

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bekanntmachung der Gemeinde Zöllnitz Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Logistikzentrum Zöllnitz" und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilflächen GE-West

Der Gemeinderat der Gemeinde Zöllnitz hat am 21.05.2019 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistikzentrum Zöllnitz“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilflächen GE-West, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht und Grünordnungsplan in der Fassung vom Mai 2019, gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistikzentrum Zöllnitz“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilfläche GE-West befindet sich westlich der Ortslage Zöllnitz an der Landesstraße L1077 und umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Zöllnitz, Flur 4, Flurstücke-Nr.: 137/12 teilweise, 141/10, 142/10, 142/13 (Gerhard-Ost-Straße), 143/8, 144/5, 145/5, 146/4, 146/8, 146/10 teilweise, 146/14 teilweise, 146/12 teilweise, 147/1, 147/3 148/1 teilweise (ehem. Zufahrt Lagerfläche), 148/2, 149/1 teilweise (ehem. Zufahrt Lagerfläche und Anbindung an Landesstraße), 149/2 ,150, 151 teilweise, 152, 153, 154, 155/1 teilweise (Anbindung an Landesstraße), 155/2

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 8,95 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Teilaufhebung ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt (ohne Maßstab):



Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Teilaufhebung des Ursprungsplanes Nr. 3 Teilflächen GE-West sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Logistikzentrums unter Beachtung der schutzbedürftigen, benachbarten Bebauung geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, die derzeit noch nicht genutzte Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes städtebaulich geordnet umzunutzen und die Festsetzungen für die geplante Nutzung des Investors als ansässigen Gewerbebetrieb im nahen Umfeld anzupassen. Der Ursprungsplan wird im selben Verfahren an den überplanten Stellen aufgehoben. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistikzentrum Zöllnitz“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilflächen GE-West in Zöllnitz wird mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan, Stand Mai 2019 und den vorliegenden, umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in dem Zeitraum

vom 06.06.2019 bis einschließlich 10.07.2019

in der Verwaltungsgemeinschaft Südliches Saaletal, Bahnhofstraße 23, 07768 Kahla im Bauamt, Zimmer 111 während der regulären Öffnungszeiten

Montag	von 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag	von 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr
Mittwoch	von 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag	von 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr

oder außerhalb der Öffnungszeiten durch Terminvereinbarung möglich

oder in der Gemeinde Zöllnitz zum Sprechtag der Bürgermeisterin

Dienstag	19:00 – 20:00 Uhr
----------	-------------------

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit, Anregungen zu äußern und diese schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde Zöllnitz oder der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“ in Kahla zu leisten.

Stellungnahmen können nur während der Auslegungsfrist abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind die Unterlagen zudem im Internet unter www.vg-suedliches-saaletal.de einsehbar.

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in der Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren und wird nun öffentlich mit ausgelegt.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht
- Gutachten und Zwischenaussagen von Biologen
- Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden

In den vorgenannten Unterlagen werden Informationen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

Gutachten / Fachbeiträge / Planungen	Inhalte / Themen
- Umweltbericht / Grünordnungsplan	- Darstellung umweltrelevanter Ziele von Fachplanungen / Fachgesetzen - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/ sonstige

	Sachgüter, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche und Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern - Darstellung von Maßnahmen zur Kompensation - Aussagen zum Monitoring
- Schalltechnische Untersuchung	- Schallimmissionsprognose durch den Gewerbelärm des geplanten Logistikzentrums auf die angrenzende Wohnbebauung
- orientierende verkehrliche Untersuchung	- Auswirkungen auf den Verkehr der angrenzenden Straßen
- Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Baugrund-Voruntersuchung	- Aussagen u.a. zum anstehenden Boden, Wasserführung, zur Versickerungsfähigkeit, Schutz der Baugrube
- Aktennotiz - Fledermauskartierung	- nach den ersten Begehungen Vorkommen von geeigneten Habitatstrukturen von Fledermäusen vorhanden, konkrete Überprüfung erfolgt noch
- Aktennotiz - Vogelkartierung	- nach den ersten Begehungen keine Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten

Verschiedene umweltrelevante Stellungnahmen und Informationen sind im Verfahren gemäß § 4 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplan innerhalb der festgelegten Fristen eingegangen. Aussagen zu folgenden Themenbereichen werden gegeben:

Stellungnahme	Themenbereich
- Thüringer Landesverwaltungsamt	- Hinweise zu Belangen des Luftverkehrs (Hubschrauberlandeplatz Uni-Klinik Jena) - Immissionsschutz bezgl. angrenzender Wohnbebauung - naturschutzrechtlicher Ausgleich - Orts- und Landschaftsbild
- Saale-Holzland-Kreis	- Immissionsschutz bezgl. angrenzender Wohnbebauung (Zufahrtsbereiche, Verkehrsflächen ohne LKW-Verkehr,) - Schutzgut Kulturgut: Archäologisches Relevanzgebiet - Schutzgut Boden: Entsorgung von nicht benötigten Bodenmassen, erforderlicher Ausgleich für Bodenversiegelung, grundstücksbezogene Regenrückhaltung bzw. -versickerung - Schutzgut Mensch: Löschwasser-versorgung für den Grundschutz, Feuerwehraufstellflächen, Leistungsfähigkeit der Feuerwehr - Artenschutz (Avifauna und Fledermäuse) - Naturschutz: ursprüngliches Ausgleichskonzept und abwasserseitiges Erschließungskonzept (Regenrückhaltung), Ausgleichsbilanzierung (Biotopstrukturen, Bodenschutz, Landschaftsbild), Dachbegrünung
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz	- keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume - zu den vertretenden öffentlichen Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz gibt es keine Bedenken
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie - Stellungnahme Archäologie	- Schutzgut Kulturgüter: Beginn von Erdarbeiten ist mitzuteilen
- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	- Bestehende Landschaftselemente sollen gleichwertig ersetzt werden
- Thüringer Forstamt Jena-Holzland	- kein Wald im Sinne des Thüringer Waldgesetz betroffen
- Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr	- Anforderungen an das Erschließungskonzept bzgl. Sicherheit und Leichtigkeit des

	Straßenverkehrs, Anbaufreihaltung zur Landesstraße, Verkehrsbelastung - vorhandene Ausgleichsmaßnahmen durch Straßenausbau
- Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera	- Sicherung und Ausbau des Arbeitsplatzangebots
- JenaWasser Zweckverband der Abwasserentsorgung und Wasserver-sorgung	- Versickerung Niederschlagswasser - Löschwasserversorgung ist nicht Aufgabe von JenaWasser
- GASCADE Gastransport GmbH	- Schutzgut Sachgüter: Ferngas-leitungen mit Schutzstreifen im Planungsgebiet
- GDMcom mbH	- Schutzgut Sachgüter: Gasleitungen und andere Anlagen mit Schutzstreifen im Planungsgebiet
- Tauber Delaborierung GmbH	- keine Hinweise auf einen Kampf-mittelverdacht

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Parallel hierzu werden die berührten Träger öffentlicher Belange angeschrieben und erhalten innerhalb einer angemessenen Frist (wie Auslegungsfrist) die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB.

Im Vorfeld wurde sowohl die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung als auch die frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wird hiermit entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden schriftlich über die Auslage informiert (gemäß § 3 Abs.2 BauGB).

Zöllnitz, den 29.5.2019

Helmke

Helmke
Bürgermeisterin



**Öffentliche Bekanntmachung
an den amtlichen Verkündungstafeln der Gemeinde Zöllnitz:**

1. Im Osterfeld

Aufgehängt am: 29.05.2019

Abzunehmen am: 11.07.2019

Abgenommen:

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bekanntmachung der Gemeinde Zöllnitz Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Logistikzentrum Zöllnitz" und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilflächen GE-West

Der Gemeinderat der Gemeinde Zöllnitz hat am 21.05.2019 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistikzentrum Zöllnitz“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilflächen GE-West, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht und Grünordnungsplan in der Fassung vom Mai 2019, gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistikzentrum Zöllnitz“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilfläche GE-West befindet sich westlich der Ortslage Zöllnitz an der Landesstraße L1077 und umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Zöllnitz, Flur 4, Flurstücke-Nr.: 137/12 teilweise, 141/10, 142/10, 142/13 (Gerhard-Ost-Straße), 143/8, 144/5, 145/5, 146/4, 146/8, 146/10 teilweise, 146/14 teilweise, 146/12 teilweise, 147/1, 147/3 148/1 teilweise (ehem. Zufahrt Lagerfläche), 148/2, 149/1 teilweise (ehem. Zufahrt Lagerfläche und Anbindung an Landesstraße), 149/2, 150, 151 teilweise, 152, 153, 154, 155/1 teilweise (Anbindung an Landesstraße), 155/2

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 8,95 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Teilaufhebung ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt (ohne Maßstab):



Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Teilaufhebung des Ursprungsplanes Nr. 3 Teilflächen GE-West sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Logistikzentrums unter Beachtung der schutzbedürftigen, benachbarten Bebauung geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, die derzeit noch nicht genutzte Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes städtebaulich geordnet umzunutzen und die Festsetzungen für die geplante Nutzung des Investors als ansässigen Gewerbebetrieb im nahen Umfeld anzupassen. Der Ursprungsplan wird im selben Verfahren an den überplanten Stellen aufgehoben. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistikzentrum Zöllnitz“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilflächen GE-West in Zöllnitz wird mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan, Stand Mai 2019 und den vorliegenden, umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in dem Zeitraum

vom 06.06.2019 bis einschließlich 10.07.2019

in der Verwaltungsgemeinschaft Südliches Saaletal, Bahnhofstraße 23, 07768 Kahla im Bauamt, Zimmer 111 während der regulären Öffnungszeiten

Montag	von 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag	von 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr
Mittwoch	von 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag	von 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
oder außerhalb der Öffnungszeiten durch Terminvereinbarung möglich	

oder in der Gemeinde Zöllnitz zum Sprechtag der Bürgermeisterin

Dienstag	19:00 – 20:00 Uhr
----------	-------------------

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit, Anregungen zu äußern und diese schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde Zöllnitz oder der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“ in Kahla zu leisten.

Stellungnahmen können nur während der Auslegungsfrist abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind die Unterlagen zudem im Internet unter www.vg-suedliches-saaletal.de einsehbar.

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in der Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren und wird nun öffentlich mit ausgelegt.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht
- Gutachten und Zwischenaussagen von Biologen
- Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden

In den vorgenannten Unterlagen werden Informationen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

Gutachten / Fachbeiträge / Planungen	Inhalte / Themen
- Umweltbericht / Grünordnungsplan	- Darstellung umweltrelevanter Ziele von Fachplanungen / Fachgesetzen - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/ sonstige

	Sachgüter, Boden, Wasser; Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche und Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern - Darstellung von Maßnahmen zur Kompensation - Aussagen zum Monitoring
- Schalltechnische Untersuchung	- Schallimmissionsprognose durch den Gewerbelärm des geplanten Logistikzentrums auf die angrenzende Wohnbebauung
- orientierende verkehrliche Untersuchung	- Auswirkungen auf den Verkehr der angrenzenden Straßen
- Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Baugrund-Voruntersuchung	- Aussagen u.a. zum anstehenden Boden, Wasserführung, zur Versickerungsfähigkeit, Schutz der Baugrube
- Aktennotiz - Fledermauskartierung	- nach den ersten Begehungen Vorkommen von geeigneten Habitatstrukturen von Fledermäusen vorhanden, konkrete Überprüfung erfolgt noch
- Aktennotiz - Vogelkartierung	- nach den ersten Begehungen keine Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten

Verschiedene umweltrelevante Stellungnahmen und Informationen sind im Verfahren gemäß § 4 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplan innerhalb der festgelegten Fristen eingegangen. Aussagen zu folgenden Themenbereichen werden gegeben:

Stellungnahme	Themenbereich
- Thüringer Landesverwaltungsamt	- Hinweise zu Belangen des Luftverkehrs (Hubschrauberlandeplatz Uni-Klinik Jena) - Immissionsschutz bezgl. angrenzender Wohnbebauung - naturschutzrechtlicher Ausgleich - Orts- und Landschaftsbild
- Saale-Holzland-Kreis	- Immissionsschutz bezgl. angrenzender Wohnbebauung (Zufahrtsbereiche, Verkehrsflächen ohne LKW-Verkehr,) - Schutzgut Kulturgut: Archäologisches Relevanzgebiet - Schutzgut Boden: Entsorgung von nicht benötigten Bodenmassen, erforderlicher Ausgleich für Bodenversiegelung, grundstücksbezogene Regenrückhaltung bzw. -versickerung - Schutzgut Mensch: Löschwasser-versorgung für den Grundschatz, Feuerwehraufstellflächen, Leistungsfähigkeit der Feuerwehr - Artenschutz (Avifauna und Fledermäuse) - Naturschutz: ursprüngliches Ausgleichskonzept und abwasserseitiges Erschließungskonzept (Regenrückhaltung), Ausgleichsbilanzierung (Biotopstrukturen, Bodenschutz, Landschaftsbild), Dachbegrünung
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz	- keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume - zu den vertretenden öffentlichen Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz gibt es keine Bedenken
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Stellungnahme Archäologie	- Schutzgut Kulturgüter: Beginn von Erdarbeiten ist mitzuteilen
- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und GeoInformation	- Bestehende Landschaftselemente sollen gleichwertig ersetzt werden
- Thüringer Forstamt Jena-Holzland	- kein Wald im Sinne des Thüringer Waldgesetz betroffen
- Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr	- Anforderungen an das Erschließungskonzept bzgl. Sicherheit und Leichtigkeit des

	Straßenverkehrs, Anbaufreihaltung zur Landesstraße, Verkehrsbelastung - vorhandene Ausgleichsmaßnahmen durch Straßenausbau
- Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera	- Sicherung und Ausbau des Arbeitsplatzangebots
- JenaWasser Zweckverband der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung	- Versickerung Niederschlagswasser - Löschwasserversorgung ist nicht Aufgabe von JenaWasser
- GASCADE Gastransport GmbH	- Schutzgut Sachgüter: Ferngasleitungen mit Schutzstreifen im Planungsgebiet
- GDMcom mbH	- Schutzgut Sachgüter: Gasleitungen und andere Anlagen mit Schutzstreifen im Planungsgebiet
- Tauber Delaborierung GmbH	- keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Parallel hierzu werden die berührten Träger öffentlicher Belange angeschrieben und erhalten innerhalb einer angemessenen Frist (wie Auslegungsfrist) die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB.

Im Vorfeld wurde sowohl die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung als auch die frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wird hiermit entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden schriftlich über die Auslage informiert (gemäß § 3 Abs.2 BauGB).

Zöllnitz, den 29.5.2019


Helmke
Bürgermeisterin



**Öffentliche Bekanntmachung
an den amtlichen Verkündungstafeln der Gemeinde Zöllnitz:**

1. Nähe Bürgerhaus

Aufgehängt am: 29.05.2019
Abzunehmen am: 11.07.2019
Abgenommen: