sich bei der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Ausgleichsfläche (teilweise) um eine hochwertige Biotopfläche handelt, welche bereits eine hohe Bedeutungsstufe aufweist, dürfte der Wertzuwachs durch die geplante Bepflanzung nicht mehr sehr hoch ausfallen! Aus diesem Grund empfehlen wir, evtl. eine andere geeignete Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet zu wählen. Diesbezüglich verweisen wir auch auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

- 5 Zudem bleibt in der vorgelegten Ermittlung des Kompensationsbedarfes die zusätzlich mögliche Intensivierung der **überbaubaren** Grundstücksflächen durch die geplante 5. Änderung des B-Planes vollkommen unberücksichtigt:

Im derzeit rechtskräftigen B-Plan wird der Anteil des Baugrundstückes, welcher mit baulichen Anlagen überbaut werden darf entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 berechnet. Als Bemessungsgrundlage wird dazu gemäß §19 Abs.3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes herangezogen, welche im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Im rechtskräftigen B-Plan wäre das die Fläche des Baugrundstückes, welche von der Straße An der Schiere bis zur rückwärtigen Baugrenze liegt. Die übrigen (rückwärtigen) Grundstücksflächen sind derzeit als private Grünflächen festgesetzt und können nicht als Bemessungsgrundlage für die GRZ-Berechnung herangezogen werden, da sie nicht im Bauland liegen. Somit kann im Ergebnis momentan die überbaubare Grundstücksfläche bis zur rückwärtigen Baugrenze bis zu einem „Versiegelungsgrad“ von ca. 80% bebaut werden. Bei Anwendung der 5. Änderung erhöht sich die bauliche Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 100%, da dann auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bauland liegen und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in Ansatz gebracht werden können.

- 6 Die Begründung und Planzeichnung ist entsprechend der oben gegebenen Hinweise bezüglich der Ziele und Zwecke der Planung sowie der wesentlichen Auswirkungen grundhaft zu überarbeiten.

Zur Planzeichnung:

- 7 Wie bereits unter Punkt erläutert, wurde offensichtlich der 2.Geltungsbereich in seiner Abgrenzung geändert. Dies ist entweder in der Begründung eingehender zu erläutern oder der 2.Geltungsbereich des B-Plans korrekt darzustellen.
- 8 Die unterschiedliche Begrenzung des 2.Geltungsbereiches führt zu Verwirrungen. Der 2.Geltungsbereich ist mit einer Darstellung der Grenze festzusetzen. Es ist unklar, ob die Darstellung der „Reservefläche“ einen Festsetzungscharakter entfaltet und wenn ja, welchen. Wir empfehlen, die räumliche Grenze des 2.Geltungsbereiches mit gleicher Signatur der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im 1.Geltungsbereich (blaue Strich-Linie) darzustellen. Dabei kann im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche die Darstellung der bereits in den vorangegangenen Änderungen des Plans ermittelten

Baumpflanzungen dargestellt werden. Der südliche Bereich wird mit der nunmehr in der 5.Änderung ermittelten Ausgleichsmaßnahme textlich festgesetzt.

- 9 Wegen einer besseren Übersichtlichkeit empfehlen wir ebenso, als Satzungsplan eine Planzeichnung zu fertigen, welche die bereits erfolgten rechtskräftigen Änderungen sowie nunmehr geplante 5.Änderung des B-Plans subsummiert.

Zum Verfahrensablauf

- 10 Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit der Änderung des BauGB, welches durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, u.a. die Bekanntmachungsvorschriften des §3 Abs.2 und §4a Abs.4 BauGB geändert wurden. Danach sind die nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB ortsübliche Bekanntmachung sowie die nach §3 Abs.2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen **zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen**. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann ebenso unter Angabe der Internetadresse erfolgen. Der Nachweis dieser Bekanntmachungen ist im Genehmigungsverfahren durch die Gemeinde mit geeigneten Mitteln (z.B. Bildschirmausdruck am ersten und letzten Tag der Veröffentlichung im Internet) zu erbringen.

Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung

Bauordnungsrechtlich sind zum derzeitigen Planungsstand keine Belange erkennbar.

Hinweis:

Durch die Planänderung wird die Überbaumöglichkeit von Ferngas- und Kabelleitungen sowie deren Schutzstreifen eröffnet. Dies ist insbesondere im Verfahren der Trägerbeteiligung des B-Plan-Änderungsverfahrens mit den betroffenen Leitungsbetreibern abzustimmen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Gegen das Vorhaben, das mit Erdarbeiten verbunden sein wird, gibt es keine prinzipiellen denkmalschutzrechtlichen Einwände. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden wird auf die gesetzliche Regelung gemäß §16 Abs.1-4 und § 13 ThürDschG hingewiesen.

Straßenbaubehörde

Es werden keine Belange von Kreisstraßen berührt.

Straßenverkehrsbehörde

Aus Sicht der Unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen o.g. Vorhaben keinerlei Einwände.

Brand- und Katastrophenschutz

Zuletzt wurde durch die Brandschutzdienststelle des SHK eine Stellungnahme zur 3.Änderung des im Betreff genannten B-Plans mit Schreiben vom 10.12.2013 abgegeben. Diese behält grundsätzlich weiterhin ihre Gültigkeit.

Die auf Seite 3 der Begründung zur 5.Änderung angegebene Löschwasserentnahmemenge von 48m³/h für das GEE mit einer GFZ von 1,8 und einer maximal zulässigen Anzahl von 3 Vollgeschossen ist nicht ausreichend. Es sind mindestens 96m³/h über einen Zeitraum von 2

Stunden erforderlich, was bereits in unserer o.g. Stellungnahme vom 10.12.2013 angegeben wurde.

Untere Naturschutzbehörde

Die Inhalte der 5. Änderung sind:

1. Umwandlung von privaten Grünflächen zu eingeschränkter Gewerbefläche, hier als nichtüberbaubare Fläche,
2. Die Reduzierung der im 2. Geltungsbereich liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen - um den Erweiterungsbereich der Ergänzungssatzung.

Es werden durch die 5. Änderung weitere Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, so dass die bauleitplanerische Eingriffsregelung zum Änderungsverfahren abzuarbeiten ist. Die Eingriffsregelung wurde in die Begründung integriert.

Der grundlegende Fehler der Planung liegt darin, dass die Gemeinde in einen Verbotstatbestand hinein plant. Wie im Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung von Zöllnitz bekannt wurde, befinden sich auf der Fläche des 2. Geltungsbereiches Trockenrasen/Halbtrockenrasen als gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Biotopschutz gebietet alle „...Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung ... führen können...“ zu unterlassen, da sie verboten sind. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahme, die bereits aus der 1. Änderung der Bauleitplanung herrührt, steht im Widerspruch mit dem Biotopschutz. Alle weiteren Ausgleichsverpflichtungen, die mit der 5. Änderung einhergehen, werden aus dem gleichen Grund als nicht umsetzbar betrachtet. Demzufolge scheidet die Ausgleichbarkeit des Eingriffes an der rechtlichen Unmöglichkeit aufgrund des Biotopschutzes. Die UNB geht davon aus, dass die Ausgleichskonzeption des gesamten B-Planes in Frage steht und somit die Grundzüge der Planung berührt sind. Da eine Umsetzbarkeit der Maßnahmen im 2. Geltungsbereich offensichtlich rechtlich nicht gegeben ist, drängt sich im Änderungsverfahren des B-Planes die Notwendigkeit der Überarbeitung auch der Ausgleichskonzeption förmlich auf. Ein „miteinander Aufrechnen“ der Bilanzierungsergebnisse aus den vorhergehenden B-Planänderungen ist formell denkbar, muss aber mittels einer Überarbeitung der grünordnerischen Gesamtkonzeption, also einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz unter Berücksichtigung des gesetzlich geschützten Biotopes, nachvollziehbar dargelegt werden.

Die 5. Änderung des B-Planes ist nicht ausgleichbar und somit aus naturschutzfachlichen Gründen abzulehnen.

Die weitere Plausibilitätsprüfung ergab, dass die Eingriffsregelung nicht nachvollziehbar ist und dass Fehler in der Anwendung des Thüringer Bilanzierungsmodells vorliegen.

Es muss eine Überarbeitung der Planung unter den Aspekten des Biotopschutzes und des Ausgleichskonzeptes mit Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und aller Planbestandteile (Plankarte, Begründung, Umweltbericht, Maßnahmeblätter) erfolgen.

Die UNB kann keine positive Stellungnahme zur Planänderung abgeben.

Untere Wasserbehörde

Der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird seitens der Unteren Wasserbehörde zugestimmt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Zone III mehrerer Tiefbrunnen im Rodatal. Auf Grund der wachsenden Flächenversiegelung innerhalb der Schutzzone ist auf die Grundwasserneubildung ein besonderes Augenmerk zu legen.

Die Versiegelung der Flächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweise möglichst gering zu halten. Das Niederschlagswasser soll entsprechend §55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden. Das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser (Versickerung) ist grundsätzlich eine Gewässerbenutzung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde beim Landratsamt Saale-Holzland-Kreis bedarf.

Auf Grund der Lage in einer Wasserschutzzone III ist die erlaubnisfreie Versickerung gemäß Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) vom 03.April 2002 (GVBl. 6 vom 13.06.2002 S. 201) nicht gegeben. Die Anforderungen an die Versickerungsanlage gemäß § 3 dieser Verordnung sind jedoch anzuwenden.

Diese Zustimmung beinhaltet aber keine Erlaubnisse bzw. Genehmigung für konkrete Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung, welche nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Thüringer Wassergesetz einer wasserrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung oder einer sonstigen Zustimmung nach wasserrechtlichen Vorschriften, wie der Thüringer Anlagenverordnung bedürfen.

Untere Bodenschutzbehörde

Dem Entwurf (insbesondere Grünordnungsplan und Umweltbericht) wird in der vorliegenden Form nicht zugestimmt. Die Belange des Bodenschutzes wurden nicht ausreichend berücksichtigt.

In der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 mit Grünordnungsplan „Lerchenfeld Ost“ der Gemeinde Zöllnitz wird beabsichtigt, eine Fläche von ca. 1,3 ha bisher private, extensiv genutzte Grünfläche zu einer eingeschränkten, nicht überbaubaren Gewerbefläche umzuwidmen. Die Grünflächen dienten bisher als Ausgleichsfläche sowie zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen vor Überbauung.

Durch die Umwidmung der Grünfläche soll die Möglichkeit gegeben werden, die Grünfläche mit untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 23 Abs.5 BauNVO zu bebauen. Im Text wird dargestellt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 sowie die offene Bauweise für das Gewerbegebiet weiterhin bestehen bleiben. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für diesen „ehemaligen“ Grünflächenbereich, können in hohem Maße Bodenversiegelungen erfolgen. Durch diese Flächenversiegelung geht Bodenfläche verloren, die dem Natur- und Wasserhaushalt nicht mehr zur Verfügung steht.

Nach § 1a Abs.3 BauGB sind unvermeidbare erheblich beeinträchtigte Bodenfunktionen ausreichend durch funktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Nach § 15 Abs.2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind. Das bedeutet, dass sich aus dem Eingriff der Neuversiegelung, Überbauung bzw. Nutzungsintensivierung ergebende, unvermeidbare Eingriffe in Böden vorrangig durch bodenbezogene Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffsermittlung und –bewertung erfolgte nicht in vollem Umfang gemäß dem in Thüringen zur Anwendung empfohlenen Leitfaden „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“. Nach diesem Leitfaden ist das Biotopwertverfahren lediglich das grundlegende Standardverfahren zur Eingriffsbilanzierung. Es wird im v. g. Leitfaden jedoch explizit darauf hingewiesen, dass im Einzelfall zusätzlicher Bedarf an Kompensationsmaßnahmen entstehen kann, da Beeinträchtigungen besonderer abiotischer Funktions- und Wertelemente über die Biotoptypen nicht vollständig erfasst und bewertet werden können. Weiterer Bedarf an Kompensationsmaßnahmen kann entstehen, wenn Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden. Weiterhin wird im v. g. Leitfaden ausgeführt, dass Flächenversiegelungen in der Regel durch Entsiegelungen kompensiert werden können und sollen. Abweichungen von diesem Grundsatz sind im Einzelfall im erforderlichen Umfang zu begründen. Dies erfolgte bisher unzureichend und ist entsprechend zu ergänzen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ausschließlich naturschutzfachliche Belange berücksichtigt. Als Ersatz für die private Grünfläche und damit den Verlust von Bodenfunktionen sind im festgesetzten 2. Geltungsbereich auf den Reserveflächen 49 mittelstämmige Laubbäume zu pflanzen. Diese Maßnahmen sollen der Kompensation von verloren gehenden Biotopstrukturen und zur Aufwertung der Bodenstruktur dienen. Die Pflanzung von Bäumen stellt keine bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahme dar. Geeignete Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Boden werden im Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ unter Kapitel 3.7 dargestellt.

Es wird auf Seite 15 der Begründung angegeben, dass der Wasserhaushalt durch die bestehende Bebauung überprägt werde. Diese Aussage erschließt sich nicht ganz. Weder auf der zu beurteilenden Grünfläche noch auf der Ausgleichsfläche ist eine Bebauung vorhanden, die durch Versiegelung den Wasserhaushalt stören kann.

Untere Immissionsschutzbehörde

Die vormals private Grünfläche soll nun in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert werden. Für ein solches werden die Immissionsschutzrichtwerte 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. Im Ergebnis bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken.

Untere Abfallbehörde

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Sofern Rückfragen zu den Ausführungen bestehen, stehen wir zu deren Beantwortung gern zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Zschech'.

Zschech
Sachbearbeiterin

SAALE-HOLZLAND-KREIS
DER LANDRAT



Verwaltungsgemeinschaft „Südl. Saaletal“ Kahla			
09.07.18 04368			
Eingang Nr.			
1	2	3	EWM

Bauordnungsamt

Postfach 1310 · 07602 Eisenberg

Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaletal"
z. H. d. Gemeinschaftsvorsitzenden o. V. i. A.
Bahnhofstraße 23
07768 Kahla

Auskunft erteilt: Frau Zschech
Tel.-Hausapparat: (036691) 70-351
Telefax: (036691) 70-748
E-Mail: bv@lrashk.thueringen.de

Bedingungen zur Nutzung unserer elektronischen Postzugänge
siehe: www.saaale-holzland-kreis.de

Bei persönlicher Rücksprache
Eisenberg, Schloßgasse 17, Zi. 113

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen/AZ	Datum
		BLS2017/1522	06.07.2018

Vorhaben:	5. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Lerchenfeld Ost", Zöllnitz Hier: Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs.2 BauGB
Antragsteller:	Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaletal", z. H. d. Gemeinschaftsvorsitzenden o. V. i. A., Bahnhofstraße 23, 07768 Kahla
Gemeinde	Zöllnitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die übergebenen Planungsunterlagen zu der im Betreff genannten Bebauungsplanänderung bedanken wir uns. Zur Beurteilung lagen folgende Unterlagen bei:

- ✓ Anschreiben vom 31.05.2018/Eingang vom 04.06.2018,
- ✓ Entwurf der Planzeichnung in der Fassung vom 31.05.2018,
- ✓ Entwurf der Begründung mit Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 31.05.2018,
- ✓ Abwägung der Stellungnahme des LRA SHK gemäß §4 Abs.1 BauGB vom 01.12.2017.

Die Planung wurde den Trägern öffentlicher Belange im Landratsamt Saale-Holzland-Kreis zur Beurteilung vorgelegt. Folgende Hinweise sind bei der weiteren Erarbeitung der Unterlagen zu beachten und entsprechend zu erfüllen.

Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauplanung

- 1 Die Gemeinde Zöllnitz hat ihren F-Plan für das in Rede stehende Gebiet des 1.Geltungsbereich entsprechend der geplanten Änderung im Parallelverfahren überarbeitet. Dieser ist durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 26.06.2018 versagt worden. Der B-Plan kann vor dem F-Plan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des F-Plans entwickelt sein wird. Wir weisen darauf hin, dass ein vorzeitiger B-Plan der Genehmigung gemäß §10 Abs.2 BauGB durch unsere Behörde unterliegt.

Sprechzeiten:
Vormittag

Di, Do: 8.30 bis 12.00 Uhr

Nachmittag

Di 13.30 bis 15.30 Uhr

Do 13.30 bis 17.30 Uhr

Bankverbindung:

Sparkasse Jena-Saale-Holzland

BIC HELADEF1JEN

IBAN DE69 8305 3030 0000 0003 37

Haus- und Lieferanschrift:

Im Schloß, 07607 Eisenberg

Telefon (036691) 70-0

Telefax (036691) 70-166

E-Mail: poststelle@lrashk.thueringen.de



JenArea21

Die Technologieregion

- 2 Die Begründung zur 5.Änderung des o.g. Bebauungsplanes (B-Plan) wurde hinsichtlich der zu ändernden Inhalte sowie dem Entwicklungsgebot des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) überarbeitet. Zudem hat sich die Gemeinde im vorgelegten Begründungsentwurf mit dem Prinzip der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen auseinandergesetzt und andere Flächen und Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, den geplanten Eingriff auszugleichen (siehe dazu auch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde).
- 3 Die Begründung mit Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde hinsichtlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfs grundlegend überarbeitet. Im Geltungsbereich 1 wurde der Grünstreifen entlang der Landesstraße L1077 von im Vorentwurf 6m auf durchschnittlich 20m verbreitert. Der ehemalige Geltungsbereich 2 des B-Plans wurde derart reduziert, dass lediglich der Bereich der Erhaltungsmaßnahme E1 bestehen bleibt, auf welchem die geplanten Baumpflanzungen bereits erfolgt sind. Darüber hinaus wurden in den beiden neu eingebrachten Geltungsbereichen 3 und 4 zwei Maßnahmen E4 festgesetzt, die dem Erhalt und der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen. Zusätzlich wurde im Geltungsbereich 1 eine Ausgleichsmaßnahme A1 festgesetzt, die die Bepflanzung der privaten Grünfläche zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und der Landesstraße mit Bäumen, Sträuchern und der Nutzung als extensives Grünland zum Inhalt hat.
- 4 Diese Ermittlung ist wie folgt zu beurteilen:
Für die Eingriffsregelung wurde das Thüringer Bilanzierungsmodell angewendet und der Kompensationsbedarf ermittelt. Dabei wurde der Ist-Zustand der Eingriffsfläche in den Geltungsbereichen 1 und 2 (aus dem rechtskräftigen B-Plan, 4.Änderung) sowie der Planungs-Zustand (der 5.Änderung) in den Geltungsbereichen 1 bis 4 ermittelt. Maßgeblich für die Bewertung des Ist-Zustandes sind dabei die Festsetzungen aus der 3.Änderung des B-Plans. Die 4.Änderung betraf lediglich die ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzung von Anlagen für soziale Zwecke und griff nicht in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz des B-Planes ein. Für den in der 3.Änderung des B-Planes enthaltenen Grünstreifen zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und der Landesstraße L1077 wurde eine private Grünfläche ohne konkrete Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Auch diejenigen Grundstücksflächen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets, welche nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden konnten, wurden lediglich mit einer Pflicht zur Bepflanzung mit Bäumen in Bezug auf die Anzahl von hergestellten Parkstellflächen (siehe Festsetzung 5 Abs.1) belegt. Im Übrigen wurden für das eingeschränkte Gewerbegebiet keine sonstigen konkreten Festsetzungen als Pflicht zur Bepflanzung der Baugrundstücke formuliert sondern bezogen sich lediglich auf unkonkrete Kann-Bestimmungen und den Erhalt von Bepflanzungen. Diese Festsetzungen rechtfertigen nach unserer Auffassung noch keine Bewertung dieser Flächen mit der Bedeutungsstufe 20 (siehe Umweltbericht S.14, Flächenbilanz für Geltungsbereich 1, Tabelle 3). Diese gewählte Bedeutungsstufe ist zwar entsprechend der Angaben im Thüringer Bilanzierungsmodell möglich, muss jedoch näher begründet werden.

Gleiches gilt für die ermittelten Flächenwerte auf der Planungsseite (Tabelle 4 des Umweltberichts S.14). Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die „Überbaubare Fläche, GRZ 0,8“ zur einen Hälfte mit einer Bedeutungsstufe 0 (für die mit Gebäuden bebaute Fläche) und zur anderen Hälfte mit einer Bedeutungsstufe 5 bewertet wurde. Da es sich bei dieser Fläche um eine außerhalb der Baugrenzen liegende Fläche handelt, kann diese nicht überbaubare Grundstücksfläche nach §23 Abs.5 BauNVO trotz allem mit Nebenanlagen nach §14 BauNVO bzw. baulichen Anlagen, die nach ThürBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bebaut werden. Da ein

entsprechender Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gem. §23 Abs.5 BauNVO im B-Plan nicht festgesetzt wurde, kann die Nettobaulandfläche (siehe Tabelle 2 auf S.13 Umweltbericht = 7.941m²) im vorliegenden B-Plan-Entwurf mit 80 vom 100 (somit 6.353m² siehe Tabelle 2 S.13) mit Nebengebäuden und dergleichen bebaut werden, also voll versiegelt werden. Somit ist hier für den Eingriff 6.353m² Gewerbefläche mit einer Bedeutungsstufe 0 auf der Seite der Planung in Ansatz zu bringen.

Alternativ kann ein Ausschluss der Errichtung von Nebenanlagen u.s.w. (Gebäuden) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. §23 Abs.5 BauNVO festgesetzt werden und darüber hinaus eine Versiegelung von Stell- und Bewegungsflächen sowie Zufahrten lediglich mit wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt werden.

Zudem ist auch die Bewertung der „nicht überbaubaren Grundstücksfläche 0,2“ aus Tabelle 4, S.14 mit einer Bedeutungsstufe von 20 eingehend zu begründen. Im B-Plan-Entwurf finden sich bisher keine grünordnerischen Festsetzungen für diese Flächen, die die Einordnung in diese Bedeutungsstufe rechtfertigen würden.

Auch die Bewertung der „Privaten Grünfläche“ in Tabelle 4, S.14 mit einer Bedeutungsstufe von 30 Wertpunkten ist nicht nachvollziehbar oder begründet. Für die in Rede stehende private Grünfläche wurde zwar eine Ausgleichsmaßnahme A1 festgesetzt, welche eine Bepflanzung dieser Fläche mit Sträuchern und Bäumen sowie der Ansaat einer artenreichen Rasensaatgutmischung vorsieht (siehe Maßnahmenblatt A1). Jedoch dürfte aufgrund der Lage diverser Schutzstreifen innerhalb dieser Fläche für überörtliche Leitungen sowie evtl. nachbarschaftsrechtlicher Bedenken die Vollziehbarkeit dieser gewünschten Bepflanzung angezweifelt werden. Lediglich in einigen wenigen Bereichen ist eine Realisierung dieser Bepflanzung möglich. Ob diese dann geeignet ist, diesen hohen Biotopwert von 30 Punkten zu begründen, wird angezweifelt.

Zudem wurde diese Fläche als „private Grünfläche“ festgesetzt. Die Maßnahme, die für diese Fläche umgesetzt werden soll, wird jedoch nur als einheitliche Maßnahme eine entsprechende naturschutzfachliche Anerkennung finden. Das Maßnahmenblatt, welches im Übrigen hier einen Festsetzungscharakter entfalten soll, gibt nicht vor, wie viele zu pflanzende Bäume und Sträucher hier auf jeden einzelnen Grundstückseigentümer anfallen. Wir empfehlen, diesen Grünstreifen entweder als „öffentliches Grün“ festzusetzen, sodass die Gemeinde für die Umsetzung der Maßnahmen selber sorgt, oder konkrete grünordnerische Festsetzungen bezogen auf jedes Baugrundstück zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu treffen (Bsp.: „Je x m² zeichnerisch festgesetzter privater Grünfläche sind y Bäume und z Sträucher in einer Qualität ... zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten“).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass ein auf Seite 14 unten ermitteltes Wertdefizit von 16.015 Werteinheiten/Flächenäquivalent sich bei Einarbeitung dieser Forderungen weiter erhöhen dürfte und eine Kompensation des Eingriffes nicht zu verzeichnen ist.

Zur naturschutzfachlichen Bewertung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verweisen wir im Übrigen auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

- 5 In der 3.Änderung des B-Plans wurde für die Art der baulichen Nutzung in dem Gebiet zwischen der L1077 und der Straße An der Schiere sowie für das Flurstück 109/9 noch ein eingeschränktes Gewerbegebiet ohne eine Differenzierung der Zulässigkeit verschiedener Vorhaben festgesetzt. Darin wurde unter Festsetzung 1.(3) formuliert: „... zulässig sind im GEe: Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; unzulässig sind im GEe: Tankstellen, Anlagen für sportliche

Zwecke und die unter §8 Abs.3 Nr.2 und 3 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“.

Mit der 4.Änderung des B-Plans wurde die Unzulässigkeit der Anlagen für soziale Zwecke ausgenommen, wodurch diese durch die Regelungen des §8 Abs.3 Nr.2 BauNVO nun wieder ausnahmsweise zulässig sind. Somit ergibt sich in der Rechtsfolge der 4.Änderung eine

- allgemeine Zulässigkeit folgender Anlagen:
Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- eine ausnahmsweise Zulässigkeit von folgenden Anlagen:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (... siehe §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO) sowie für Anlagen für soziale Zwecke;
- unzulässig Nutzung folgender Anlagen:
Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Mit der vorgelegten 5.Änderung wurde nun erstmals eine zeichnerische Differenzierung in ein GEe1 (Gebiet zwischen der L1077 und der Straße An der Schiere) und GEe2 (Flurstück 109/9) vorgenommen. Schon das deckt sich nicht mit der in der Begründung dargelegten Planungsabsicht der Gemeinde. Zudem sollte die vorliegende Planänderung lediglich für den in der Zeichenerklärung mit blau gestrichelter Linie umgrenzten Geltungsbereich (als „Grenze des räumlichen 1.Geltungsbereiches der 5.Änderung“ bezeichnet) geändert werden. Das Flurstück 109/9 liegt nicht in diesem Geltungsbereich und unterliegt folglich nicht der 5.Änderung.

Für diese beiden Gebiete wurde eine

- allgemeine Zulässigkeit folgender Anlagen festgesetzt:
Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für soziale Zwecke sowie Lagerhäuser und Lagerplätze;
- ausnahmsweise Zulässigkeit folgender Anlagen:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (... siehe §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (da bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht mehr ausgeschlossen);
- unzulässig Nutzung folgender Anlagen:
Tankstellen, öffentliche Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Daraus ergibt sich durch die vorgelegte 5.Änderung neben den in der Begründung angegebenen geplanten Änderungsinhalten ebenso eine Änderung in der Art der baulichen Nutzung! Diese beabsichtige (oder unbeabsichtigte???) Änderung wurde jedoch in der Begründung nicht erwähnt! Der Sachverhalt ist aufzuklären bzw. bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindliche Stand der 4.Änderung wieder herzustellen.

- 6 Ebenso ist die in der Planzeichnung für das GEe1 dargestellte Nutzungsschablone sowie die textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend geändert worden, dass die ehemals mit einem Wert von 1,8 festgesetzte GFZ für das GEe1 gestrichen wurde und nun als Maß der baulichen Nutzung lediglich die GRZ, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe bestehen bleibt. In der Begründung auf Seite 3 wurde dahingehend ausgesagt, dass eine Notwendigkeit der Festsetzung der GFZ für das GEe1 nicht mehr gesehen wird und daher entfallen kann. Aus welchen Beweggründen dies geschieht, darüber gibt die Begründung keine Auskunft. Außerdem bleibt offen, wie diese

Festsetzung auf den übrigen Teil der eingeschränkten Gewerbegebietsfläche, die nicht im Änderungsbereich der 5. Änderung liegt, angewendet werden soll.

Gleiches gilt im Übrigen für die im vorliegenden Entwurf vorgenommene Unterteilung der einzelnen Wohngebiete in WA1, WA2, WA3.1 und WA3.2. Diese Unterteilung ist nicht Inhalt der Planung. Zudem

Entweder ist also der Geltungsbereich der 5. Änderung um alle Bereiche zu ergänzen, die eine tatsächliche Änderung erfahren sollen, oder die Festsetzungen, die laut Begründung gar nicht Inhalt der Planänderung sein sollen, bleiben analog der rechtskräftigen 3. und 4. Änderung bestehen!

- 7 Sollte die gesamte Planzeichnung eine Anpassung erfahren, so ist der Bestand der Gebäude für das gesamte Gebiet darzustellen. Auf dem Flurstück 110/24 befindet sich beispielsweise ein gewerblicher Betrieb, dessen Gebäude nicht dargestellt ist.
- 8 Es ist spätestens zum Satzungsbeschluss ein Satzungsplan zu fertigen, der alle einzelnen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf einer Planurkunde enthält. Diesbezüglich weisen wir auch darauf hin, dass die Einbeziehung der Maßnahmenblätter, sofern diese einen Festsetzungscharakter entfalten sollen (wie bei den Maßnahmen A1 und E1 beschrieben), ebenso als Bestandteil der Planurkunde aufzunehmen sind und auch als solche auszufertigen sind. Alternativ (besser) können diese Pflanzmaßnahmen auch als textliche Festsetzung unter Angabe der Anzahl, der Arten und der Qualität der zu pflanzenden Gehölze in die textlichen Festsetzungen zu den einzelnen Maßnahmen übernommen werden. Eine detaillierte Beschreibung der Pflege und der Ansaat einer Rasen-Kräutermischung oder dergleichen sowie deren Pflege kann ebenso in den Maßnahmenblättern bzw. in dem Grünordnungsplan in der Begründung sowie unter den Hinweisen auf der Planzeichnung erfolgen.
- 9 Der Nachweis über die Anrechenbarkeit der Ersatzmaßnahme durch den Zweckverband JenaWasser hat noch vor dem Satzungsbeschluss zu erfolgen. Sollte im Vorfeld bereits eine Baugenehmigung i.S.d. § 33 BauGB angestrebt werden, so muss die Vollziehbarkeit der Satzung und damit auch der beabsichtigten Grünordnungsmaßnahmen bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Andernfalls kann eine Genehmigung eines Vorhabens gem. § 33 BauGB nicht erteilt werden.
- 10 Bezüglich des eingereichten Abwägungsvorschlages der Stellungnahme der Brand- und Katastrophenschutzbehörde des SHK ist folgendes zu bemerken:

Durch die o.g. Behörde wurde für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine durch die Gemeinde bereitzustellende Löschwassermenge von $96\text{m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von 2 Stunden gefordert. Dieser Wert ergibt sich aus dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins für das Gas- und Wasserfach, welcher den Grundsatz definiert, der durch die Gemeinden sicherzustellen ist. Dabei wird für ein Gewerbegebiet mit einer Geschosshöhe von weniger/gleich 3 Vollgeschossen und einer GFZ weniger 0,7 und einer Bauart der Gebäude mit feuerbeständiger, hochfeuerhemmend oder feuerhemmender Umfassung sowie harter Bedachungen tatsächlich ein Grundsatz von lediglich $48\text{m}^3/\text{h}$ als ausreichend betrachtet. Sollten die Werte für die zulässige Geschosshöhe sowie die GFZ die o.g. Werte überschreiten, ergibt sich ein Löschwasserbedarf als Grundsatz der Gemeinden von mindestens $96\text{m}^3/\text{h}$ für die Dauer von 2 Stunden.

Im vorliegenden Fall wird als Art der Nutzung ein eingeschränktes Gewerbe festgesetzt. Die Einschränkung ergibt sich jedoch allein aus immissionsschutzrechtlichen Erwägungen – die künftigen Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber

hinaus wurden eine maximale Geschosshöhe von 3 Vollgeschossen sowie eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine maximale GFZ wurde nicht (mehr) festgesetzt. Ebenso wurden (und können überwiegend auch) keine Festsetzungen bzgl. der Bauart der Gebäude (feuerhemmende Umfassung) getroffen. Daraus ergibt sich beispielhaft auf einem Baugrundstück (im Beispiel ausschließlich festgesetzte Baulandfläche) von 1000m² eine maximale Bebaubarkeit mit einem nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb mit 800m² Grundfläche sowie 3 Vollgeschossen eine GFZ von 2,4. Dieses Vorhaben hätte dann einen Löschwasserbedarf von 96m³/h für die Dauer von 2 Stunden. Da der B-Plan der Gemeinde diese Bebauung ermöglicht, hat die Gemeinde für die Bereitstellung des benötigten Löschwassers zu sorgen.

Wie in der Abwägung richtigerweise festgestellt wurde, erhöht sich der Löschwasserbedarf des Gewerbegebietes durch die vorliegende 5. Änderung des B-Plans nicht. Die entsprechenden Gewerbebetriebe waren bereits vor der 5. Änderung planungsrechtlich zulässig. Diese Zulässigkeit beruhte dabei jedoch aus den Angaben des Zweckverbandes JenaWasser, welcher in seiner Stellungnahme vom 07.02.2014 im Rahmen der 3. Änderung des B-Plans, die Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in Höhe von 96m³/h für die Dauer von 2 Stunden bestätigte. Jedoch wurde diese Bestätigung auf 3 Jahre befristet. Insofern ist es von Seiten der Gemeinde Zöllnitz geboten, die Frage der ausreichenden Löschwasserbereitstellung erneut aufzuarbeiten. Es ist im Zuge der Trägerbeteiligung zur 5. Änderung des o.g. B-Plans erneut eine Stellungnahme des zuständigen Wasserversorgers einzuholen.

Sollte das Löschwasser nicht in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt werden können, sind im Rahmen der B-Plan-Änderung entsprechende Festsetzungen zu treffen. Andernfalls wäre der B-Plan für solche Vorhaben nicht vollziehbar, die auf die Löschwassermenge entsprechend des Grundschutzes angewiesen sind. Diese müssten im Baugenehmigungsverfahren aufgrund fehlenden Löschwassers abgelehnt werden.

Die vorgenannte Abwägung bzw. die Planung oder Begründung selbst ist entsprechend anzupassen.

Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung

Unsere bereits mit Schreiben vom 01.12.2017 abgegebene Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit.

Untere Naturschutzbehörde

Es war die bauleitplanerische Eingriffsregelung zum Änderungsverfahren abzuarbeiten. Die Eingriffsregelung wurde in den Grünordnungsplan integriert. Die überarbeitete Fassung zur 5. Änderung des o.g. B-Planes geht mit einer geänderten Ausgleichskonzeption einher.

Zur Überprüfung der Planung stellen sich folgende Fragen:

1. Die Basis der Bewertung sind die Flächengrößen des Geltungsbereiches der 5. Änderung (GB 1) und der aufgrund eines gesetzlich geschützten Biotopes zu ändernde 2. Geltungsbereich. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes kann nicht nachvollzogen werden. Es muss eindeutig getrennt werden zwischen tatsächlich und rechtlich zulässiger überbaubarer Fläche und den tatsächlich für den Ausgleich im 1. GB zur Verfügung stehenden Fläche. Erst nach Klärung dieser baurechtlichen bzw. bauplanungsrechtlichen

Fragen ergeben sich die Ausgangsrechenwerte für die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung.

2. Im weiteren Schritt erfolgt die Bewertung der Flächen. Hierzu ist auf eine sachgerechte Anwendung des Thüringer Bilanzierungsmodells (Freistaat Thüringen, 2005) zu achten. Die nichtüberbaubare Fläche bzw. Grünfläche innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes wurde mit dem Biotoptyp „sonstige Grünfläche“ (Code 9399) zu hoch bewertet. Nach unserer Auffassung stellen die Grünflächen am nördlichen Rand eine strukturarme Grünfläche in Gewerbeflächen dar. Entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten kann sich die Grünzone im Norden des Plangebietes nicht strukturreich entwickeln und zur Eingrünung des Ortsrandes dienen, denn die Flächen liegen zwischen gewerblicher Nutzung und einer Landesstraße, wonach im Norden Bahntrasse, weitere Gewerbeflächen und die BAB 4 folgen. Zur Durchgrünung des Plangebietes sind die Grünflächen nicht geeignet, weil sie von Leitungstrassen durchschnitten werden, und die verbleibenden bepflanzbaren Flächen sich nur in geringem Umfang für eine Bepflanzung eignen. Auf den langgezogenen spitzwinkligen Restflächen sind aus technischen und nachbarrechtlichen Gründen nur begrenzt Baumpflanzungen möglich. Eine strukturreiche Bepflanzung ist nicht umsetzbar.
3. Für die Kompensationsmaßnahme A1 ist eine Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher festzulegen, so dass eine quantitative Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken erfolgen kann. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen notwendig.
4. Die Ersatzmaßnahme E2 greift auf einen Wertpunkteüberhang einer anderen Maßnahme zurück. Da es sich um eine durch die Thüringer Aufbaubank zu 70 % geförderte Maßnahme handelt, können nur die von der Gemeinde getragenen 30 % der Wertpunkte in Anrechnung gebracht werden. Hierzu benötigt die UNB einen Nachweis.
5. Zur Anerkennbarkeit der Ersatzmaßnahme E3 benötigt die UNB Nachweise über die Höhe der Aufwandskosten und einen Nachweis des Zweckverbandes Jena Wasser zur Überlassung und Anrechenbarkeit der Maßnahme für die Gemeinde.
6. Die Ersatzmaßnahme E4 bedarf aus naturschutzfachlichen Gründen der Überarbeitung. Die Pflanzung von Obstbäumen im Geltungsbereich 3, also an der Roda ist zu beanstanden. Sinnvoll erscheint an diesem Standort nur eine Anpflanzung eines Weidengebüsches oder von Auwaldarten. Es sollte als Feldgehölz auf Feucht-/Nassstandort ausgebildet werden.

Es muss eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und aller Planbestandteile (Plankarte, Begründung, Umweltbericht, Maßnahmeblätter) erfolgen.

Die UNB stimmt der 5. Änderung des B-Planes nicht zu.

Untere Wasserbehörde

Seitens der Unteren Wasserbehörde kann den vorliegenden Plänen zugestimmt werden.

Die Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen entsprechen nicht den Gesetzlichkeiten (Punkt 4 im Satzungsplan und Punkt 4 in der Begründung).

Der Inhalt muss lauten: Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bedarf in Abhängigkeit der Menge der zur Verwendung der vorgesehenen wassergefährdenden Stoffe gemäß § 62 Abs. 4, Nr. 5 WHG i.V.m. § 40 AwSV der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde.

Untere Bodenschutzbehörde

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird der überarbeiteten 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“ in Zöllnitz zugestimmt.

Es erfolgte eine Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange. Gegenüber dem Vorentwurf mit Stand vom 04.10.2017 wurden im gegenwärtigen Entwurf vom 31.03.2018 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 Grünordnungsplan sowie im Umweltbericht hat sich die Gemeinde mit Kompensationsmaßnahmen des unvermeidbaren Eingriffes auseinander gesetzt. Dabei wurden vorrangig auch Rückbaumaßnahmen bereits versiegelter, ungenutzter Flächen angerechnet. Als Kompensationsmaßnahme für die beeinträchtigte Bodenfunktion wurden somit Entsiegelungen durch Rückbau eines Wasserrades (Ersatzmaßnahme E2) bzw. Rückbau eines Trinkwasserhochbehälters (Ersatzmaßnahme E3) berücksichtigt.

Gemäß Umweltbericht (Seite 9) ist geplant, den abgetragenen Oberboden schnellstmöglich auf geeignete Flächen aufzutragen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass bei Auftrag auf grundstücksfernen Flächen, die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten sind. Beanspruchte Flächen sind nach Abschluss von Baumaßnahmen aufzulockern sowie zu rekultivieren.

Auf die Vorsorgepflicht gem. § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Untere Immissionschutzbehörde

In unserer Stellungnahme vom 01.12.2017 wurden die Immissionsrichtwerte für das GEE dargelegt. In der Abwägung der Stellungnahmen des LRA wurde geäußert, dass diese Werte in den Satzungsunterlagen verankert werden. Dies ist in den vorliegenden Unterlagen nicht der Fall. Die Festsetzung der Immissionsrichtwerte aus unserer Stellungnahme vom 01.12.2017 ist in die textlichen Festsetzungen des B-Plans zu übernehmen.

Sofern Rückfragen zu den Ausführungen bestehen, stehen wir zu deren Beantwortung gern zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Zschech
Sachbearbeiterin