

SAALE-HOLZLAND-KREIS
DER LANDRAT

21. JUNI 2021



Ordnung, Umwelt, Bauen und Wohnen

Postfach 1310 · 07602 Eisenberg

Gemeinde Zöllnitz über die
Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaletal"
z. H. d. Bürgermeisters o. V. i. A.
Bahnhofstraße 23
07768 Kahla

Auskunft erteilt: Frau Mischina
Tel.-Hausapparat: (036691) 70-360
Telefax: (036691) 70-748
E-Mail: bv@lrashk.thueringen.de

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

Bei persönlicher Rücksprache
Eisenberg, Schloßgasse 17, Zi. 113

vorab per Fax: 036424 59150

Ihr Zeichen
web-helm-ko

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen/AZ
BLS2019/1052

Datum
17.06.2021

Vorhaben:	1. Änderung Bebauungsplan - Plangebiet Nr. 2 "Lerchenfeld West" Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Antragsteller:	Gemeinde Zöllnitz über die, Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaletal", z. H. d. Bürgermeisters o. V. i. A., Bahnhofstraße 23, 07768 Kahla
Gemeinde	Zöllnitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die übergebenen Unterlagen:

- ◆ Anschreiben vom 07.05.2021;
- ◆ Entwurf der Planzeichnung "1. Änderung des Bebauungsplanes - Plangebiet Nr. 2 Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilbereich "SO - GEe - WA - Lerchenfeld West" der Gemeinde Zöllnitz vom 24.03.2021, M1:1.500;
- ◆ Begründung zu Bebauungsplänen "Lerchenfeld West" 1. Änderung Plangebiet Nr. 2 und 2. Änderung Plangebiet Nr. 3" der Gemeinde Zöllnitz vom 24.03.2021;
- ◆ Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan, Stand: März 2021;
- ◆ Schreiben mit Abwägungsergebnis

bedanken wir uns.

Die eingereichten Unterlagen wurden folgenden Trägern öffentlicher Belange (TÖB) im Landratsamt Saale-Holzland-Kreis (LRA SHK) zur Beurteilung vorgelegt:

- Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauleitplanung
- Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Untere Abfallbehörde
- Untere Bodenschutzbehörde
- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Wasserbehörde
- Zentrale Dienste/Technisches Gebäudemanagement
- Straßenverkehrsbehörde
- Brand- und Katastrophenschutzamt

Die in diesem Zusammenhang ergangenen Hinweise und Forderungen sind bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Seitens der ***Unteren Immissionsschutzbehörde*** werden folgende Hinweise gegeben:

Der Bebauungsplan wird in drei unterschiedliche Gebiete unterteilt: Allgemeines Wohngebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Sondergebiet für einen Möbel-Gartenmarkt.

Aufgrund der anschließenden Planung eines eingeschränkten Gewerbegebiets neben dem Allgemeinen Wohngebiet entsteht hier keine Gemengelage der TA-Lärm.

Die Immissionswerte des eingeschränkten Gewerbegebiets entsprechen denen eines Mischgebietes. Im Weiteren wurde im Punkt I, Nr. 1 der textlichen Festsetzung eine Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit getroffen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde ist mit der Ausweisung von zulässigen Gewerben, sowie sie das Wohnen nicht wesentlich stören einverstanden.

Die unter Punkt III, Nr. 8 getroffenen Bestimmungen zum Immissionsschutz sind korrekt und finden unsere Zustimmung.

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Untere Naturschutzbehörde

Seitens der ***Unteren Naturschutzbehörde*** werden folgende Hinweise gegeben bzw. Einwände geltend gemacht:

Zur Beurteilung wurde uns der Entwurf der oben genannten Änderungen der Plangebiete des Bebauungsplanes „Lerchenfeld West“, bestehend aus einer Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung mit Umweltbericht und Grünordnungsplan (Stand März 2021), vor. Der Geltungsbereich der Änderungen umfasst eine Größe von 230.762 m². Zu berücksichtigende Belange des Naturschutzes sind der Biotopschutz, der Artenschutz und die Eingriffsregelung.

Schutzgebiete und -objekte

Die im Geltungsbereich vorhandenen und nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope werden im Kapitel 1.4. der Begründung beschrieben. Eine Beeinflussung der Biotope durch Umsetzung der vorgesehenen Änderungen der Bebauungspläne ist nicht gegeben. Weitere Schutzgebiete- und objekte gemäß der §§ 23 bis 32 BNatSchG sowie der §§ 13 bis 16 und 36 ThürNatG werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Artenschutz:

Eine durchgeführte LINFOS-Datenrecherche ergab Anhaltspunkte für Vorkommen besonders sowie streng geschützter Arten im westlichen Teil des Plangebietes Nr. 2. Dementsprechend werden im Kapitel 1.3. des Umweltberichtes die Ergebnisse der durchgeführten faunistischen Kartierungen in diesem Bereich dargestellt und notwendige Ausgleichs- sowie Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz festgestellter Amphibien-, Reptilien-, Libellen-, Fledermaus-, und Vogelarten sowie des Bibers festgesetzt. Hierzu zählen:

Ausgleichsmaßnahmen

- A 1 Entwicklung von extensiven Grünland
- A 2 Anlage von extensiven Grünland

Schutzmaßnahmen

- S 1 Erhalt des Gewässer-Gehölzkomplexes an der Roda
- S 2 Erhalt von extensiven Grünland und Gehölzen
- S 3 Erhalt von extensivem Grünland und Gehölzen
(Gehölzanlage- und pflege aus Bebauungsplan „Logistikzentrum Zöllnitz“)

Vermeidungsmaßnahmen

- V 1 Lebensraumerhalt Zauneidechse
 - V 1.1 Schutzstreifen südliches Wohngebiet
 - V 1.2 Schutzstreifen Kindertagesstätte
 - V 1.3 Koexistenzfläche KiTa-Zauneidechse
- V 2 Vermeidung baubedingter Tötungen/Verletzungen von Zauneidechsen
- V 3 Bauzeitenreglung Gehölzrodung
- V 4 Vermeidung von Lichtemissionen

Detaillierte Beschreibungen der Maßnahmen werden in der Begründung vorgenommen und entsprechende Maßnahmenblätter erstellt.

Die vorgesehenen Regelungen und Maßnahmen sind konsequent umzusetzen. Artenschutzrechtliche Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen somit nicht.

Eingriffsregelung:

Zur Änderung der Bebauungspläne wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unter Pkt. 2 - Grünordnungsplan - im Umweltbericht vollzogen. Der Umweltbericht wurde für die beiden Bebauungspläne Plangebiet Nr. 2 und Nr. 3 "Lerchenfeld West" der Gemeinde Zöllnitz erarbeitet. Eine Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte getrennt für beide Plangebiete nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005). Hierzu wurde die Differenz der Biotopbewertungen zwischen Ursprungsplanung und neuerlicher Planung für den jeweiligen Geltungsbereich ermittelt.

Für das Plangebiet Nr. 2 (Teilfläche Sondergebiet West, Größe 163.520m²) wird folgende Bewertung vorgenommen:

2.939.685 Wertpunkte im Ursprungsplan und
3.108.170 Wertpunkte nach Umsetzung der 1. Änderung.

Für das Plangebiet Nr. 3 (Teilfläche Gewerbegebiet West, Größe 67.242m²) wird folgende Bewertung vorgenommen:

211.520 Wertpunkte im Ursprungsplan und
270.880 Wertpunkte nach Umsetzung der 2. Änderung.

Stellt man die Flächenäquivalente von Ursprungsplanung und Planung nach der 1. bzw. 2. Änderung gegenüber, ist jeweils ein Wertzuwachs zu verzeichnen. Dementsprechend sind für beide Plangebiete keine neuen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Grünordnungsplan sieht folgende Gestaltungsmaßnahmen G1 bis G6 vor:

- G 1 Begrünung im Bereich der Planstraßen
- G 2 Begrünung der Grundstücke
- G 3 Begrünung der Stellflächen
- G 4 Pflanzgebot Feldgehölz

G 5 Verkehrsbegleitgrün Plangebiet Nr.2

G 6 Begrünung Privater Grünflächen im Plangebiet Nr.3

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dauerhaft zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Zur Einarbeitung der Kompensationsmaßnahme ins Eingriffs-Kompensations-Informationssystem (EKIS) und zur späteren Vollzugskontrolle benötigt die UNB ein Exemplar der Planung (GOP, Maßnahmenblätter). Die Fläche der Kompensationsmaßnahme ist zusätzlich digital im shp-Format (Shapefile im Koordinatenformat EPSG:25832, EPSG: ETRS 89 / UTM Zone 32NH) zu übergeben.

Untere Wasserbehörde

Seitens der ***Unteren Wasserbehörde*** wird auf folgende unstimmige Punkte bei der textlichen Festsetzung Punkt 4 hingewiesen:

1. Das Flurstück 132/2 wird von einem Graben, welcher zur Ableitung von Niederschlagswasser in die Roda dient durchflossen.

Der Graben ist eine abwassertechnische Anlage und liegt in der Unterhaltungspflicht des Zweckverbandes JenaWasser. Zur Sicherstellung des Wasserabflusses muss der Graben regelmäßig von Ablagerungen und Anlandungen befreit werden. Um dies realisieren zu können, müssen die Gehölze regelmäßig zurückgeschnitten werden.

2. Der auf dem Flurstück 128/2 und 130/1 vorhandene Teich wird von Niederschlagswasser des angrenzenden ehemaligen Praktiklers gespeist. Bis zur Herauslösung des Niederschlagswasser aus dem Teich muss der Abfluss über den Teich in Roda gewährleistet werden. Dazu sind regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen am Teich notwendig.

Diese abwassertechnischen Nutzungen können sich auf die Festsetzung bzw. auf die Umsetzung der beschriebenen Ausgleichs u. Ersatzmaßnahmen auswirken und sind im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Untere Bodenschutzbehörde

Seitens der ***Unteren Bodenschutzbehörde*** ergehen folgende Hinweise:

Die Belange des Bodenschutzes wurden aus der letzten Stellungnahme geprüft und in der weiteren Planung berücksichtigt.