

Gemeinde Zöllnitz

2. Änderung des Bebauungsplanes – Plangebiet Nr. 3 Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet „WA-GE-Lerchenfeld West“

Begründung Umweltbericht und integrierter Grünordnungsplan

Stand: ~~2. Entwurf – Februar 2022~~

3. Entwurf - März 2023

Planverfasser:

Gemeinde Zöllnitz
über
Verwaltungsgemeinschaft Südliches Saaletal
Bahnhofstraße 23
07768 Kahla

UB/GOP:

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

Verfahren:

Gemeinde Zöllnitz
über
VG Südliches Saaletal
Bahnhofstraße 23
07768 Kahla

Umweltbericht und Grünordnungsplan

Inhaltsverzeichnis

1. UMWELTBERICHT	2
1.1. Einleitung	2
1.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
1.1.2. Ziele des Umweltschutzes	2
1.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
1.2.1. Methodik	4
1.2.2. Ermittlung der Umweltauswirkungen	4
1.3. Besonders geschützte Biotope im Plangebiet	10
1.4. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	13
1.5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
2. GRÜNORDNUNGSPLAN	15
2.1. Historie der Planungen und bisherige Änderungen der Grünordnung	15
2.2. Flächenbilanz	15
2.3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs	16
2.4. Übernahme von Kompensationsmaßnahmen der Ursprungspläne	19
2.5. Grünordnerische Festsetzungen	21
2.6. HINWEISE	23
2.7. Maßnahmenblätter	23
3. QUELLENVERZEICHNIS	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: planungsrelevante Gesetze und Richtlinien	3
Tabelle 2: rechtskräftige Nutzungen im Ursprungsplan und geplante Nutzungen nach Umsetzung der 2. Änderung von Plangebiet Nr. 3	5
Tabelle 3: Analyse der Schutzgüter - 2. Änderung Plangebiet Nr. 3	6
Tabelle 4: Vogelarten im Plangebiet	10
Tabelle 5: Fledermausarten im Plangebiet	11
Tabelle 6: Überwachungsmaßnahmen / Monitoring	13
Tabelle 7: Flächenbilanz des rechtskräftigen B-Planes, Stand der Bekanntmachung 1996	15
Tabelle 8: Flächenbilanz im Geltungsbereich der geplanten 2. Änderung B-Plangebiet Nr. 3	16
Tabelle 9: Ermittlung des Flächenwertes, Bestand BP Nr. 3	16
Tabelle 10: Ermittlung des Flächenwertes, Planung (2. Änderung Plangebiet Nr. 3)	18
Tabelle 11: Kompensationsmaßnahmen der Ursprungspläne - Gesamtbilanz	20
Tabelle 12: Kompensationsmaßnahmen der Ursprungspläne - Detailbilanz	20
Tabelle 13: Vorliegende Maßnahmenblätter	24

1. UMWELTBERICHT

1.1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Zöllnitz hat am 21.05.2019 die Aufstellung und Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenfeld West" - Plangebiet Nr. 3 beschlossen.

Der Bebauungsplan "Lerchenfeld West" - Plangebiet Nr. 3 liegt im westlichen Teil der Ortslage Zöllnitz. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den südlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3.

1.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Ausweisung der 2. Änderung des Plangebietes Nr. 3 sollen die Flächennutzungen entsprechend der heutigen Bedarfs an Planflächen neu aufgeteilt werden.

Dabei sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Mischgebietsflächen -> Neue Flächen mit allgemeinem Wohngebiet
- Änderung der Verkehrsflächen
- Änderung von Grünflächen
- Sicherung Versorgungsfläche (Gas)
- Übernahme/ Sicherung bereits bebauter Gewerbefläche im NO

Neben der reinen flächenmäßigen Anpassung ändern sich jeweils auch je nach geplanter Nutzung auch die Grundflächenzahl (GRZ) und damit der Anteil der möglichen versiegelbaren Flächen. In vorliegender Unterlage wird dabei von folgendem Versiegelungsgrad ausgegangen:

- Gewerbefläche: GRZ 0,8 (Planung) -> 80% Versiegelung
- Allgemeine Wohnbaufläche: GRZ 0,4 (Planung) -> 40% Versiegelung
- Mischgebietsflächen: GRZ 0,6 (Bestand) -> 60% Versiegelung
- Versorgungsflächen: 100% Versiegelung
- Verkehrsflächen: 100% Versiegelung
- Grünflächen und Wasserflächen: 0% Versiegelung

Neben der flächigen Änderung werden für den gesamten B-Planbereich auch noch einzelne bauplanungsrechtliche Festsetzungen geändert. Diese Änderungen haben aber keine Auswirkungen auf die Bilanzierung und die naturschutzfachlichen Inhalte.

Die für den Bebauungsplan Nr. 3 „Lerchenfeld West“ aufgestellten Grünordnerischen Festsetzungen werden inhaltlich wenn möglich übernommen und, angepasst an den aktuellen Stand von Gesetzen, Verordnungen und Wissenschaften, in die aktuellen Festsetzungen integriert. Nicht mehr umsetzbare Festsetzungen werden nicht wieder neu festgesetzt.

Inhalt des Bauleitplans und damit verbunden ist eine Umweltprüfung, die in Form eines Umweltberichts Bestandteil der Begründung ist. Nach der Analyse des Bestands (Eingriffsermittlung) wird ein Grünordnungsplan erarbeitet und es werden konkrete Maßnahmen zur Kompensation entwickelt (noch herzustellende Maßnahmen) bzw. ausgewertet (vorhandene, umgesetzte Maßnahmen). Die Maßnahmenflächen sind jeweils dauerhaft zu erhalten.

1.1.2. Ziele des Umweltschutzes

Nach § 2 Abs. 4 **BauGB** ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich.

Die Belange des Umweltschutzes werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der erforderliche Inhalt ergibt sich aus der Anlage 2 des BauGB. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** definiert in § 1 die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Natur und Landschaft relevant sind.

Gemäß § 14 BNatSchG (Eingriffstatbestand) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Damit stellt die Planung im Sinne des BNatSchG einen Eingriff dar. Die Eingriffsregelung mit § 13 bzw. § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten) schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB ergibt.

Folgende relevante Gesetze und Richtlinien sind maßgebend und somit sind im Zuge der Erarbeitung von Umweltbericht und GOP berücksichtigt worden.

Tabelle 1: planungsrelevante Gesetze und Richtlinien

Planungsrelevante Gesetze und Richtlinien	
Schutzgutübergreifend	
Eingriffsregelung (Eingriffe, Vermeidung/ Ausgleich/ Ersatz von Eingriffen, Genehmigung von Eingriffen)	§ 1a (3) BauGB §§ 14, 15 und 17 BNatSchG
Schutz/ Entwicklung der Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen	§ 1 BNatSchG
Schutz des Menschen und der biologischen Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope) sowie Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Atmosphäre, Klima/ Luft) vor schädlichen Umwelteinwirkungen , Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen	§ 1 (1) BImSchG § 1 (2) und (3) BNatSchG § 1 WHG
Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden ; ist eine Schädigung von Arten, natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht, Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen	§§ 1, 3, 6 USchadG § 19 BNatSchG
Schutzgutbezogen	
Schutz der Allgemeinheit vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen, und Strahlungen sowie Minderung der Immissionsbelastungen ; Schaffung und Sicherung dauerhaft guter Luftqualität	§§ 1, 41, 45 und 50 BImSchG
Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege schützen; Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energie, Erfordernisse des Klimaschutzes	§ 1 (3) Nr. 4 BNatSchG §1 (5), 1a (5) BauGB
Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächengewässern sowie des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen	§ 1 (3) Nr. 3 BNatSchG §§ 1, 6, 27 und 47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4 EU-WRRL
nachhaltige Sicherung/ Wiederherstellung/ Erhaltung des Bodens einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen	§ 1a (2) BauGB §§ 1, 2, 7 und 17 (2) BBodSchG § 1 (3) Nr. 2 BNatSchG

Planungsrelevante Gesetze und Richtlinien	
Aufgaben des Artenschutzes , Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Arten	§§ 37, 39 und 44 BNatSchG
Schutz, Pflege, Entwicklung, Wiederherstellung von Natur und Landschaft , sodass die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert auf Dauer gesichert sind	§ 1 (4), (5) und (6) BNatSchG § 1 (3) ThürNatG

1.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

1.2.1. Methodik

Der **Untersuchungsraum** des Umweltberichtes orientiert sich am Geltungsbereich der 2. Änderung und umfasst dabei den südlichen Teilbereich des ursprünglichen Gebiets Nr. 3 (6,7 ha) des Bebauungsplanes „Lerchenfeld West“.

Für die **Beschreibung und Bewertung** der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes schutzgutbezogen erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt verbal-argumentativ bewertet (sehr geringe, geringe, mittlere, hohe, sehr hohe Bedeutung).

In der Flächenbilanz werden die Planstände des derzeit gültigen B-Planes Nr. 3 (Stand 1. Änderung) mit den geplanten Flächennutzungen der vorliegenden 2. Änderung gegenübergestellt.

Die derzeit tatsächlich im Gelände zu findende Biotopstrukturen werden bei der Bewertung des Ursprungsplanes nicht berücksichtigt, die seinerzeit geplanten Grünflächen aber entsprechend hoch (da als Ausgleichsfläche geplant) bewertet. Es erfolgte somit keine detaillierte Kartierung der derzeit vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet.

Für die Code-Vergabe und Beurteilung der Biotoptypen wird die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) in Verbindung mit dem Bilanzierungsmodell Thüringens (TMLNU 2005) und der Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland (OBK 2.0, TLUG 2018) angewendet.

Demnach bekommen die Biotoptypen bezüglich ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit einen Biotopwert zugeordnet, der zwischen 0 und 55 liegt. Der Wert „0“ entspricht dabei der niedrigsten (z.B. versiegelte Flächen) und „55“ der höchsten naturschutzfachlichen Bedeutungsstufe (z.B. Hochmoor).

Neben der reinen Biotopbewertung sind für das Vorhaben auch artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Aus diesem Grund erfolgte eine faunistische Erfassung im Plangebiet (BÖSCHA 2020). Die Ergebnisse der Erfassung sowie die vorgeschlagenen Artenschutzmaßnahmen werden in den Umweltbericht integriert. Details zu Erfassungsmethodik und einzelnen festgestellten Arten sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die **Ermittlung der Umweltauswirkungen** bzw. der Beeinträchtigung infolge des Eingriffes erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ.

Weitere **Datengrundlagen** bilden die Internetseiten der Thüringer Landesämter für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN: KARTENDIENSTE 2021, UMWELT REGIONAL 2021, DATENPORTAL ARTENSCHUTZ 2021). Die genannten sowie alle weiteren Quellenangaben sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

1.2.2. Ermittlung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Betrachtung von Bestand (rechtskräftiger B-Plan, Stand der Bekanntmachung aus dem Jahr 1996) und Planung (2. Änderung Stand 2022) erfolgt in Tabellenform.

Aus Platzgründen wird eine kurze Beschreibung der Nutzungen im Bestand und in der Planung nachfolgend der Tabelle zu den abzuarbeitenden Schutzgütern vorangestellt:

Tabelle 2: rechtskräftige Nutzungen im Ursprungsplan und geplante Nutzungen nach Umsetzung der 2. Änderung von Plangebiet Nr. 3**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES – PLANGEBIET NR. 3 NÖRDLICH DER ZÖLLNITZER STRAÙE GELEGENES TEILGEBIET „WA-GE-LERCHENFELD WEST“****Bestandsbeschreibung:**

Das vorhandene B-Plangebiet (derzeit rechtsgültiger Stand der Bekanntmachung aus dem Jahr 1996) ist von folgenden Flächennutzungen gekennzeichnet:

- Private Grünflächen (Biotop 9399, sonstige Grünfläche, Ausprägung strukturarm)
- Mischgebietsflächen mit GRZ 0,6 (Mischgebiet, 60 % Versiegelung durch Bebauung, Überschreitung mit 50% der GRZ möglich (§ 19 BauNVO), max. bis Wert 0,8 -> Biototyp 9122 = Siedlungsfläche gemischter Nutzung, ländliche Prägung); 20 % nicht überbaubare Fläche (-> Biototyp 9399= private Grünflächen, Ausprägung strukturarm)
- Verkehrsflächen (Sonstige Straße 9213 und versiegelte Fuß-/ Radwege 9216)
- Öffentliche Grünflächen (Biotop 9399, sonstige Grünfläche, Ausprägung strukturarm)
- Fläche für Versorgungsanlagen (Gas) (Biototyp 8339 -> Sonstige Flächen der Energiewirtschaft)

Planungsbeschreibung:

Die 2. Änderung des B-Planes umfasst folgende Flächenänderungen:

- Umwandlung von Mischgebietsflächen (vorher GRZ 0,6) in Flächen mit allgemeinem Wohngebiet (GRZ 0,4; Überschreitung mit 50% der GRZ möglich) (Biotop 9110: Wohnflächen in niedriger, offener Bauweise, 40 % Versiegelung durch Bebauung und 20% sonstige versiegelte Flächen); 40 % nicht überbaubare Fläche (Biotop 9399: sonstige (private) Grünfläche, Ausprägung strukturarm) -> Anhand der teilweise bereits umfangreich bestehenden Bebauung ist festzustellen, dass die jeweiligen Grundeigentümer der Wohnsiedlung meist die GRZ von 0,4 überschreiten und die rechtlich zulässige Überschreitung um 50% der GRZ in Anspruch genommen haben. Demnach werden diese Werte auch in der nachfolgenden Bilanz angenommen.
- Änderung von Verkehrsflächen (Biotop 9213: Sonstige Straße und Biotop 9216: versiegelte Fuß-/ Radwege)
- Änderung von Grünflächen (Biotop 9399: sonstige Grünfläche, Ausprägung strukturarm)
- Sicherung Fläche für Versorgungsanlagen (Gas) (Biototyp 8339 -> Sonstige Flächen der Energiewirtschaft)

Tabelle 3: Analyse der Schutzgüter - 2. Änderung Plangebiet Nr. 3

2. Änderung Plangebiet Nr. 3 – NÖRDLICH DER ZÖLLNITZER STRAÙE GELEGENES TEILGEBIET „WA-GE-LERCHENFELD WEST“							
Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope)	Schutzgut Fläche
Bestand (allgemeine Beschreibung siehe oben)							
Mischgebietsfläche (Arbeitsplätze und Wohnfunktion); private/öffentliche Grünflächen als Teil der Wohnungsbezogenen Erholungsfunktion und als Teil der Durchgrünung der Ortslage; Versorgungsfläche und Verkehrsflächen ohne Wohn- und Erholungsfunktion (Infrastruktur)	Siedlungsklima, Grünflächen mit Pufferfunktion	Ortsrandlage mit B-Planflächen (Bau- und Grünflächen) im Randbereich (Nordhang) des Roda-Tales, Blickbeziehungen nach Westen und Süden ins Roda- und Saaletal	Bisher keine Kulturgüter bekannt, Funde aber nicht auszuschließen (Bebauung aus Alt-B-Plan nur teilweise vorhanden) Sonstige Sachgüter: Mischgebietsfläche und Versorgungsfläche; bisher unbebaute Flächen zurzeit teilweise noch landwirtschaftlich genutzt (Grünland und Acker).	Geologie: Überwiegend Mittlerer Buntsandstein (Detfurth-Formation), im Südosten randlich holozäne Schwemmfächer des Alluvium und im Norden randlich quartäre Hauptterrasse (Diluvium) der Roda; Böden: Überwiegend Lehmiger Sand (s2) im Südwesten, sandiger Lehm - Vega (h2s) auf Niederungsflächen	Oberflächengewässer: Einzugsgebiet der Roda (Gew. II. Ordnung), diese verläuft südlich v. Zöllnitz außerhalb des UG; Grundwasser: Im gesamten Gemeindegebiet durchschnittlich mittlere GW-neubildung 125 bis 150 mm/a, nur noch im Bereich der bisher nicht bebauten Bereiche und auf Grünflächen, durch Überformung (Bodenbewegung im Zuge des Baus vorhandener Leitungen, Verkehrs- und Bauflächen) und Verdichtung ggf. schon teilweise reduziert; Trinkwasser-Schutzgebiete Zone III, Nr. 5.13630001E8 und 5.13530031E8 (Einzugsbereich von 2 Brunnen)	Keine Schutzgebiete vorhanden Biotope: Siedlungsfläche (Verkehrsflächen, Bebauung, Versiegelung) und Siedlungsgrün (v.a. offene Rasenflächen, Gärten). Keine besonders geschützten Biotope vorhanden. Bisher unbebaute Bereiche: Grünland/Acker Arten: Vorkommen planungsrelevanter Arten (siehe gesonderte Darstellung unter Kapitel 1.3 Fauna/ Artenschutz)	Gesamtfläche 67.232 m², davon: - 2.966 m² Verkehrsfläche - 8.285 m² Versorgungsfläche - 358 m² Radweg - 3.254 m² Öffentliches Grün - 9.278 m² Priv. Grün - 6.808 m² vorhand. GE, GRZ 0,8; d.h. -> 5.446 m² überbaubare Fläche -> 1.362 m² nicht überbaubare Fläche - 36.283 m² vorhand. MI, GRZ 0,6; d.h. -> 21.770 m² überbaubare Fläche -> 7.257 m² mögliche Überschreitung -> 7.256 m² nicht überbaubare Fläche
Vorbelastung: Bestehende Versiegelung (Bauflächen, Verkehrsflächen) sowie Bodenüberformung (Bodenumlagerung durch Baumaßnahmen); im Umfeld bestehende Infrastruktur (Straßen, Siedlungsfläche Zöllnitz)							
Bedeutung							
hoch (Wohnen/ Gewerbe als Wirtschaftsfaktor, Grün zur siedlungsbezogenen Erholung)	Gering	Gering	hoch (Sachgüter) gering (Kulturgüter)	Mittel (Grünflächen) Sehr gering (versiegelte Flächen)	GW: mittel OW: gering	gering	gering (gesamtes Plangebiet schon als B-Plan ausgewiesen, wenn auch noch teilweise unbebaut)

2. Änderung Plangebiet Nr. 3 – NÖRDLICH DER ZÖLLNITZER STRAÙE GELEGENES TEILGEBIET „WA-GE-LERCHENFELD WEST“							
Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope)	Schutzgut Fläche
Planung (allgemeine Beschreibung siehe oben)							
Änderung der Planung von GE und MI in GE und WA, Vergrößerung WA, Erhöhung des Grünanteils, Verbesserung der Wohnsituation durch Ausweisung reiner Wohngebiete, geringerer Gewerbeflächenanteil.	Anteilige Erhöhung des Grünflächenanteils durch weniger Versiegelung (0,6 ha)	Anteilige Erhöhung des Grünflächenanteils durch weniger Versiegelung (0,6 ha), Erhalt von Grünstrukturen im Bereich privater Grünflächen.	Kulturgüter: Keine Betroffenheit (bei Erdarbeiten sind unerwartete Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä. gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich zu melden). Sachgüter: Verdrängung der noch stattfindenden LW-Nutzung auf den bisher noch unbebauten Flächen, jedoch innerhalb der ursprünglichen B-Planfläche. Ausweisung von Wohngebieten ohne gewerbliche Nutzung.	Durch Verringerung der Verkehrs- und Versorgungsflächen und Veränderung der GRZ innerhalb der Planflächen (incl. Berücksichtigung der Überschreitung) entsteht insgesamt eine Veränderung des Versiegelungsgrades, rechnerisch erfolgt eine geringere Versiegelung (ca. 0,6 ha).	Grundwasser: Weniger Verlust von Flächen zur Grundwasserneubildung im Bereich der weniger versiegelten Flächen (ca. 0,6 ha). Oberflächenwasser: Aufgrund geringerer Versiegelung auch geringerer Oberflächenabfluss.	Veränderung der Bebauung durch Änderung der GRZ und Vergrößerung der Bauflächen, dadurch weniger versiegelte Flächen (ca. 0,6 ha). Im Bereich der noch neu zu bebauenden Wohngebietsflächen könnten bau- und anlagebedingt Individuen und Lebensräume einzelner Arten betroffen sein (nähere Ausführung hierzu siehe Kapitel 1.3!)	Gesamtfläche 67.232 m², davon: - 2.691 m² Verkehrsfläche - 8.068 m² Versorgungsfläche - 2.350 m² Öffentliches Grün - 7.056 m² Privates Grün - 6.133 m² gepl. GE, GRZ 0,8; d.h. -> 4.906 m² überbaubare Fläche -> 1.227 m² nicht überbaubare Fläche - 40.934 m² gepl. WA, GRZ 0,4; d.h. -> 16.374 m² überbaubare Fläche -> 8.187 m² mögliche Überschreitung -> 16.373 m² nicht überbaubare Fläche
Auswirkungen							
Positiv	Positiv	Positiv	Gering	Positiv	Positiv	Gering (Biotope) mittel (Arten)	Neutral (keine Inanspruchnahme unbeplanter Flächen)

2. Änderung Plangebiet Nr. 3 – NÖRDLICH DER ZÖLLNITZER STRAÙE GELEGENES TEILGEBIET „WA-GE-LERCHENFELD WEST“							
Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope)	Schutzgut Fläche
Wechselwirkungen							
<p>Bestand: Wechselwirkungen bestehen zwischen sämtlichen Schutzgütern. Der Boden prägt aufgrund seiner physikalischen Eigenschaften seine Nutzung und damit die vorhandene Vegetation und das Landschaftsbild. Auch der Wasserhaushalt ist hier von Bedeutung. Die Nutzung einer Fläche durch den Menschen prägt dabei entscheidend die Bodenverhältnisse (z.B. Bebauung oder Entwässerung), die Vegetation (Wald, Landwirtschaft, Grünflächen in Siedlungen), das Klima (Beeinflussung durch Versiegelung und Inanspruchnahme von Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und deren Leitbahnen) und die Biologische Vielfalt (entsprechend der natürlichen Voraussetzungen sowie der Nutzungsintensität in Siedlungen und Kulturlandschaften unterschiedlich). Neben den unmittelbaren Einwirkungen des Menschen beeinflusst auch der globale Klimawandel die Wechselwirkungen im Naturhaushalt.</p> <p>Auswirkungen durch die Planung: Im Plangebiet entstehen durch die geplanten Änderungen größere Bauflächen, durch die Anpassung der GRZ entsteht jedoch eine geringere Versiegelung von ca. 0,6 ha. Damit verbunden positive Entwicklung für alle Schutzgüter, insbesondere für Boden und Grundwasser. Durch die geringere Versiegelung des Bodens steigt der Anteil von Grünflächen am Ortsrand und zwischen der Siedlungsstruktur. Im Allgemeinen sind mehr Grünflächen auch positiv für das Landschaftsbild und das Klima.</p>							
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung							
<ul style="list-style-type: none"> - Genehmigungsstand von Teilgebiet Nr. 3 des Bebauungsplanes „Lerchenfeld West“ bliebe bestehen: - Versiegelung von Böden auf dem Stand des bestehenden B-Planes (höher als in der 1. Änderung), entsprechend im Bestand etwas höhere Beeinträchtigungen für das Grundwasser, weniger innerörtlicher Grünflächen 							
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung							
<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung der Flächeninanspruchnahme (flächeneffizient, bedarfsgerecht) durch Anpassung GRZ, Verringerung der Gesamtversiegelung • Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes während der Bauphase: Einhaltung der Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm), Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 Schallschutz, der TA Lärm, der TA Luft sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) • Unerwartete Funde bei Erdarbeiten: Treten Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä. auf, sind diese gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist (bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren zu schützen. • Schutz des Bodens (insb. Oberboden) während der Bauphase (z.B. durch sachgemäÙe Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen), Vermeidung von Stoffeinträge in den Boden (z.B. durch Baumaschinen), der im Bereich der Neuversiegelung anfallende Oberboden ist gesondert von anderen Bodenbewegungen mit geeignetem Gerät abzutragen und sachgerecht zwischen zu lagern (gem. Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV), fachgerechter Auftrag des gelagerten Oberbodens schnellstmöglich auf geeigneten Flächen, ordnungsgemäÙe Entsorgung anfallender Bodenüberschussmassen, Rekultivierung beanspruchter Bodenfläche (z.B. durch Ablagerung von Baumaterial) nach Abschluss der Baumaßnahmen, generell Bodenarbeiten gemäß DIN 18915 • Einhaltung der Gesetze zum Schutz des Bodens vor schädlichen Verunreinigungen/ Altlasten: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Thüringer-Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) • Vermeidung des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen (Öle, Treibstoffe, etc.), Verschmutzungen und stofflicher Einträge in das Grundwasser, Schmutzwasser wird dem vorhandenen Kanalsystem zugeführt, Versickerung von unbelastet Niederschlagswasser nach Möglichkeit im Bereich der Grünflächen (Zuführung in den Wasserkörper), teils Verwendung wasserdurchlässiger Beläge 							

2. Änderung Plangebiet Nr. 3 – NÖRDLICH DER ZÖLLNITZER STRASSE GELEGENES TEILGEBIET „WA-GE-LERCHENFELD WEST“							
Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Biotope)	Schutzgut Fläche
Grünordnerische Maßnahmen (Gestaltungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen)							
<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsmaßnahme G1: Begrünung im Bereich der Planstraßen • Gestaltungsmaßnahme G2: Begrünung der Grundstücke • Gestaltungsmaßnahme G3: Begrünung von Stellflächen • Gestaltungsmaßnahme G4: Pflanzgebot Feldgehölz • Gestaltungsmaßnahme G5: Begrünung sonstiger Öffentlicher / Privater Grünflächen im Plangebiet Nr. 3 • Vorgabe einer Auswahl von zu pflanzenden Gehölzarten 							
anderweitige Planungsmöglichkeiten							
<p>Durch den bestehenden B-Plan ist die Lage des Geltungsbereiches an die derzeit überplanten Flächen gebunden. Ein Neustandort für Gewerbe- und Wohngebietsflächen ist nicht vorgesehen, und auch nicht sinnvoll, da die Änderung insbesondere die tatsächlich vorhandene Bebauung entsprechend des Bestandes sichern soll (vorhandene Wohnhäuser, Versorgungsfläche Gasregelstation). Die Restfläche, die bisher nicht bebaut wurde, soll planerisch für die neue Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zugelassen werden. Die Nachfrage für Wohngebietsflächen ist dahingehend verändert, dass die Bereitstellung solcher Flächen inzwischen in der Gemeinde Zöllnitz eine hohe Priorität aufweist und die Nutzung der bisher ausgewiesenen Mischgebietsflächen hier nicht mehr dem Bedarf entspricht.</p>							

1.3. ERGEBNISSE DER FAUNISTISCHEN KARTIERUNGEN

Nachfolgend werden die aus der Kartierung im südlich gelegenen Plangebiet Nr. 2 hervorgehende potenzielle Artenvorkommen für das Plangebiet Nr. 3 thematisiert.

→ Bestand/ Artenvorkommen

Im Plangebiet Nr. 2 (Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet „SO-GE e-WA-Lerchenfeld West“, siehe dazu gesondertes Verfahren!) wurden von BÖSCHA (2020) die bisher un bebauten Grünflächen sowie die Bereiche des Regenrückhaltebeckens (westlicher Teil des Plangebietes Nr. 2) auf die Artengruppen Amphibien, Reptilien, Libellen, Biber und Vögel untersucht. Weiterhin erfolgte eine Erfassung von Fledermäusen durch ein Gutachten von M. FRANZ (2020). Die festgestellten Arten werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Amphibien

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens und des angrenzenden Grabens wurden insgesamt 4 ungefährdete, aber besonders geschützte Amphibienarten nachgewiesen. Festgestellt wurden Teichfrosch, Grasfrosch, Seefrosch und Erdkröte. Streng geschützte Amphibienarten nach Anhang IV FFH-RL kommen nicht vor.

Reptilien

Reptilienvorkommen wurden zum einen mit der besonders geschützten Ringelnatter und zum anderen mit der streng geschützten Zauneidechse festgestellt. Die Ringelnatter ist zudem eine in Thüringen gefährdete Art, in Deutschland wird sie auf der „Vorwarnliste“ geführt. Die Zauneidechse ist in Thüringen ungefährdet, in Deutschland aber ebenso auf der „Vorwarnliste“ geführt. Sie ist zudem als Art nach Anhang IV FFH-RL eine streng geschützte Art und somit im besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Libellen

Reptilienvorkommen wurden mit 11 besonders geschützten Arten am Regenrückhaltebecken festgestellt. Alle Arten sind ungefährdet, es sind zudem keine streng geschützten Arten vorkommend

Biber

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Roda, deren Ufersäume sowie angrenzende Gewässer sind Habitatflächen des europäischen Bibers. Im Gutachten wurden sowohl Fraßspuren als auch sogenannte „Biberrutschen“ festgestellt, zudem wurde auch ein Individuum im RRB gesichtet. Der Biber ist eine streng geschützte Art und auf Anhang II und IV FFH-RL geführt. Er ist in Deutschland als gefährdet eingestuft, in Thüringen sogar als stark gefährdet.

Vögel

Im Plangebiet wurden insgesamt 36 europäische Vogelarten im Sinne von Artikel 1 VSRL festgestellt. Sämtliche Vogelarten sind besonders geschützt, der überwiegende Teil der festgestellten Arten ist zudem ungefährdet. Es wurden jedoch auch europäische wie national streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Listen Deutschlands und/oder Thüringens festgestellt. Nachfolgende Tabelle führt die vorkommenden Vogelarten auf.

Tabelle 4: Vogelarten im Plangebiet

Nr.	Artnamen deutsch	Artnamen wiss.	§§ Anhang I VSRL	§§ BNatSchG	RLD	RLT	Status
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>					B
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>					N
3	Bläsralle	<i>Fulica atra</i>					B
4	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>					B
5	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>					B
6	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>					C
7	Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	!	!			N
8	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>					B

Nr.	Artnamen deutsch	Artnamen wiss.	§§ Anhang I VSRL	§§ BNatSchG	RLD	RLT	Status
9	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>			V		B
10	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>					Dz
11	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>		!			N
12	Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>					Dz
13	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>					Dz
14	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>					B
15	Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>			V		B
16	Knäkente	<i>Anas querquedula</i>		!	2	2	N
17	Kohlmeise	<i>Parus major</i>					B
18	Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>			V	V	N
19	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>			3		N
20	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>					B
21	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>			3	V	N
22	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>					N
23	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>					B
24	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>					N
25	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>					B
26	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			3		C/N
27	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>					N
28	Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>					C
29	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>					B
30	Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>					B
31	Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>			3	3	B
32	Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>					B
33	Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>			V		A
34	Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>		!	2	2	N
35	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>					B
36	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>					B

RLD: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG 2015)

RLT: Rote Liste Thüringen (FRICK et al. 2011)

1-vom Aussterben bedroht; 2- stark gefährdet; 3- gefährdet; V-Vorwarnliste

Status: A = mögliches Brüten (Brutzeitfeststellung); B = wahrscheinliches Brüten (Brutverdacht);

C = gesichertes Brüten (Brutnachweis); N = Nahrungsgast; Dz = Durchzügler, Wintergast

Fledermäuse

Im Zuge des Fledermausgutachtens wurden im Untersuchungsraum zahlreiche Arten festgestellt. Sämtliche Fledermausarten sind streng geschützt, der überwiegende Teil der festgestellten Arten ist zudem auf den Roten Listen Deutschlands und/oder Thüringens gelistet. Nachfolgende Tabelle führt die vorkommenden Fledermausarten auf.

Tabelle 5: Fledermausarten im Plangebiet

Nr.	Artnamen deutsch	Artnamen wiss.	RLD	RLT	FFH-RL
1	Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3	IV
2	Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	V	IV

Nr.	Artnamen deutsch	Artnamen wiss.	RLD	RLT	FFH-RL
3	Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	D	IV
4	Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	1	2	II/IV
5	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	3	IV
6	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	-	-	IV
7	Gruppe Nyctaloid		-	-	IV
8	Kleine Hufeisennase	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	1	2	II/IV

RLD: Rote Liste der Fledermäuse Deutschlands (MEINIG et al. 2008)

RLT: Rote Liste Thüringen (TRESS et al. 2011)

1-vom Aussterben bedroht; 2- stark gefährdet; 3- gefährdet; V-Vorwarnliste; D- Daten unzureichend; * ungefährdet; - keine Angaben

FFH-RL: II/IV: Art nach Anhang II/IV der FFH-RL

Im Plangebiet Nr. 3 wurden keine Erfassungen durchgeführt. Anhand der Ergebnisse aus den oben genannten Kartierungen lassen sich folgende Aussagen zu Plangebiet Nr. 3 treffen:

Amphibien

- In bereits bebauten Bereichen: sind ggf. Einzeltiere der o.g. Arten auf Durchwanderung möglich (z.B. Erdkröte), aber es sind hier keine essentiellen Lebensräume vorhanden

Reptilien

- In bereits bebauten Bereichen: keine geeigneten Lebensräume vorhanden

Libellen

- In bereits bebauten Bereichen: ggf. Vorkommen von Einzeltieren auf Durchflug, aber es sind hier keine essentiellen Lebensräume vorhanden

Biber

- In bereits bebauten Bereichen: kein geeignetes Habitat

Vögel

- In bereits bebauten Bereichen: typische Siedlungsarten, Gehölzbrüter, Gebäude- und Nischenbrüter. Grünflächen sind Nahrungshabitat weiterer der o.g. nachgewiesenen Arten

Fledermäuse

- In bereits bebauten Bereichen: Vorkommen einzelner genannter Arten auf Nahrungssuche. Potenzielle Quartiere in vorhandenen Gebäuden.

→ **Betroffenheit durch das Vorhaben**

Nachfolgend wird die mögliche Betroffenheit der einzelnen Artengruppen in Plangebiet 3 ausgewertet.

Amphibien

- keine Überbauung relevanter Gewässer, keine Betroffenheit

Reptilien

- keine Überbauung relevanter Habitate, keine Betroffenheit

Libellen

- keine Überbauung relevanter Habitate, keine Betroffenheit

Biber

- keine Überbauung relevanter Habitate, keine Betroffenheit

Vögel

- Verlust von Habitatflächen (v.a. Nahrungshabitate) besonders geschützter, ungefährdeter Arten im Bereich bisher un bebauter Grünflächen
- Ggf. Beeinträchtigung gebäudebrütender Vogelarten im Zuge von Sanierungsmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden

- Wertgebende Arten (Streng geschützte Arten, Rote-Liste-Arten) sind nicht im Bereich der Bauflächen als Brutvogel vorkommend

Fledermäuse

- keine Überbauung relevanter Habitate, keine Betroffenheit

1.4. BESONDERS GESCHÜTZTE BIOTOPE

Im Plangebiet Nr. 3 liegen keine besonders geschützten Biotope vor.

1.5. GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING)

Monitoring sind Maßnahmen zur Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen des B-Planes auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden. Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Gemeinde Zöllnitz.

Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen bzw. bestehende Überwachungssysteme genutzt werden. Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeit eine „Bringschuld“. Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber der Gemeinde besteht (§ 4 (3) BauGB).

Tabelle 6: Überwachungsmaßnahmen / Monitoring

Überwachungsmaßnahmen	Weitere Angaben
Sicherung, Behandlung ggf. auftretender archäologischer Funde – Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)	während der Baumaßnahme
Einhaltung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen, Installation einer ökologischen Baubegleitung	Vor/ während der Baumaßnahme sowie bei Betrieb der Nutzung (Pflege von Habitatflächen)
Boden, Altlasten , sonstige Bodenverunreinigungen - Anzeige weiterer Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)/ bei Erfordernis Sanierung des Standortes (Altlastverdacht)	während der Baumaßnahmen
Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, Überwachen der Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen/ grünordnerische Festsetzungen (Funktionskontrolle) einschl. zeitliche Umsetzung	vor/ während/ nach der Baumaßnahme (während der Herstellung, nach der Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege)
Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen (wie Laubgebüsche) und Vegetationsflächen (bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920)	während der Baumaßnahmen
Einhaltung der Immissionswerte und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (Einhaltung der Orientierungswerte der AVV Baulärm, DIN 18005, TA Lärm, TA Luft)	während der Baumaßnahmen sowie bei Betrieb der Nutzungen
ist eine Schädigung von Arten, natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht, Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen (Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden gem. USchadG)	während/ nach der Baumaßnahme

1.6. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES – PLANGEBIET NR. 3 NÖRDLICH DER ZÖLLNITZER STRASSE GELEGENES TEILGEBIET „WA-GE-LERCHENFELD WEST“ stellt nach dem derzeitigen Kenntnisstand keinen erheblichen Eingriff in die Umwelt dar. Der Versiegelungsgrad wird insgesamt verringert, der Grünflächenanteil erhöht und die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden vergrößert.

In Teilgebiet Nr. 3 ist eine geringer versiegelte Fläche festzustellen, es entstehen demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen im Rechtskreis Eingriffsregelung.

Unabhängig davon sind denkmalpflegerische und artenschutzrechtliche Aspekte im Zuge des Neubaus von noch nicht bebauten Flächen zu beachten. Weiterhin sind die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Jahr 1993/1996 zu beachten. Diese wurden entsprechend des heutigen Kenntnisstandes für das Plangebiet neu bewertet und sinngemäß, wenn fachlich vertretbar, übernommen.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wurden die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild dargestellt, bewertet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben. Im Rahmen des Umweltberichtes werden Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen und zur Kompensation von bereits durch den Ursprungsplan vorbereiteten Eingriffen aufgezeigt (siehe auch GOP).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lerchenfeld West" - Plangebiet Nr. 3 umfasst den südlichen Teilbereich von Gebiet Nr. 3 (6,7 ha).

Durch die Änderungen entstehen im Untersuchungsraum durch die Planung vor allem anlagebedingte Flächenänderungen. Durch die insgesamt geringere Flächenversiegelung wird insgesamt ein höherer Anteil von Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen vorgesehen. Die geringere Versiegelung kann durch eine Reduzierung der Verkehrsflächen sowie Bereichsweise durch eine Reduzierung der Grundflächenzahl erreicht werden.

Der höhere Grünflächenanteil hat auch eine positive Wirkung auf das Landschafts-/ Ortsbild, das Schutzgut Wasser (hier Grundwasser), das Schutzgut Arten/ Biotope und das Schutzgut Klima/Luft. Auch für den Mensch entstehen positive Auswirkungen. Zum einen werden neue Wohnbauflächen geschaffen, zum anderen wirkt sich ein höherer Grünflächenanteil positiv auf die Erholungseignung aus.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind im Zuge der noch umzusetzenden Bebauung die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

Es besteht insgesamt aufgrund der bereits vorhandenen Überplanung durch die rechtskräftigen B-Pläne in den Bauflächen eine geringe Empfindlichkeit des Planungsraumes (bereits hoher Versiegelungsgrad geplant) gegenüber Eingriffen. Durch die Änderungen werden nur die Flächennutzungen innerhalb der Bauflächen verändert. Es entsteht somit kein neuer erheblicher Eingriff.

Unabhängig davon bleibt die Verpflichtung zur Kompensation aus dem alten B-Plan bestehen und ist entsprechend weiterhin, in entsprechend an die aktuell gültigen fachlichen Gesetze und Normen angepasste Weise, umzusetzen. Durch die Realisierung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie durch die Übernahme der alten Ausgleichsmaßnahmen auch in die neuen Unterlagen werden die Umweltbelastungen reduziert.

Die Herleitung der erforderlichen Maßnahmen ist nachfolgend im GOP zu finden.

Insgesamt wird abgeschätzt, dass bei Durchführung aller vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durch die 2. Änderung des B-Planes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden.

2. GRÜNORDNUNGSPLAN

2.1. HISTORIE DER PLANUNGEN UND BISHERIGE ÄNDERUNGEN DER GRÜNORDNUNG

Der **Bebauungsplan Nr. 3** Zöllnitz Teilfläche „GE West“ wurde am 15.03.1996 nach der Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt öffentlich als Satzung bekannt gemacht. Der nördliche Teil des **Bebauungsplan Nr. 3** Zöllnitz Teilfläche „GE West“ wurde in einem gesonderten Verfahren aufgehoben und mit einem separaten **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistikzentrum Zöllnitz“** überplant. Die überplanten Flächen dieses Verfahrens werden nachfolgend nicht weiter betrachtet (siehe gesondertes Verfahren).

Die geplante **2. Änderung** der B-Planes Nr. 3 beinhaltet Plananpassungen, wodurch die Flächen verändert und umgewidmet werden. Im Zuge dessen sind auch die grünordnerischen Festsetzungen betroffen. Die nachfolgenden Betrachtungen untersuchen die Auswirkungen der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes – Plangebiet Nr. 3 Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegenes Teilgebiet „WA-GE-Lerchenfeld West“.

2.2. FLÄCHENBILANZ

Die 2. Änderung von Plangebiet 3 umfasst den Geltungsbereich mit einer Fläche von insgesamt ca. 6,7 ha (Verkehrsflächen, Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen).

Für die Eingriffsermittlung werden die Änderungsbereiche flächig betrachtet. Hierbei wird zum einen ein Vergleich der Änderungsfläche zwischen dem rechtskräftigen Stand des B-Planes Nr. 3 (Stand der Bekanntmachung 1996) und der geplanten 2. Änderung ermittelt.

Zum anderen wird für die B-Planflächen ermittelt, welcher Maßnahmenanteil der ursprünglichen grünordnerischen Festsetzungen bereits umgesetzt wurde und welcher Maßnahmenanteil noch umzusetzen ist.

Tabelle 7: Flächenbilanz des rechtskräftigen B-Planes, Stand der Bekanntmachung 1996

Bebauungsplan Nr. 3 Zöllnitz – Teilfläche GE West- (betrachtet wird hier nur der Änderungsbereich für das vorliegende Vorhaben der 2. Änderung)		
Brutto-Bauland	67.232 m²	→ 100,00 %
Private Grünflächen	9.278 m ²	→ 13,80 %
Öffentliche Grünfläche	3.254 m ²	→ 4,84 %
Versorgungsfläche	8.285 m ²	→ 12,32 %
Fuß-/Radweg	358 m ²	→ 0,53 %
Verkehrsfläche	2.966 m ²	→ 4,41 %
Nettobauland gesamt	= 43.101 m²	
davon Mischgebiet GRZ 0,6; Überschreitung bis 0,8 zulässig	36.283 m²	
davon Überbaubare Fläche = Baufeld / Versiegelung (Nettobauland 36.283 m ² x 0,6)	21.770 m ²	→ 32,38 %
davon Überschreitung GRZ gemäß § 19 BauNVO (50 % der GRZ, max. 80% Versiegelung für Gesamtgebiet) = Versiegelung (Nettobauland 36.283 m ² x 0,2)	7.257 m ²	→ 10,79 %
davon Nichtüberbaubare Fläche = Private Grünfläche (Nettobauland 36.283 m ² x 0,2)	7.256 m ²	→ 10,80 %
davon Gewerbegebiet GRZ 0,8	6.808 m²	
davon Überbaubare Fläche = Baufeld / Versiegelung (Nettobauland 6.808 m ² x 0,8)	5.446 m ²	→ 8,10 %
davon Nichtüberbaubare Fläche = Private Grünfläche (Nettobauland 6.808 m ² x 0,2)	1.362 m ²	→ 2,03 %

Tabelle 8: Flächenbilanz im Geltungsbereich der geplanten 2. Änderung B-Plangebiet Nr. 3

2. Änderung Plangebiet Nr. 3 – NÖRDLICH DER ZÖLLNITZER STRAßE GELEGENES TEILGEBIET „WA-GE-LERCHENFELD WEST“			
Brutto-Bauland		67.232 m²	→ 100,0 %
Private Grünflächen	6.586 m ²	7.056 m²	→ 10,50 % 9,8%
Öffentliche Grünfläche	2.150 m ²	2.350 m²	→ 3,50 % 3,2%
Versorgungsfläche		8.068 m ²	→ 12,00 %
Verkehrsfläche	4.280 m ²	2.691 m²	→ 4,00 % 6,3%
Nettobauland gesamt		47.067 m²	
davon Gewerbegebiet GRZ 0,8		6.133 m²	
davon Überbaubare Fläche = Baufeld / Versiegelung (Nettobauland 6.133 m ² x 0,8)		4.906 m ²	→ 7,30 %
davon Nichtüberbaubare Fläche = Private Grünfläche (Nettobauland 6.133 m ² x 0,2)		1.227 m ²	→ 1,82 %
davon Wohngebiet GRZ 0,4		40.934 m²	
davon Überbaubare Fläche = Baufeld / Versiegelung (Nettobauland 40.934 m ² x 0,4)	15.916 m ²	16.374 m²	→ 24,35 % 23,7%
davon Überschreitung GRZ gemäß § 19 BauNVO (50 % der GRZ) = Versiegelung (Nettobauland 40.934 m ² x 0,2)		8.187 m ²	→ 12,18 %
davon Nichtüberbaubare Fläche = Private Grünfläche (Nettobauland 40.934 m ² x 0,4)	15.912 m ²	16.373 m²	→ 24,35 % 23,7%

2.3. ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS

Die sich aus einem Eingriff ergebende Neuversiegelung, Überbauung sowie Nutzungsintensivierung ist auszugleichen. Im Vorliegenden Fall kommt es zu einer Verbesserung der Situation, da planerisch weniger versiegelt werden kann wie im Ursprungsplan. Der Nachweis wird durch nachfolgende Bilanzierungstabellen erbracht.

Die Erfassung und Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung (Bedeutungsstufe) der Flächen und Biotope erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999). Berechnungsmodell für die Kompensationsmaßnahmen ist das Bilanzierungsmodell/ Eingriffsregelung in Thüringen. In der Flächenbilanz werden die Planstände des derzeit gültigen B-Planes mit den geplanten Flächen der 2. Änderung gegenübergestellt.

Den Planständen wird für die geplanten Flächennutzungen ein entsprechendes Siedlungsbiotop bzw. Offenlandbiotop (Kompensationsflächen) gemäß TMLNU 1999 /TLUG 2018 zugeordnet und angerechnet.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird das Flächenäquivalent vom Bestand (Wertigkeit vorher) mit dem Flächenäquivalent der Planung (Wertigkeit nachher) gegenübergestellt. Zunächst wird der Bestandwert der rechtskräftigen Planung im Geltungsbereich des Teilgebietes 3 ermittelt.

Tabelle 9: Ermittlung des Flächenwertes, Bestand BP Nr. 3

BESTAND - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH VOR DER PLANUNG				
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Bedeutungsstufe ¹	Flächenäquivalent ²
Verkehrsfläche				
9213/ 9216	Sonstige Straße / Rad-/Fußweg, versiegelt	2.966	0*	0

BESTAND - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH VOR DER PLANUNG				
Versorgungsfläche				
8339	Sonstige Flächen der Energiewirtschaft	8.285	0*	0
Fuß/ Radweg				
9216	Rad-/Fußweg, versiegelt	358	0*	0
Öffentliche Grünfläche				
9399	sonstige (öffentliche) Grünfläche, Ausprägung strukturarm	3.254	10**	32.540
Private Grünflächen				
9399	sonstige (private) Grünfläche, Ausprägung strukturarm	9.278	10**	92.780
Gewerbegebiet GRZ 0,8				
Überbaubare Fläche (80% von 6.808 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: überbaubarer, versiegelter Flächenanteil (6.808 m² x 0,8)	5.446	0*	0
Nicht überbaubare Fläche (20% von 6.808 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: nicht überbaubarer Flächenanteil (6.808 m² x 0,2)	1.362	10**	13.620
Mischgebiete GRZ 0,6				
Überbaubare Fläche (60% von 36.293 m²)				
9122	Siedlungsfläche gemischter Nutzung (ländliche Prägung: überbaubarer, versiegelter Flächenanteil (36.293 m² x 0,6)	21.770	0*	0
Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO (50 % der GRZ, max. 80% Versiegelung für Gesamtgebiet) (20% von 36.293 m²)				
9122	Siedlungsfläche gemischter Nutzung (ländliche Prägung): versiegelter Flächenanteil in nicht überbaubarer Fläche (36.293 m² x 0,2)	7.257	0*	0
Nicht überbaubare Fläche (20% von 36.293 m²)				
9122	Siedlungsfläche gemischter Nutzung (ländliche Prägung: nicht überbaubarer Flächenanteil (36.293 m² x 0,2)	7.256	10**	72.560
	Gesamt - Bestand	67.232		211.500

1 Bedeutungsstufe gem. Bilanzierungsmodell/ Bewertung Biotoptypen Thüringen

2 Flächenäquivalent = Fläche x Bedeutungsstufe

* Sämtliche theoretisch gemäß GRZ versiegelbare Flächen sowie Verkehrsflächen und Versorgungsflächen werden mit der Bedeutungsstufe 0 angesetzt

** Für die bisher vorgesehenen öffentlichen und privaten Grünflächen sowie nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Netto-Baulandes liegen im rechtskräftigen B-Plan keine konkreten Festsetzungen (Ausnahme: Bäume für Stellplätze) vor. Entsprechend sind hier auch strukturarme Grünflächen (z. B. artenarme Scherrasen oder Bodendecker-Rabatten) möglich gewesen. Entsprechend werden die Freiflächen in den bisherigen Planungsständen lediglich als strukturarme Grünflächen in Gewerbegebieten (Grünflächenanteil der Biotopgruppe 9140) mit der Bedeutungsstufe 10 betrachtet.

Nachfolgend wird der Planwert der 2. Änderung im Plangebiet Nr. 3 entsprechend dem Bilanzierungsmodell ermittelt.

Tabelle 10: Ermittlung des Flächenwertes, Planung (2. Änderung Plangebiet Nr. 3)

PLANUNG - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH MIT DER 1. ÄNDERUNG				
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Bedeutungs- stufe ¹	Flächen- äquivalent ²
Verkehrsfläche				
9213/ 9216	Sonstige Straße / Rad-/Fußweg, versiegelt	2.691 4.280	0*	0
Versorgungsfläche				
8339	Sonstige Flächen der Energiewirtschaft	8.068	0*	0
Öffentliche Grünfläche				
9399	sonstige (öffentliche) Grünfläche, Ausprägung strukturarm (Maßnahmen G1, G5)	2.350 2.150	10**	23.500 21.500
Private Grünflächen (Gesamt 7.056 m²)				
6214	Feldgehölz, private Grünfläche (Feldgehölz, Maßnahme G4), Ausprägung strukturreich	1.490	35***	44.700
9399	sonstige (private) Grünfläche, Ausprägung strukturarm (Maßnahme G5)	5.566 5.096	10**	55.600 50.960
Gewerbegebiet GRZ 0,8				
Überbaubare Fläche (80% von 6.133 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: überbaubarer, versie- gelter Flächenanteil (6.133 m ² x 0,8)	4.906	0*	0
Nicht überbaubare Fläche (20% von 6.133 m²)				
9142	Sonstige Gewerbeflächen: nicht überbaubarer Flächenanteil (6.133 m ² x 0,2) (Maßnahmen G2, G3)	1.227	10**	12.270
Wohngebiete GRZ 0,4				
Überbaubare Fläche (40% von 40.934 m²)				
9122	Wohnflächen in niedriger, offener Bauweise: überbaubarer, versiegelter Flächenanteil (40.934 m ² x 0,4)	16.374 15.916	0*	0
Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO (50 % der GRZ) (20% von 40.934 m²)				
9111	Wohnflächen in niedriger, offener Bauweise: überbaubarer, versiegelter Flächenanteil in nicht überbaubarer Fläche (40.934 m ² x 0,2)	8.187	0*	0
Nicht überbaubare Fläche (60% von 40.934 m²)				
9122	Wohnflächen in niedriger, offener Bauweise: nicht überbaubarer Flächenanteil (40.934 m ² x 0,4) (Maßnahmen G2, G3)	16.373 15.912	10**	163.730 159.120
	Gesamt - Bestand	67.232		299.860 288.550

1 Bedeutungsstufe gem. Anhang A und B Bilanzierungsmodell

2 Flächenäquivalent = Fläche x Bedeutungsstufe

* Sämtliche theoretisch gemäß GRZ versiegelbare Flächen sowie Verkehrsflächen und Versorgungsflächen werden mit der Bedeutungsstufe 0 angesetzt

** Für die bisher vorgesehenen nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Netto-Baulandes liegen im rechtskräftigen B-Plan keine konkreten Festsetzungen (Ausnahme: Bäume für Stellplätze) vor. Entsprechend sind hier auch strukturarme Grünflächen (z. B. artenarme Scherrasen oder Bodendecker-Rabatten) möglich gewesen. Entsprechend werden die Freiflächen in den bisherigen Planungsständen lediglich als strukturarme Grünflächen in Gewerbegebieten (Grünflächenanteil der Biotopgruppe 9140) mit der Bedeutungsstufe 10 betrachtet.

*** Das nach Westen abgrenzende Feldgehölz wird aufgrund der Festsetzung G4 zur Gehölzpflanzung entsprechend höher als die übrigen privaten Grünflächen bewertet (35 WP)

Das Plangebiet weist im Bestand ein Flächenäquivalent von **211.500 Werteinheiten** auf und nach der Planung von ~~299.860 Werteinheiten.~~
290.350 Werteinheiten

Stellt man das Flächenäquivalent von Bestand und Planung gegenüber, ist ein Wertzuwachs von ~~+88.360 Werteinheiten/ Flächenäquivalent~~ zu verzeichnen.

+ 78.850

Somit sind für Teilgebiet 3 ebenso keine neuen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Gemäß dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) ist neben der rein rechnerischen Betrachtung auch eine zusätzlich funktionale Betrachtung der einzelnen Schutzgüter durchzuführen. Für Funktionen besonderer Bedeutungen können zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Dies trifft zum Beispiel bei einem Vorkommen besonders bedeutsamer Böden auf.

Im Teilgebiet Nr. 3 sind keine solchen Schutzgüter betroffen.

→ Zusammenfassung der Bilanzierung

Insgesamt entsteht in der Bilanz durch die Umplanung eine Aufwertung (Wertgewinn) durch Verringerung der Versiegelung sowie durch einen höheren Grünflächenanteil. Daher sind durch die 2. Änderung keine zusätzlichen landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich.

Unabhängig davon sind die aus dem Ursprungsplan festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weiterhin zu beachten. Kapitel 2.4 bewertet die Betroffenheit sowie die erforderliche Übernahme dieser Maßnahmen in die 2. Änderung des Bebauungsplanes.

2.4. ÜBERNAHME VON KOMPENSATIONSMAßNAHMEN DER URSPRUNGSPLÄNE

→ Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß §15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Im Zuge der Planung und Genehmigung der rechtskräftigen Bebauungspläne (Teilgebiete 2 und 3) wurde ein Eingriff vorbereitet und war entsprechend zu kompensieren. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgte seinerzeit in deinem gesonderten landschaftspflegerischen Fachbeitrag (1993) für die gesamten B-Plangebiete (Teilbereiche) „Nr. 1 Lerchenfeld „Zöllnitz-Ost“ (ca. 7 ha), „Nr. 3 Teilfläche GE-West“ (ca. 20 ha) und „Nr. 2 Sondergebiet West“ (ca. 13 ha). Im LBP 1993 wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung durchgeführt, welche den Eingriff in die Biotopstrukturen und den Landschaftsbildeingriff der insgesamt rund 40 ha Bauflächen betrachtet. Mittels einer Wertstufendiskussion wurden den Eingriffen Kompensationsflächen entgegengerechnet. In der Folge ergaben sich insgesamt für die landschaftsökologische Komponente 2,66 ha und für die landschaftsästhetische Komponente 5,6 ha Kompensationsfläche, was in Summe einer Gesamtkompensationsfläche von 8,26 ha entsprach.

Diese wurde überwiegend im Bereich vom B-Plan „Teilgebiet Nr. 2 (Sondergebiet West)“ umgesetzt, und zwar im südlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der Roda-Niederung. Hierzu wurde seinerzeit folgende Festsetzung getroffen:

- ➔ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- ➔ Erläuterung in Legende zur Planzeichnung: „Flächen sollen überwiegend in Extensiv-Grünlandnutzung verbleiben, einmalige Mahd ab Mitte Juli“

- ➔ In Teilbereichen Darstellungen von Anpflanzflächen und Verweis auf Gehölzlisten
- ➔ Entlang der Roda „Erhalt der Fließgewässer einschließlich ihrer Ufergehölze“

Von dieser Gesamtkompensationsfläche von 8,26 ha entfallen anteilig für die einzelnen B-Planbereiche jeweils anteilige Kompensationsverpflichtungen. Diese werden nachfolgend anhand der Flächenanteile der Bauflächen im Gesamtgebiet „Lerchenfeld“ ermittelt.

Tabelle 11: Kompensationsmaßnahmen der Ursprungspläne - Gesamtbilanz

Teilfläche	Größe gemäß LBP 1993	Gesamt (100 %)
Gewerbegebiet Ost Nr. 1	7 ha	17,5 %
Sondergebiet West Nr. 2	13 ha	32,5 %
Gewerbegebiet West Nr. 3	20 ha	50,0 %

Da der Teilbereich 3 inzwischen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Logistikzentrum - Zöllnitz" und durch die inzwischen umgesetzte Umgehungsstraße der L1077 überlagert wurde, ist in Teilbereich Nr. 3 nochmals zwischen den Kompensationsanteilen für den Bereich des Logistikzentrums und den Kompensationsanteilen der übrigen Plangebietsfläche, abzüglich der inzwischen durch die Straße überplanten Fläche, zu unterscheiden.

Im Teilbereich 2 wiederum sind ca. 8 ha des ursprünglichen B-Planes als Baufläche ausgewiesen, die übrigen 5 ha aus der Flächenermittlung von 1993 sind der ausgewiesenen Ausgleichsfläche anzurechnen.

Im Teilbereich 1(Ost) gab es inzwischen mehrere Änderungen, diese wurden im Stand des letzten Änderungsverfahrens (5. Änderung 2018) gesondert bewertet und besitzt keine Verknüpfung mehr zum Plangebiet Nr. 2.

Entsprechend der einzelnen Flächenanteile ergibt sich nunmehr folgende Konstellation der erforderlichen Alt-Kompensationsverpflichtung (Gesamt 8,26 ha gemäß LBP 1993):

Tabelle 12: Kompensationsmaßnahmen der Ursprungspläne - Detailbilanz

Teilfläche von 40 ha Gesamtgebiet	davon anteilig	Gesamt (100 %)	Kompensationsverpflichtung (8,26 ha gesamt, 100 %)
Gewerbegebiet Ost Nr. 1	7 ha Planfläche	17,50 %	1,45 ha
Sondergebiet West Nr. 2	13 ha Planfläche	32,50 %	1,65 ha
Gewerbegebiet West Nr. 3	8,95 ha Baufläche + Siedlungsgrün aus neuem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistikzentrum - Zöllnitz“	22,37%	1,85 ha
	3,75 ha Fläche im Bereich der inzwischen gesondert errichteten Umgehungsstraße L1077	9,38 %	0,77 ha
	7,3 ha Geltungsbereich 1. Änderung	18,25 %	1,51 ha
Summe vorhandener Kompensationsverpflichtung von 1993		100,00 %	8,26 ha

→ Grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Bauflächen

In den Bauflächen von Plangebiet 3 wurden 1993/1996 folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Wandbegrünung: Wandflächen ohne Öffnungen über 100 qm Einzelfläche sind mit einer Wandbegrünung zu versehen (+Verweis auf Pflanzliste)
- Dachbegrünung: Flachdächer bis 8° Neigung sind zu mind. 60% zu begrünen (+Verweis auf Pflanzliste)
- Versorgungstrassen: Grünanlagen ohne tiefwurzelnde Gehölze (+Verweis auf Pflanzliste)
- Begrünung der Grundstücke: Mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche ist zu begrünen. Dach- und Wandbegrünungen können in Ansatz gebracht werden. Die Grünanlagen sind zeitgleich mit der Fertigstellung der Baulichkeiten herzustellen.
- Autostellflächen: Eingrünung der ebenerdigen Parkstellflächen mit bodenständigen, einheimischen Baum- und Gehölzpflanzungen. Je 6 Stellplätze ein Baum laut Pflanzliste. Mittelhohe Sträucher und Bäume vor den Stellflächen lt. Pflanzliste. Die Oberfläche der Parkflächen sind so zu gestalten, das mindestens 25 % als ökologische Grünfläche verbleibt (Rasengitterstein etc.).
- Festsetzung von Pflanzverboten: Die Bepflanzung mit exotischen Gehölzen, dazu zählen auch Bodendecker-Arten wie z.B. Cotoneaster, ist auf den öffentlichen Grünflächen zu unterlassen. Die Artenwahl der Pflanzlisten orientiert sich an den Empfehlungen der TLU 1992. Pflanzungen von standortfremden Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- Festsetzung von Pflanzgeboten: Aus Sichtschutzgründen und zur Anreicherung der Landschaft sollen Flächen für dicht- und hochwachsende Feldgehölzpflanzungen westlich des Baugebietes festgesetzt werden. Hierfür sind Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenlisten zu verwenden. Die Straßenräume sind unmittelbar nach der Fertigstellung in den vorgesehenen Flächen mit heimischen Baumarten zu bepflanzen

Die entsprechenden Festsetzungen werden in der 2. Änderung nur teilweise übernommen, da diese für bereits bebaute Flächen teilweise nicht wie geplant umgesetzt wurden und eine nachträgliche Umsetzung nicht mehr möglich ist. Die Festsetzungen werden daher an die bestehende Situation (bereits vorhandene Bäume, vorhandene A/E-Flächen) angepasst. Auch die anzupflanzenden Gehölze werden an den derzeitigen Kenntnisstand und die derzeit fachliche Praxis angepasst.

Die Festsetzungen werden nachfolgend in Kapitel 2.5 aufgeführt.

2.5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Für die 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES – PLANGEBIET NR. 3 NÖRDLICH DER ZÖLLNITZER STRASSE GELEGENES TEILGEBIET „WA-GE-LERCHENFELD WEST“ werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen.

→ Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe a BauGB)

Gestaltungsmaßnahme G1: Begrünung im Bereich der Planstraßen

Die Öffentlichen Grünflächen im Plangebiet Nr. 3 sind unmittelbar nach der Fertigstellung der Verkehrsflächen mit geeigneten Rasensaatgutmischungen anzusäen und mit 11 hochstämmigen Laubbäumen der Baumart *Acer campestre* 'Huibers Elegant' (Feldahorn) in der Pflanzqualität „Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm“ zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind 1:1 zu ersetzen.

Gestaltungsmaßnahme G2: Begrünung der Grundstücke

Die gemäß GRZ nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 Abs. 2 BauNVO belegt sind, gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung der Flächen ist mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzungen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen herzustellen. Vorhandene Grünflächen sind zu erhalten, bei nicht vermeidbaren Gehölzrodungen sind diese gleichwertig zu ersetzen. Neu anzulegende Grünanlagen sind zeitgleich mit der Fertigstellung der Baulichkeiten herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Gestaltungsmaßnahme G3: Begrünung von Stellflächen

Ebenerdige Parkstellflächen sind mit hochstämmigen, stadtklimaverträglichen, standortgerechten Baumpflanzungen zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen. Sämtliche vorhandene Laubbäume können bei deren Erhalt angerechnet werden. Abgängige Bäume sind 1:1 zu ersetzen. Neupflanzungen sind ausschließlich mit geeigneten Baumarten für Siedlungsstandorte aus folgender Artenliste (Straßenbäume) durchzuführen:

Bäume für Stellflächen

- Mindestgröße Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand 10-15 m
- Feldahorn (*Acer campestre* 'Huibers Elegant')
- Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')
- Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
- Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Cleveland')
- Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Allershausen')
- Stieleiche (*Quercus robur* 'Fastigiata Koster')
- Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')
- Winterlinde (*Tilia cordata* 'Roelvo')
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium* 'Plena')
- Traubenkirsche (*Prunus padus* 'Schloss Tiefurt')
- Mehlbeere (*Sorbus aria* 'Majestica')
- Mehlbeere (*Sorbus aria* 'Magnifica')

Gestaltungsmaßnahme G4: Pflanzgebot Feldgehölz:

Westlich des Wohngebietes im Plangebiet 3 sind auf den Flurstücken 134 und 135/2 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz auf 1.490 m² Sichtschutzpflanzungen mit dicht- und hochwachsenden Feldgehölzen anzulegen. Hierfür sind ausschließlich Baum- und Straucharten aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

- Mindestgröße Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand 10-15 m
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Bäume 2. Wuchsordnung

- Mindestgröße Heister, 2x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm, Pflanzabstand 8,0 m
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

- Mindestgröße Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand mindestens 2x1m
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Strauchweiden (*Salix spec.*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)

Gestaltungsmaßnahme G5: Begrünung sonstiger Öffentlicher / Privater Grünflächen im Plangebiet Nr. 3

Die ausgewiesenen Grünflächen sind mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Die Umsetzung der Herstellung der Grünfläche erfolgt umgehend nach Rechtskraft der 1. Änderung. Vorhandene Grünflächen (Rasen, Gehölze, Stauden) bleiben dabei erhalten und müssen nicht neu angelegt werden.

Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken (G2 bis G3) ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer umzusetzen. Die grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum (G1, G4 und G5) sind durch die Gemeinde Zöllnitz umzusetzen bzw. dauerhaft zu erhalten.

→ Begründung der grünordnerische Festsetzungen

Die Maßnahmen G1 bis G3 dienen zur Durchgrünung der Bauflächen und somit zur Entwicklung von Grünstrukturen mit Bedeutung für Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotope/Arten und nicht zuletzt auch für den Mensch (Erholungsfunktion). Zudem wird das Ortsbild aufgewertet. Die grünordnerischen Maßnahmen stellen in ihrer Gesamtheit eine Aufwertung von Siedlungsflächen dar, es werden im Siedlungsbereich neue Lebensräume zur Verfügung gestellt.

Die Maßnahme G3 soll zudem als Pufferzone zwischen Gebieten mit verschiedenen Bauformen (Einfamilienhäuser – mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser) dienen und langfristig als Ortsinterne Grünanlage mit Erholungsfunktion fungieren. Die zukünftige Gestaltung soll individuell wachsen und ist daher nicht näher in den Festsetzungen verankert.

Die ausführliche Begründung der Maßnahmen ist dem jeweiligen Maßnahmenblatt in Kapitel 2.7 zu entnehmen.

2.6. HINWEISE

→ Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten sind unerwartete Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä. gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

→ Bodenschutz

Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

2.7. MAßNAHMENBLÄTTER

Für folgende grünordnerische Maßnahmen sowie für die externen Kompensationsmaßnahmen wurden Maßnahmenblätter angefertigt.

Tabelle 13: Vorliegende Maßnahmenblätter

Maßnahme	Umfang
<u>Gestaltungsmaßnahme G1: Begrünung im Bereich der Planstraßen</u>	11 Laubbäume
<u>Gestaltungsmaßnahme G2: Begrünung der Grundstücke</u>	pauschal
<u>Gestaltungsmaßnahme G3: Begrünung von Stellflächen</u>	1 Laubbaum pro 6 Stellflächen
<u>Gestaltungsmaßnahme G4: Pflanzgebot Feldgehölz:</u>	1.490 m ²
<u>Gestaltungsmaßnahme G5: Begrünung sonstiger Öffentlicher / Privater Grünflächen im Plangebiet Nr. 3</u>	pauschal

<p>2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Plangebiet Nr. 3 - Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegenes Teil- gebiet „WA-GE-Lerchenfeld West“</p>	<p>MAßNAHMENBLATT</p>	<p>Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 1 Begrünung im Bereich der Planstraßen</p>
<p>LAGE DER MAßNAHME: Öffentliche Grünflächen begleitend zu Verkehrsflächen, Baumstandorte innerhalb bestehender Verkehrsflächen</p>		
<p>KONFLIKT:</p>		
<p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Übernahme Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Gestaltungsmaßnahme aufgrund der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen)</p>		
<p>MAßNAHME: siehe B-Planarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p>		
<p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die Öffentlichen Grünflächen im Plangebiet Nr. 3 sind unmittelbar nach der Fertigstellung der Verkehrsflächen mit geeigneten Rasensaatgutmischungen anzusäen und mit 11 hochstämmigen Laubbäumen der Baumart <i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant' (Feldahorn) in der Pflanzqualität „Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm“ zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind 1:1 zu ersetzen.</p> <p>DURCHFÜHRUNG: Pflanzung von Bäumen, Rasensaat - Bäume: H 3xv StU 14-16, Pflanzabstand mindestens 10-15 m - Rasensaatgut: Verwendung von Mischungen mit Kräuteranteilen zur Erzielung von Blühaspekten - Berücksichtigung Thüringer Nachbarschaftsgesetz und von Schutzabständen zu Leitungen</p> <p>AUSWAHL VERWENDBARER GEHÖLZARTEN - Feldahorn (<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant')</p>		
<p>BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:</p>		
<p>1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1)</p> <p>UNTERHALTUNGSPFLEGE - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Bäume (kein Formschnitt (Charakteristik frei wachsenden Gehölze soll erzielt werden), keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung</p>		
<p>ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:</p>		
<p>- spätestens zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Verkehrsflächen</p>		
<p>VORGESEHENE REGELUNG:</p>		
<p>Flächengröße:</p>	<p>alle 10-15m Abstand ein Baum parallel zur Planstraße (ca. 11 Bäume insgesamt)</p>	
<p>Eigentümer:</p>	<p>Gemeinde Zöllnitz (Planung: Öffentl. Grünfläche)</p>	
<p>Herstellung/ Unterhaltung:</p>	<p>Gemeinde Zöllnitz</p>	

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Plangebiet Nr. 3 - Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegenes Teil- gebiet „WA-GE-Lerchenfeld West“	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 2 Begrünung der Grundstücke
LAGE DER MAßNAHME: Nicht überbaubare Fläche innerhalb der Bauflächen (WA, GE, GE e, SO)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Übernahme Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Gestaltungsmaßnahme aufgrund der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen)		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die gemäß GRZ nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 Abs. 2 BauNVO belegt sind, gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung der Flächen ist mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzungen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen herzustellen. Vorhandene Grünflächen sind zu erhalten, bei nicht vermeidbaren Gehölzrodungen sind diese gleichwertig zu ersetzen. Neu anzulegende Grünanlagen sind zeitgleich mit der Fertigstellung der Baulichkeiten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. DURCHFÜHRUNG: RASENANSAAT / BEGRÜNUNG - Auswahl von Saatgutmischungen und Bepflanzungen (Gehölzen, Stauden) angepasst an Standort - bei Rasenansaat möglichst Mischungen mit Kräuteranteilen zur Erzielung von Blühaspekten - bei Gehölzen vorzugsweise Verwendung von heimischen Arten mit Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) 2-malige Mahd von Rasenflächen im Jahr		
UNTERHALTUNGSPFLEGE: - entsprechend der privaten Grundstückspflege		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- bei Neubauten: spätestens zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung des Rohbaus auf den jeweiligen Baugrundstücken - bei Bestandsbebauung: Berücksichtigung der Maßnahmen/ Erhalt vorhandener Grünflächen unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	nicht überbaubare Fläche entsprechend Grundstücksgröße und GRZ	
Eigentümer:	jeweiliger Grundstückseigentümer	
Herstellung/ Unterhaltung:	jeweiliger Grundstückseigentümer	

<p>2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Plangebiet Nr. 3 - Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegenes Teil- gebiet „WA-GE-Lerchenfeld West“</p>	<p>MAßNAHMENBLATT</p>	<p>Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 3 Begrünung von Stellflächen</p>
<p>LAGE DER MAßNAHME: Stellflächen innerhalb von Bauflächen (WA, GE, GE e, SO)</p>		
<p>KONFLIKT:</p>		
<p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Übernahme Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Gestaltungsmaßnahme aufgrund der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen)</p>		
<p>MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p>		
<p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Ebenerdige Parkstellflächen sind mit hochstämmigen, stadtklimaverträglichen, standortgerechten Baumpflanzungen zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen. Sämtliche vorhandene Laubbäume können bei deren Erhalt angerechnet werden. Abgängige Bäume sind 1:1 zu ersetzen. Neupflanzungen sind ausschließlich mit geeigneten Baumarten für Siedlungsstandorte durchzuführen.</p> <p>DURCHFÜHRUNG: Pflanzung von Bäumen - Bäume: H 3xv StU 14-16, Pflanzabstand mindestens 10-15 m - Berücksichtigung Thüringer Nachbarschaftsgesetz und von Schutzabständen zu Leitungen</p> <p>AUSWAHL VERWENDBARER GEHÖLZARTEN Bäume für Stellflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> → Mindestgröße Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand 10-15 m → Feldahorn (<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant') → Feldahorn (<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk') → Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata') → Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland') → Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen') → Stieleiche (<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata Koster') → Winterlinde (<i>Tilla cordata</i> 'Rancho') → Winterlinde (<i>Tilla cordata</i> 'Roelvo') → Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) → Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i> 'Plena') → Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt') → Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i> 'Majestica') → Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica') 		
<p>BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:</p>		
<p>1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch)</p> <p>UNTERHALTUNGSPFLEGE: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Gehölze, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung</p>		
<p>ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - bei Neubauten: spätestens zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung des Rohbaus auf den jeweiligen Baugrundstücken - bei Bestandsbebauung: Berücksichtigung der Maßnahmen/ Erhalt vorhandener Bäume unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes</p>		
<p>VORGESEHENE REGELUNG:</p>		
<p>Flächengröße: Pro Grundstück: Je 6 Stellplätze ein Baum Eigentümer: jeweiliger Grundstückseigentümer Herstellung/ Unterhaltung: jeweiliger Grundstückseigentümer</p>		

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Plangebiet Nr. 3 - Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegenes Teil- gebiet „WA-GE-Lerchenfeld West“	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 4 Pflanzgebot Feldgehölz
LAGE DER MAßNAHME: Flurstücken 134 und 135 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz (westlicher Rand des Plangebietes)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Übernahme Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Gestaltungsmaßnahme aufgrund der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen)		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Westlich des Wohngebietes im Plangebiet 3 sind auf den Flurstücken 134 und 135/2 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz auf 1.490 m ² Sichtschutzpflanzungen mit dicht- und hochwachsenden Feldgehölzen anzulegen. Hierfür sind ausschließlich Baum- und Straucharten aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Folgende Arten sind zu verwenden: DURCHFÜHRUNG: Pflanzung von Gehölzen - Mindestgröße Bäume (Bäume 1. Wuchsordnung): H 3xv StU 14-16, Pflanzabstand mindestens 10-15 m - Mindestgröße Heister (Bäume 2. Wuchsordnung): IHei 2xv, Höhe 250 - 300 cm, Pflanzabstand 8,0 m - Mindestgröße Sträucher: Str. 2xv, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand mindestens 2x1m - Berücksichtigung Thüringer Nachbarschaftsgesetz und von Schutzabständen zu Leitungen AUSWAHL VERWENDBARER GEHÖLZARTEN Bäume 1. Wuchsordnung - Spitzahorn (<i>Acer platanooides</i>) - Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) - Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) - Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Bäume 2. Wuchsordnung - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) - Salweide (<i>Salix caprea</i>) - Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Sträucher - Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) - Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) - Hasel (<i>Corylus avellana</i>) - Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>) - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) - Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) - Strauchweiden (<i>Salix spec.</i>) - Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) - Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)		

<p>2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Plangebiet Nr. 3 - Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegenes Teil- gebiet „WA-GE-Lerchenfeld West“</p>	<p>MAßNAHMENBLATT</p>	<p>Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 4 Pflanzgebot Feldgehölz</p>
<p>BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:</p>		
<p>1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch)</p> <p>UNTERHALTUNGSPFLEGE: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Gehölze, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung</p>		
<p>ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:</p>		
<p>- zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung des Rohbaus auf den jeweiligen Baugrundstücken</p>		
<p>VORGESEHENE REGELUNG:</p>		
<p>Flächengröße: 1.490 m² Eigentümer: jeweiliger Grundstückseigentümer Herstellung/ Unterhaltung: jeweiliger Grundstückseigentümer</p>		

<p>2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Plangebiet Nr. 3 - Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegenes Teil- gebiet „WA-GE-Lerchenfeld West“</p>	<p>MAßNAHMENBLATT</p>	<p>Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 5 Begrünung sonstiger Öffentlicher / Privater Grünflä- chen im Plangebiet Nr. 3</p>
<p>LAGE DER MAßNAHME: Ausgewiesene private Grünflächen nördlich der Zöllnitzer Straße</p>		
<p>KONFLIKT:</p>		
<p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Sinngemäße Übernahme von Grünfestsetzung aus ursprünglichem B-Plan (Erforderliche Gestaltungsmaßnahme aufgrund der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen)</p>		
<p>MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p>		
<p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die ausgewiesenen Grünflächen sind mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Die Umsetzung der Herstellung der Grünfläche erfolgt umgehend nach Rechtskraft der 1. Änderung. Vorhandene Grünflächen (Rasen, Gehölze, Stauden) bleiben dabei erhalten und müssen nicht neu angelegt werden. Die Maßnahme G5 soll zudem als Pufferzone zwischen Gebieten mit verschiedenen Bauformen (Einfamilienhäuser – mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser) dienen und langfristig als Ortsinterne Grünanlage mit Erholungsfunktion fungieren. Die zukünftige Gestaltung soll individuell wachsen und ist daher nicht näher in den Festsetzungen verankert.</p>		
<p>DURCHFÜHRUNG: RASENANSAAT / BEGRÜNUNG - Auswahl von Saatgutmischungen und Bepflanzungen (Gehölzen, Stauden) angepasst an Standort - bei Rasenansaat möglichst Mischungen mit Kräuteranteilen zur Erzielung von Blühaspekten - bei Gehölzen vorzugsweise Verwendung von heimischen Arten mit Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“</p>		
<p>BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:</p>		
<p>1 JAHR FERTIGSTELLUNGSPFLEGE / 2 JAHRE ENTWICKLUNGSPFLEGE - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) 2-malige Mahd von Rasenflächen im Jahr</p>		
<p>UNTERHALTUNGSPFLEGE: - entsprechend der privaten Grundstückspflege</p>		
<p>ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die privaten Grundstückseigentümer zu beachten</p>		
<p>VORGESEHENE REGELUNG:</p>		
<p>Flächengröße: pauschal Eigentümer: derzeit privater Investor, langfristig Gemeinde Zöllnitz Herstellung/ Unterhaltung: Gemeinde Zöllnitz</p>		

3. QUELLENVERZEICHNIS

Richtlinien, Erlasse

TMLNU (1999): **Eingriffsregelung** in Thüringen.

TMLNU (2005): Eingriffsregelung in Thüringen – **Bilanzierungsmodell**.

Literatur, Gutachten

BÖSCHA GMBH (2021): Kartierung Fauna (Amphibien, Reptilien, Libellen, Biber, Vögel) im Rahmen des Vorhabens „1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 – Südlich der Zöllnitzer Straße – Teilbereich Allgemeines Wohngebiet“. Gutachten im Auftrag der Gemeinde Zöllnitz, Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“

FRANZ, M. (2020): Bericht zur Fledermauserfassung im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Nr.2 in Zöllnitz bei Jena. Gutachten im Auftrag der Gemeinde Zöllnitz, Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“

FRICK, S.; GRIMM, H.; JAEHNE, S.; LAUSSMANN, H.; MEY, E. & J. WIESNER (2010): Rote Liste der Brutvögel (Aves) Thüringens. 3. Fassung, Stand 12/2010.

GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015

MEINIG, H, BOYE, P. & R. HUTTERER (2008): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Stand Oktober 2008. Unter Mitarbeit von H. BENKE, R. BRINKMANN, C. HARBUSCH, D. HOFFMANN, R. LEITL, D.V. KNORRE, J. KRAUSE, T. MERCK, K. NORITSCH, B. POTT-DÖRFER & M. WEISHAAR.

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR GEOLOGIE, WEIMAR (2000): Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen / Die Leitbodenformen Thüringens.

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2004): Die Naturräume Thüringens - Naturschutzreport Heft 21, Jena

TRESS, J., BIEDERMANN, M., GEIGER, H., KARST, I., PRÜGER, J., SCHORCHT, W., TRESS, C. & K.-P. WELSCH (2011): Rote Liste der Fledermäuse (Mammalia: Chiroptera) Thüringens. 4. Fassung, Stand 04/2011. Unter Mitarbeit von G. BERWING, A. BEYER, P. ENDL, M. FRANZ, R. GÜNDEL, R. HÄMMERLING, A. MEHM, P. PAPADOPOULOS, N. RÖSE, W. SAUERBIER, A. THIELE & H. WEIDNER.

Internetrecherche

www.tlug-jena.de

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2021): Kartendienste der TLUBN Jena. <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>. Kartendienst Naturschutz, Geologie & Boden, Hochwasserrisikomanagement

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2021): Umwelt Regional. Saale-Holzlandkreis. http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/shk/shk02.html

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2021): Artenschutzportal der TLUBN. <https://tlubn.thueringen.de/naturschutz/zoo-artenschutz>

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2018): OBK 2.0. Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (Version 04.05.2018). https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/content/kartieranleitung_biotope_offenland_2_0.pdf