

**Flächennutzungsplan  
Gemeinde Zöllnitz  
Vom 15.01.2018**

**hier: 3. Planänderung des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zöllnitz**

betrifft das Plangebiet „Lerchenfeld Ost“ Erweiterung Gewerbefläche  
- angrenzend an die Landstraße L 1077 (nördlich), Mittelstraße (östlich) und dem vorhandenen Wohngebiet „An der Schiere“ (südlich)

**B E G R Ü N D U N G**

Die Gemeinde Zöllnitz verfügt über einen Flächennutzungsplan mit der Benennung „1. Änderung Flächennutzungsplan 1.98.0 der Gemeinde Zöllnitz“. Dieser erlangte am 26.09.2002 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt seine Genehmigung. Durch ortsübliche Bekanntmachung der Gemeinde Zöllnitz erlangte dieser mit Datum vom 08.10.2002 seine Rechtswirksamkeit und ist unter dem Az.: 210-4621.10-074114-Zöllnitz 1.Ä registriert.

Im Jahr 2014 wurde ein 2. Änderungsverfahren durchgeführt. Inhalt des Verfahrens war die Umwandlung der Darstellungen von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen am östlichen Rand des Plangebietes „Lerchenfeld Ost“ parallel zur Mittelstraße (zwischen Kreisverkehr und vorhandene Werkstatthalle Richtung L 1077). Die 2. Änderung wurde mit Datum vom 02.09.2014 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtswirksam (Az.: 310-4621-4667-2014-16074114-FNP-Zöllnitz 2.Ä).

**Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes, Lage der Bauflächen**

Das Planungsgebiet liegt in südlicher Lage der Stadt Jena im Saale-Holzland-Kreis und erstreckt sich südlich entlang der Landstraße L 1077 angrenzend daran der Autobahn 4 (Frankfurt – Dresden) in Ost-West-Richtung. Es grenzt an die Gemarkungen Jena, Rutha, Laasdorf sowie Großbockedra

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB sind im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zöllnitz werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Diese sind hier speziell die Wohn-, Gemischte-, Gewerbliche und Sonderbauflächen.

**3. Planänderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Zöllnitz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“ soll eine Planänderung vorgenommen werden. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung bedarf es einer gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplanes. Dabei erfolgen die Änderungen beider Bauleitpläne gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Der grundlegende Inhalt der 3. Änderung umfasst eine Umwandlung der Grünfläche in eine Gewerbefläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorgenannten Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der 3. Planänderung umfasst analog die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“. Die bisherige Grünfläche wird im Änderungsbereich nunmehr als Gewerbefläche dargestellt (Siehe Vorher/Nachherdarstellung). Die Flächen wurden von einer Grundstücksgesellschaft in den 90-ziger Jahren käuflich erworben und mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Dieser grenzt unmittelbar in östlicher Richtung an eine gewerbliche und gemischte Baufläche an. Hierbei handelt es sich um das rechtskräftige Plangebiet Nr. 3

„Lerchenfeld West“. Unmittelbar daneben in südlicher Richtung befindet sich das Sondergebiet „Lerchenfeld West Nr. 2“. Mit Genehmigung vom 14.05.1993 durch das Landesverwaltungsamt Weimar erlangte der Bebauungsplan Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“ seine Rechtswirksamkeit. 2002 erfuhr der Bebauungsplan seine 1. Änderung indem die gemischten Bauflächen in ein allgemeines Wohngebiet sowie die Gewerbeflächen in eingeschränkte gewerbliche Flächen umgewandelt wurden. Die Darstellung der Wohnbauflächen wurde mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Herbst 2002 vorgenommen.

Im Januar 2012 erwirkte der Bebauungsplan Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“ seine 2. Änderung, bei der eine eingeschränkte gewerbliche Fläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde daraufhin mit Datum vom 28.11.2011 auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der aktuellen Fassung berichtigt. Die städtebauliche Ordnung wurde somit gewahrt. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Berichtigung nachrichtlich dargestellt.

Durch den Gemeinderat wurde mit Beschluss vom 12.12.2017 die Einleitung des 3. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes Nr. 1.98.0 Gemeinde Zöllnitz festgelegt.

Hauptbestandteil der 3. Änderung umfasst die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“.

Die Grünfläche im Bereich der Landstraße L1077 und dem Wohngebiet „An der Schiere“ soll künftig als eine nicht überbaubare eingeschränkte Gewerbefläche dargestellt werden. Die Grünfläche diente 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.

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.

Mit Herausnahme der Grünflächen bis auf einen straßenbegleitenden Grünstreifen (6 m) und Umwidmung zur eingeschränkten nicht überbaubaren Gewerbefläche soll die Nutzbarkeit der Flächen 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. Eine Vollversiegelung ist demnach nicht möglich und soll im parallel durchgeführten 5. Änderungsverfahren des B-Planes „Lerchenfeld Ost“ auch so nicht vorgesehen.

Die vorgenannte Erläuterung ist auch Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lerchenfeld Ost“, weil diese hierauf aufbaut.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des FNP umfasst die Flächen aller Fluren (Flur 1-6) der Gemeinde mit einer Gesamtfläche von ca. 426 ha. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 7,8 ha, wobei die eigentliche Fläche welche von der Umwandlung betroffen ist, sich auf ca. 1,3 ha beläuft.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen seitens der Raumordnung und Landesplanung zur Umnutzung der Grünflächen in Gewerbeflächen (nicht überbaubar) keine Einwände (Stellungnahme zur 5. Änd. B-Plan „Lerchenfeld Ost v. 30.11.2017 - TLVwA)

## **Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB**

Aufgrund der angestrebten Planänderung des Bebauungsplanes „Lerchenfeld Ost“ (5. Änderung) bedarf es hierzu der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Die bisherige Darstellung einer Grünfläche zwischen der L 1077 und der vorhandenen Gewerbefläche steht mit der geplanten Umnutzung der Flächen im Widerspruch. Nur infolge einer Anpassung des FNP mittels eines Änderungsverfahrens kann dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gerecht werden.

Da hierdurch die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden, kann die Änderung des FNP nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden (Stellungnahme zur 5. Änd. B-Plan „Lerchenfeld Ost v. 30.11.2017 – TLVvA)

Im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens des FNP wird zudem der Empfehlung des Thüringer Landesverwaltungsamtes gefolgt, einzelne Darstellungen des FNP mehr zu abstrahieren. Insbesondere betrifft dies die Darstellung von Straßen und kleinteilig abgegrenzten Grünflächendarstellungen. Da der Flächennutzungsplan auf einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont ausgerichtet ist, schreibt der Gesetzgeber vor, dass die Art der Bodennutzung nach § 5 Abs. 1 BauGB nur in den Grundzügen dargestellt werden darf. Die vorgenannten Darstellungen gehören nicht zu den Grundzügen, so dass auf diese zu verzichten ist. Dies hat keine negativen bzw. nachteiligen Auswirkungen auf die konkrete Bauleitplanung, da die Festsetzungen der (innerörtlichen) Straßen und Grünflächen (hier insbesondere Grünstreifen entlang der Wohn-/Gewerbegrundstücke und Hauptverkehrsstraßen) mittels der B-Planung gem. dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB festgesetzt werden. Die Hauptverkehrsstraßen – Mittelstraße, An der Schiere und Rodatalstraße bleiben Bestandteil der Darstellungen des FNP. Die Anpassungen beziehen sich hierbei nur auf den Geltungsbereich zur 3. Änderung (analog des zugrunde liegenden Geltungsbereiches zur 2. Änderung).

## **Hinweise**

### Kulturdenkmale/Bodendenkmale/Bodenfunde §§ 13, 14 und 16 ThDschG

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar entscheidet über den Umfang der archäologischen Planung und über den Anschluss einer Grabungsvereinbarung, in der der zeitliche und finanzielle Rahmen der archäologischen Untersuchung festgehalten wird.

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.

In den konkreten Bauleitplanungen – Bebauungspläne - erfolgt der Passus gesondert unter Hinweise auf der Planzeichnung und der Begründung.

### Flächen für die Wasserwirtschaft

Der Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich vollständig in der festgesetzten Schutzzone III verschiedener Brunnen, u. a. der Brunnen Hy Zöllnitz 1/1939, 2/1940 und 3/1940 (WGA-Nr. 185, 186 und 188), deren Wasserschutzgebiet vom Kreistag Jena mit Beschluss-Nr. K 50 – 9/75 am 02. Oktober 1975 festgesetzt wurde, sowie des Brunnens Hy Göschwitz 3/1970 (WGA-Nr. 28), dessen Wasserschutzgebiet vom Kreistag Jena mit Beschluss-Nr. K 127 – 22/82 am 20. Dezember 1982 festgesetzt wurde.

Die nach bisherigem Recht festgesetzten Wasserschutzgebiete gelten gemäß § 130 Abs. 2 ThürWG und § 106 Abs. 1 WHG als festgesetzte Wasserschutzgebiete im Sinne von § 51 Abs. 1 WHG.

In der Wasserschutzzone III gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der oben genannten Beschlüsse.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung – ThürVAwS-)

## Rechtsgrundlagen

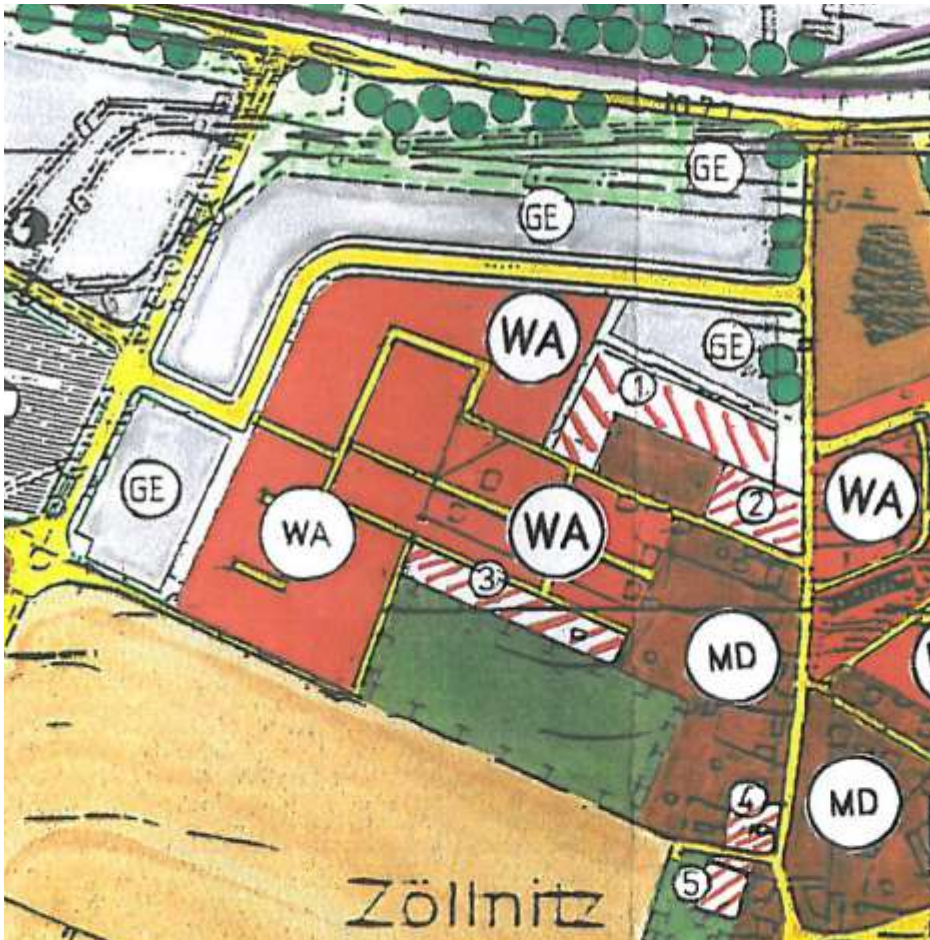
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.03.2015, GVBl, S. 183).

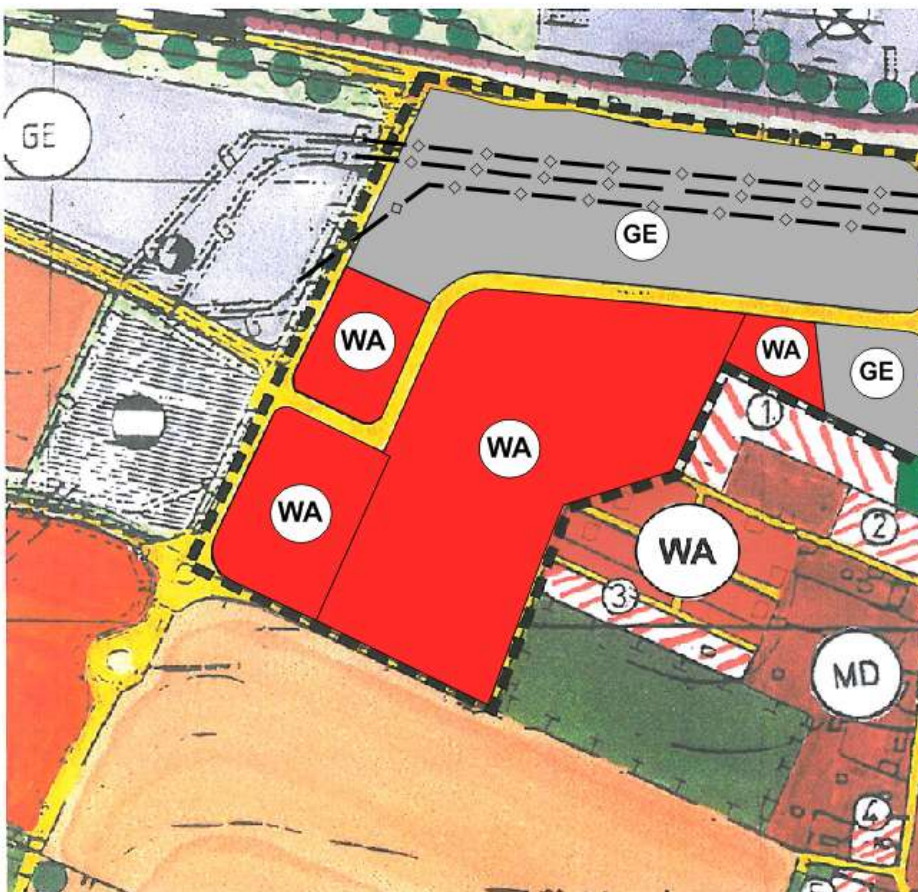
PlanzV i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I 2011, S. 1509).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.



Darstellung  
2. Änderung (vorher)

Darstellung 2 Änderung (nachher)



## **Planungsinstrument zum Änderungsverfahren**

Da die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden, kann die Änderung des Flächennutzungsplanes nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren brauchen nur die von der Änderung der Darstellung betroffenen Bürger und Behörden beteiligt werden.

Als Beteiligungsform für die Öffentlichkeitsbeteiligung wird dennoch die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gewählt.

Die Behörden- und Trägerbeteiligung wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung beschränkt sich hierbei lediglich auf die von der Flächennutzungsplanänderung berührten Versorgungsträger, sowie das Landratsamt und die Obere Bauaufsichtsbehörde des Thüringer Landesverwaltungsamtes als Genehmigungsbehörde.

Für die 3. Änderung wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB angewendet. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange einschließlich der Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Von den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird ebenfalls abgesehen.