

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.saaale-holzland-kreis.de

Bei persönlicher Rücksprache
Eisenberg, Schloßgasse 17, Zi. 113

vorab per Fax: 036424 59150

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen/AZ	Datum
web-helm-ko		BLS2019/1053	17.06.2021

Vorhaben:	2. Änderung Bebauungsplan - Plangebiet Nr. 3 "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 „2. Änderung des Bebauungsplanes - Plangebiet Nr. 3 Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilbereich „WA-GE-Lerchenfeld West“ vom 24.03.2021, M1:1500;
- ◆ Begründung zum Bebauungspläne "Lerchenfeld West 1. Änderung Plangebiet Nr. 2 und 2. Änderung Plangebiet Nr. 3“ Gemeinde Zöllnitz vom 24.03.2021;
- ◆ Entwurf zum Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplan Stand: März 2021

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

Sprechzeiten:
Vormittag
Mo,Di 8.30 bis 12.00 Uhr
Do,Fr 8.30 bis 12.00 Uhr
(Mittwoch keine Sprechzeit)

Nachmittag
Di 13.30 bis 15.30 Uhr
Do 13.30 bis 17.30 Uhr

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

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


JenArea21
Die Technologieregion

- 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.

Für eventuell weiterführende Rückfragen steht Ihnen Frau Mischina unter den o. g. Kontaktdaten gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Scholz
Abteilungsleiterin

Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauleitplanung

Seitens des Sachbereichs der Bauleitplanung werden folgende Hinweise gegeben:

1. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 3 Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz enthält im Vergleich zum Entwurf vom 21.05.2019 einige Ergänzungen bzw. Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung. Die bereits mit der Stellungnahme vom 06.09.2019 zum Planentwurf gemachten Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

2. Der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich wird jetzt neu gegliedert. Die Teilung erfolgt in vier Teilgebiete: WA 1.0, WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3. Für die Teilgebiete WA 1.1 und WA 1.2 werden von den Teilgebieten WA 1.0 und WA 1.3 abweichende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – Geschossezahl und Geschossflächenzahl - getroffen. Die Geschossezahl in den Teilgebieten WA 1.1 und WA 1.2 wird von max. 4 auf max. 2 reduziert. Des Weiteren wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt, was deutlich niedriger als in der Regelung des § 17 BauNVO bestimmten Obergrenze liegt. Zwar begründet § 17 Abs. 1 BauNVO keine Verpflichtung zur Ausschöpfung der Obergrenzen, jedoch ist bei der Festlegung auf die allgemeinen Grundsätze der §§ 1 und 1a BauGB, sowie auf die planerische Konzeption der Gemeinde i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB und unter der Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange abzustellen (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Komm., § 17 BauNVO Rdnr. 14, 14a). In der Begründung sind keine Gründe zu getroffenen Festsetzungen dargelegt. Die städtebaulichen Gründe zu diesen abweichenden Festsetzungen sind in Anbetracht der städtebaulichen Situation in der Begründung darzulegen.

3. In der Begründung auf Seite 23 wird auf eine zwischen der Gemeinde Zöllnitz und der Stadt Jena geschlossene Vereinbarung zu einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft Bezug genommen. Falls die Wohnbauentwicklung nicht aus eigenem Bedarf erfolgt, können die Wohnbauflächen als sog. Flächenspende für die Stadt Jena angesehen werden. An dieser Stelle wird auf das Erfordernis von weiteren rechtlichen Schritten in Bezug auf die Kooperation mit der Stadt Jena und auf die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

4. Bereits in der Stellungnahme vom 06.09.2019 wurde auf die bestehende Problematik hinsichtlich der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und auf die Lösungsvorschläge hingewiesen. Für den einen nicht untergeordneten Teil des künftigen Allgemeinen Wohngebietes wurden bauliche Anlagen mit einer höheren GRZ im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen, so dass ein Widerspruch zur künftigen Festsetzung der GRZ besteht. An dieser Stelle wird auf die Stellungnahme des Sachbereiches Bauordnung verwiesen.

Die Zulassung und die Realisierung der Bauvorhaben mit einer höheren GRZ, welche im Rahmen und nach der sog. frühzeitigen Beteiligung erfolgte, führt dazu, dass die überwiegende Fläche des künftigen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebietes mit baulichen Anlagen bebaut wird bzw. wurde, welche die Obergrenze der GRZ 0,4 überschreiten, was die städtebaulichen Missstände begründet. Die entstandene Situation wirkt sich auf das Planungsziel – hier Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes – negativ aus.

An dieser Stelle wird erneut auf die Bestimmung des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Obergrenze für das festgesetzte Baugebiet hingewiesen. Die Überschreitung von der durch das Gesetz bestimmten Obergrenze ist lediglich aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (vgl. § 17 Abs. 2 BauNVO). Die Gründe für die Überschreitung von der für das Allgemeine Wohngebiet geltenden Obergrenzen werden weder vorgetragen noch sind diese ersichtlich. Eine Festsetzung diesbezüglich fand ebenfalls nicht statt.

5. Es wird auf die Erforderlichkeit der Überarbeitung des Erschließungskonzeptes hingewiesen. Die als innere Erschließung festgesetzten Straßen reichen nicht aus, um eine für die im gesamten Gebiet liegenden Baugrundstücke verkehrliche Erreichbarkeit zu begründen. Die innere Erschließung ist zeichnerisch in der Planurkunde festzusetzen.

6. Im Entwurf vom 24.03.2021 wurde auf die Gestaltungsmaßnahme zur Dachbegrünung und zur Wandbegrünung verzichtet. Da der in Rede stehende Bebauungsplan jetzt fünf Gestaltungsmaßnahmen vorsieht, ist die Nummerierung bzw. die Bezeichnung von festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen zu korrigieren bzw. entsprechend anzupassen.

7. Wir weisen auf die Unstimmigkeiten zwischen der Nutzungsschablone und der Erklärung dazu hin. Dies ist in Übereinstimmung zu bringen.

8. Die Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplanes erfolgt im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Beachten Sie bitte, dass, falls die 4. Änderung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch keine Bestandskraft erlangt, der in Rede stehende Bebauungsplan dem Landratsamt Saale-Holzland-Kreis zur Genehmigung vorzulegen ist. Der Verfahrensvermerk Nr. 9 ist dann entsprechend anzupassen.

9. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 3 Lerchenfeld West“ wird im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 2 Lerchenfeld West“ durchgeführt. Die Begründung und der Umweltbericht zu diesen Bauleitplänen wurden in einem Plandokument zusammengefasst. Trotz dessen handelt es sich um zwei selbständige Satzungen. Jeder zur Beteiligung vorgelegte Bauleitplan setzt seinen eigenen Geltungsbereich fest. Die angestrebten Änderungen der Bauleitpläne betreffen unterschiedliche Ursprungssatzungen. Da an jedem Bauleitplan die Anforderungen des § 2a BauGB zu stellen sind, muss spätestens vor dem Satzungsbeschluss jedem Bauleitplan eine Begründung mit einem Umweltbericht – beschränkt auf jeweilige Planung - beigelegt werden.

Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung

Seitens des Sachbereiches Bauordnung werden folgende Hinweise gegeben:

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes – Plangebiet Nr. 3 „Lerchenfeld West“ wurden Bauvorhaben genehmigt, die den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. GRZ zuwiderlaufen.

1. Auf den Flurstücken 133/11 und 136/13 (heute 133/11 und 133/16) und damit im Geltungsbereich der 2. Änderung auf der Fläche WA1.0 wurden mit Datum vom 15.04.2021 fünf Wohn- und Geschäftshäuser inkl. Tiefgarage genehmigt (BG2019/0318). Mit Datum 27.04.2021 wurde für das Bauvorhaben eine Änderungsgenehmigung beantragt. Diese befindet sich derzeit noch im Prüf- bzw. Genehmigungsverfahren. Bauaufsichtlich ursprünglich genehmigt ist ein Verhältnis Wohnen zu Gewerbe von 89,5 W / 10,5 G. Es handelt sich bei dem Gewerbeanteil um nicht störendes Gewerbe, welches auch in einem Allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO zulässig wäre.

Zum Zeitpunkt der Genehmigungen war der Bebauungsplan – Plangebiet Nr. 3 „Lerchenfeld West“ als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Die zulässige GRZ lag bei 0,6. Die zulässige GFZ bei 1,2. Das Bauvorhaben weist nachfolgende Werte auf: Grundstücksgröße 8053 m²; GRZ I = 0,42; GRZ II = 0,56; GFZ = 0,99

2. Auf den Flurstücken 133/1 und 135/2 und 151 (heute 133/12 und 133/14, 133/15 und 135/2) und damit im Geltungsbereich der 2. Änderung auf der Fläche WA1.0 wurden mit Datum vom 31.03.2020 sechs Wohn- und Geschäftshäuser inkl. zwei Tiefgaragen genehmigt (BG2019/0317). Bauaufsichtlich genehmigt ist ein Verhältnis Wohnen zu Gewerbe von 60,3 W / 39,6 G. Auch hier handelt es sich bei dem Gewerbeanteil um nicht störendes Gewerbe, welches in einem Allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO zulässig wäre.

Zum Zeitpunkt der Genehmigungen war der Bebauungsplan – Plangebiet Nr. 3 „Lerchenfeld West“ als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Die zulässige GRZ lag bei 0,6. Die zulässige GFZ bei 1,2. Das Bauvorhaben weist nachfolgende Werte auf: Grundstücksgröße 6260 m²; GRZ I = 0,56; GRZ II = 0,79; GFZ = 1,18

3. Auf den Flurstücken 139/13, 139/15 und 140/6 und damit im Geltungsbereich der 2. Änderung auf der Fläche WA1.3 wurden mit Datum vom 12.06.2018 drei Wohn- und Geschäftshäuser inkl. Tiefgarage genehmigt (BG2018/0196). Mit Datum 23.07.2020 wurde für das Bauvorhaben eine Änderungsgenehmigung erteilt. Die Änderungen waren hauptsächlich konstruktiv. Bauaufsichtlich genehmigt ist ein Verhältnis Wohnen zu Gewerbe von 52 W / 48 G genehmigt. Auch hier handelt es sich bei dem Gewerbeanteil um nicht störendes Gewerbe, welches in einem Allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO zulässig wäre.

Zum Zeitpunkt der Genehmigungen war der Bebauungsplan – Plangebiet Nr. 3 „Lerchenfeld West“ als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Die zulässige GRZ lag bei 0,6. Die zulässige GFZ bei 1,2. Das Bauvorhaben (Stand 1. Änderung) weist nachfolgende Werte auf: Grundstücksgröße 4052 m²; GRZ I = 0,26; GRZ II = 0,57; GFZ = 0,87

Im Ergebnis ergibt sich für die in der 2. Änderung vorgesehenen Teilflächen WA1.0 eine Diskrepanz zwischen den bereits genehmigten Bauvorhaben und den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der festgesetzten GRZ von 0,4. Eine Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet würde den Bestand nur unzureichend würdigen.

Darüber hinaus ist fraglich, ob das Bauvorhaben Az: BG2019/0318 mit einem Anteil von 89,5 beim Wohnen und 10,5 beim Gewerbe die erforderliche Durchmischung, welche ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO fordert, gewährleistet. In diesem Punkt wäre die Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet förderlich.

Untere Denkmalschutzbehörde

Seitens der ***Unteren Denkmalschutzbehörde*** wird mitgeteilt, dass in dem Entwurf zur 2. Änderung des im Betreff genannten Bebauungsplans die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt wurden.

Untere Abfallbehörde

Seitens der ***Unteren Abfallbehörde*** werden folgende Hinweise zur Planung gegeben:

Aus abfallrechtlicher Sicht steht dem Vorhaben nichts entgegen.

Es sind aber folgende Hinweise aufzunehmen:

Auf die Entsorgung von Bodenaushub wird in den Erläuterungen eingegangen. Ergänzend merken wir dazu an, dass eine Zuordnung zu Verwertungs- oder Entsorgungsanlagen, sowie eine Beurteilung des Abfalls durch die untere Abfallbehörde nicht erfolgt. Das Fachamt behält sich eine Abforderung von Nachweisen bzw. eine Vor-Ort-Kontrolle vor.

Weiterhin wird in den Erläuterungen nicht auf die abfallrechtliche Erschließung eingegangen. Durch die bestehende Bebauung sind Hinweise hierzu entbehrlich. Bei Neubauten ist jedoch dafür Sorge zu tragen, dass Stellplätze für Mülltonnen vorhanden sind und die Entsorgung über den Dienstleistungsbetrieb oder durch diesen beauftragte Dritte möglich ist. Details sind mit dem Dienstleistungsbetrieb abzustimmen.

Vorab machen wir für etwaig geplante Baumaßnahmen auf Folgendes aufmerksam:

Nach den Grundsätzen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) in der jeweils geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) sind Abfälle in erster Linie zu vermeiden. Fallen Abfällen an, sind diese gemäß der fünfstufigen Abfallhierarchie (§ 6 KrWG) vorrangig einer Wiederverwertung, einem Recycling oder sonstigen Verwertungsmaßnahmen (insbesondere einer energetischen Verwertung und Verfüllung) zuzuführen. Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind zur Verwertung ihrer Abfälle verpflichtet. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 KrWG). Eine der Art und Beschaffenheit des Abfalls entsprechende hochwertige Verwertung ist anzustreben (§ 8 KrWG). Nach § 15 Abs.1 KrWG haben Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden diese zu beseitigen, soweit § 17 KrWG nichts anderes bestimmt.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) haben Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen folgende Fraktionen getrennt zu sammeln und zu befördern, wenn dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist:

- | | | |
|-----|-------------------------|--|
| 1. | Glas | (AVV 17 02 02) |
| 2. | Kunststoff | (AVV 17 02 03) |
| 3. | Metalle | (AVV 17 04 01 – 17 04 07 und 17 04 11) |
| 4. | Holz | (AVV 17 02 01) |
| 5. | Dämmmaterial | (AVV 17 06 04) |
| 6. | Bitumengemische | (AVV 17 03 02) |
| 7. | Baustoffe auf Gipsbasis | (AVV 17 08 02) |
| 8. | Beton | (AVV 17 01 01) |
| 9. | Ziegel | (AVV 17 01 02) |
| 10. | Fliesen und Keramik | (AVV 17 01 03) |

Abweichungen sind zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen.

Untere Immissionsschutzbehörde

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

Im nördlichen Teil der Planfläche ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Teilaufhebung des Ursprungsplanes zur Realisierung des "Logistikzentrums Zöllnitz" in Aufstellung befindlich.

Innerhalb des separaten Planverfahrens konnte der Antragsteller mittels Schallgutachten nachweisen, dass die geplante Wohnbebauung nicht gestört wird und die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets eingehalten werden können. Die in den Bebauungsplanunterlagen enthaltenen Ausführungen hierzu sind korrekt dargestellt. Im Weiteren befindet sich die Planfläche in keiner Gemengelage nach TA-Lärm zum Bebauungsplan Lerchenfeld 2.

Der Umwandlung der Mischgebiets- in eine Allgemeine Wohnbaufläche stehen keine immissions-schutzrechtlichen Bedenken entgegen.

Im östlichen Bereich erfolgt bereits eine gewerbliche Nutzung (Neubau einer Lagerhalle mit Büroeinbau -Werkstattausrüstung GmbH; Neubau eines Autohauses), sodass diese Gewerbefläche beibehalten wird. Ebenfalls in den Änderungsplan übernommen wird die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas (Gasregelstation). 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-Informationen-System (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*** werden folgende Hinweise gegeben:

Das Plangebietes Nr.3 befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Roda. Die abwassertechnische Erschließung ist über den Zweckverband Jena-Wasser zu sichern. Die Versiegelung von Freiflächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweise möglichst gering zu halten.

Das Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden.

Auf Grund der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet Zone III ist zur Sicherung der Grundwasserneubildung der Versickerung der Vorrang gegenüber der Ableitung zu geben. Bei gegebener Versickerungsfähigkeit des Bodens ist diese umzusetzen.

Bei Errichtung von Versickerungsanlagen auf den Grundstücken bedarf die Versickerung auf Grund der Lage in einem Wasserschutzgebiet Zone III der Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz durch die Untere Wasserbehörde.

Untere Bodenschutzbehörde

Seitens der ***Unteren Bodenschutzbehörde*** wird mitgeteilt, dass seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände geltend gemacht werden. Die Belange des Bodenschutzes wurden aus der letzten Stellungnahme geprüft und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz wurden folgende Hinweise abgegeben:

1. Löschwasserversorgung

1.1 Gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen.

Der Löschwasserbedarf richtet sich nach:

- der Bauart der Gebäude
- der Anzahl der Vollgeschosse und
- der Geschossflächenzahl

Für die vier allgemeinen Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 bis 1,2 und maximal 4 Vollgeschossen ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1600l/min) erforderlich.

Für das Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,8 und maximal 3 Vollgeschossen ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1600l/min) erforderlich.

1.2 Das Löschwasser ist für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

1.3 Kann das Löschwasser nicht in vollem Umfang aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden, können auch unabhängige Versorgungsanlagen genutzt werden, wenn diese höchstens 300 m von den Gebäuden entfernt sind.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen

- Löschwasserteiche (DIN 14 210)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)

Regenrückhaltebecken sind für die Bereitstellung von Löschwasser nicht geeignet.

1.4 Wenn das Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden soll, so ist vom Versorgungsträger zu bestätigen, dass er Löschwasser in der erforderlichen Menge zur Verfügung stellt.

2. Flächen für die Feuerwehr

Für die Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge sind Zufahrts- und Bewegungsflächen zu schaffen. Diese Flächen müssen den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

3. Weiterreichende Forderungen

Zu weiterreichenden Forderungen, die sich aus den Nutzungsarten der Gebäude und aus der Baubeschreibung etc. ergeben können, kann gesondert im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens (Projektprüfung) Stellung genommen werden.

Zentrale Dienste/Technisches Gebäudemanagement

Seitens des Technischen Gebäudemanagement/**Bereich Kreisstraßen** wurde mitgeteilt, dass durch die Planung keine Belange von Kreisstraßen berührt werden.

Seitens der **Unteren Straßenverkehrsbehörde** werden folgende Hinweise gegeben: unter Beachtung nachstehender Hinweise der geplanten Baumaßnahme zugestimmt:

- Für die Erschließungsstraße zwischen den Plangebieten Nr. 2 und Nr. 3 fand bereits ein Gesprächstermin seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde mit dem Planungsbüro statt. Die entsprechende Änderung wurde im beigefügten Detailplan vermerkt (Anlage 1).
- Nach § 45 Abs. 6 StVO ist für notwendige Bauarbeiten mit Auswirkung auf den öffentlichen Verkehrsraum durch das bauausführende Unternehmen bei der Straßenverkehrsbehörde **mindestens zwei Wochen vor Baubeginn** ein Antrag auf Erteilung einer verkehrsrechtlichen Anordnung zur Absicherung der Baustelle zu stellen.

Niederschrift

zu 2 Telefonaten am 24.03.2021

Vorhaben: Zöllnitz IV, Erschließungsstraße

Teilnehmer:

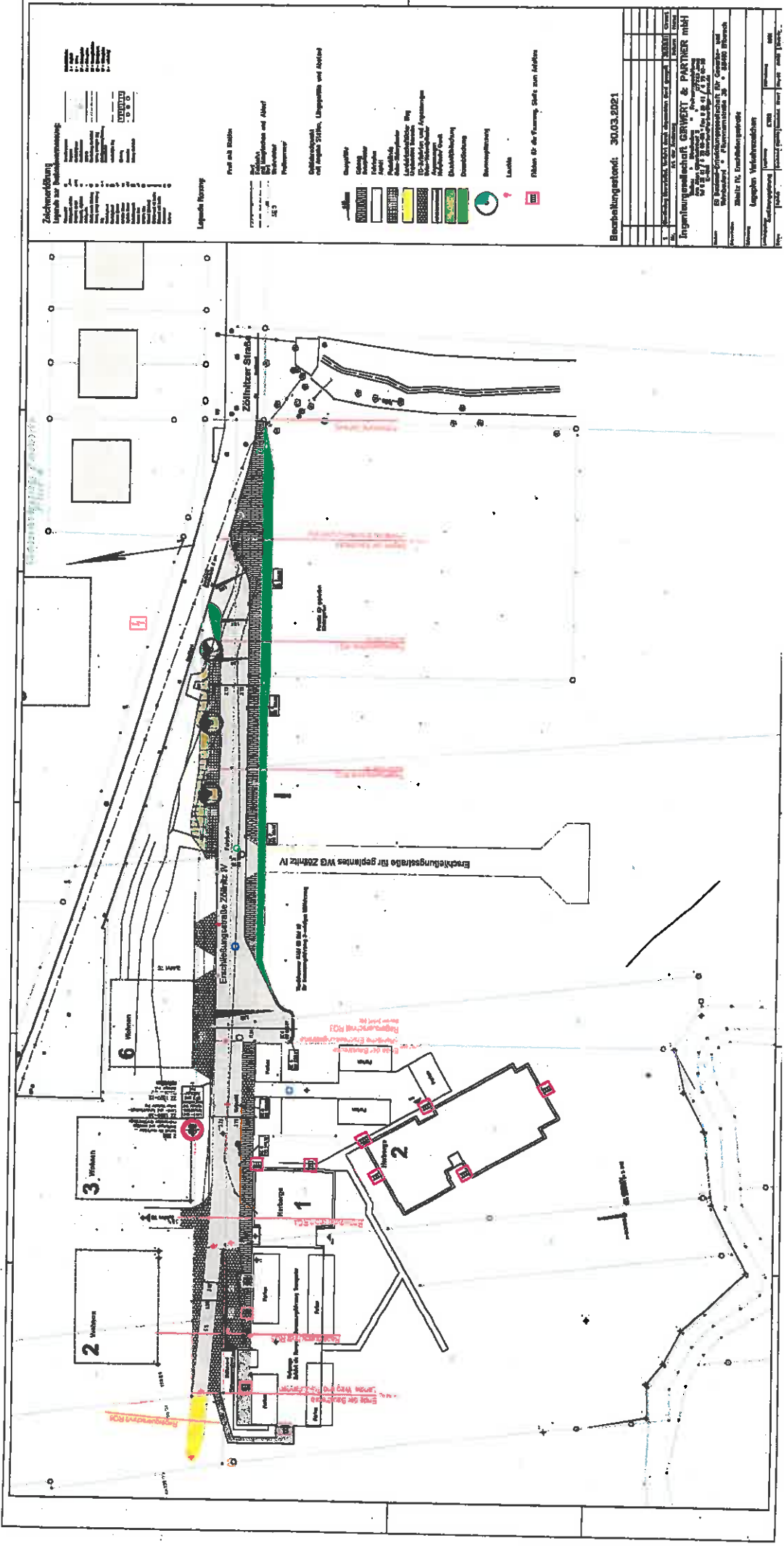
Herr Nachtwey SHK Verkehrsbehörde
Herr Girwert G&P

1. Herr Nachtwey informiert über interne Diskussionen zum Beschilderungsplan. Die Einmündung (spitzer Winkel, schlechte Sichtverhältnisse, zu breit um baulich geschwindigkeitsdämpfend zu wirken) wird so nicht akzeptiert.
2. Insbesondere muss vor dem geplanten Kindergarten eine Ablenkung der Verkehrsströme mit Geschwindigkeitsdämpfung erzeugt werden. Zöllnitz IV sollte daher „Nebenstraße“ werden und die Vorfahrtsregeln sollten mittels abgesenktem Bord gestaltet werden. Herr Girwert wendet ein, dass die Planung abgestimmt und weitestgehend fertiggestellt ist als Grundlage für die „Erschließungsverträge“ sowie die Ausschreibung. Von der Umsetzung der Straßenbaumaßnahme in 2021 hängen die geplanten Baumaßnahmen im Umfeld ab. Die Vorgabe zu exakt dieser Trassenführung stammt aus dem städtebaulichen Verfahren.
3. Die Lösung besteht in folgendem Kompromiss:
Der südliche Fahrbahnrand an der Einmündung wird neu trassiert.
Die Einmündung ist am Fahrbahnrand im Ergebnis ca. 12,50 m breit.
Die Vorfahrtsregelung erfolgt nicht über Verkehrszeichen, sondern den abgesenkten Bord.
4. Die Umsetzung der Vorschläge bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde. Insbesondere ist der im Abstimmungsprozess geforderte Nachweis von Fahrzeugbegegnungen (Lkw) im gesamten öffentlichen Verkehrsraum dann in der Einmündung nicht mehr möglich. Begegnungsfälle von Pkw werden nicht behindert. Das 3-achsige Müllfahrzeug kann den Verkehrsraum unter Nutzung der Gegenfahrbahn befahren.

Jena, 26.03.2021

Verteiler
sh. Teilnehmer
EG Bauland
VG Südl. Saaletal


Girwert



Zeichnerlegende

Legende zur Bauberechnung

Legende für die Bauberechnung

Legende für die Bauberechnung

Legende für die Bauberechnung

Legende für die Bauberechnung

Legende für die Bauberechnung

Legende für die Bauberechnung

Legende für die Bauberechnung

Legende für die Bauberechnung

Legende für die Bauberechnung

Bezeichnung: 30.03.2021

Proj. Nr.	30.03.2021
Proj. Name	Erreichungshalle für geplantes WG Zoltitz IV
Proj. Ort	Zoltitz
Proj. Datum	30.03.2021
Proj. Status	Entwurf
Proj. Zeichner	[Name]
Proj. Prüfer	[Name]
Proj. Auftraggeber	Erreichungshalle für geplantes WG Zoltitz IV
Proj. Auftraggeber-Adresse	[Adresse]
Proj. Auftraggeber-Telefon	[Telefon]
Proj. Auftraggeber-E-Mail	[E-Mail]
Proj. Auftraggeber-Web	[Web]
Proj. Auftraggeber-Logo	[Logo]
Proj. Auftraggeber-Info	[Info]
Proj. Auftraggeber-Adresse	[Adresse]
Proj. Auftraggeber-Telefon	[Telefon]
Proj. Auftraggeber-E-Mail	[E-Mail]
Proj. Auftraggeber-Web	[Web]
Proj. Auftraggeber-Logo	[Logo]
Proj. Auftraggeber-Info	[Info]

