

**Entwurf**

**5. Änderung des  
Flächennutzungsplanes in der  
Gemeinde Zöllnitz**

**für den Bereich Gemarkung  
Zöllnitz, Flur 2, Flurstücke  
170/34/Teilfläche und 171/3  
zur Errichtung einer Freiflächen-  
Photovoltaikanlage**

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Planänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Beschreibung der Planänderung .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Alternativflächenprüfung .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Natur- und Umweltschutz.....</b>	<b>5</b>

## 1. Vorbemerkungen

Der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Zöllnitz zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, umfasst den Bereich der Gemarkung Zöllnitz, Flur 2, Flurstücke 170/34/Teilfläche und 171/3 mit einer Fläche von ca. 0,443 ha [ca. 4.430 m<sup>2</sup>]. Die Fläche befindet sich nördlich oberhalb der Wirtschaftseinfahrt zum benachbarten Hotelstandort und östlich der Illmnitzer Landstraße (L 1075) im Saale-Holzland-Kreis. Der Bereich der 5. Flächennutzungsplanänderung wird derzeit als Kuhweide (05/2023) bzw. als Einsaat-Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt.

Das Flurstücks 171/3 befindet sich im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Teilfläche des Flurstücks 170/34/ stellt nach § 30 BauGB eine festsetzungsfreie Teilfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes/Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Jöckel" (rechtskräftig seit 1991) für das Bauvorhaben "Fairhotel" dar.

Gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zöllnitz (rechtskräftig seit 1998) ist der geplante Änderungsbereich als Fläche für Landwirtschaft und Wald mit Zweckbestimmung "Grünland" dargestellt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2001 durchgeführt. Lt. Auskunft des Bauordnungsamt SHK, Fr. Mischina vom 10.05.2023 wurde darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zöllnitz mehrfach geändert wurde (z.Z. 4. Änderung des FNP).



Abbildung 1: *geplanter Bereich 5. Änderung FNP - aktuelle Nutzung - (Blickrichtung Süden mit Gebäudekomplex Fairhotel, Quelle: IB SG, Foto vom 13.04.2023)*



Abbildung 2: geplanter Bereich 5. Änderung FNP, ca. bis zur Berme/Kühe - aktuelle Nutzung - (Blickrichtung Süden mit Gebäudekomplex Fairhotel, Quelle: IB SG, Foto vom 13.04.2023)

Der Gemeinderat Zöllnitz hat in seiner Sitzung am 25.05.2023 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zöllnitz für den Bereich zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in der Gemarkung Zöllnitz, Flur 2, Flurstücke 170/34/Teilfläche und 171/3 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel“ in der Gemeinde Zöllnitz (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den **Vorentwurf** der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Zöllnitz für den Bereich „Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel“, in der Fassung vom 17.05.2023 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 13.07.2023 bis 18.08.2023 stattgefunden.

## 2. Anlass der Planänderung

Erneuerbare Energiequellen weisen den Weg in die Zukunft. Sie sind unerschöpflich, schonen unsere Umwelt und schützen Klima und Atmosphäre. Deshalb wird die Frage nach den künftigen Energieformen zunehmend zu Gunsten erneuerbarer Energiequellen beantwortet. Die Sonne liefert uns täglich das 15.000fache des gesamten, momentanen Energiebedarfs. Photovoltaikmodule wandeln das unerschöpfliche Sonnenlicht ohne Emission von Schadstoffen oder Lärm direkt in elektrische Energie um.

Die FAIR HOTEL GmbH Ilmnitzer Landstraße 3 07751 Jena möchte die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung des Hotelstandortes schaffen. Die o.g. Flurstücke befinden sich unmittelbar nördlich des Hotelkomplexes. Der emissionsfrei produzierte Strom soll zur Eigenversorgung genutzt werden und insbesondere dem energieintensiven Sport- und Wellnessbereich (Außenpool, Multifunktions-(Tennis)halle, Saunen etc.) zu Gute kommen. Das Ziel ist es, den Hotelstandort zunehmend klimaneutral zu betreiben und nachhaltig als Sport- und Wellnessresort dauerhaft konkurrenzfähig zu sichern.

### 3. Beschreibung der Planänderung

Der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Zöllnitz, für den Bereich zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in der Gemarkung Zöllnitz, Flur 2, Flurstücke 170/34/Teilfläche und 171/3, wird zukünftig als Sonstiges Sondergebiet (SO-Gebiet) gemäß §11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaik" dargestellt. Der Änderungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,443 ha [ca. 4.430 m<sup>2</sup>].

Es werden die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Zöllnitz und der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel", Gemarkung Zöllnitz im Parallelverfahren umgesetzt.

### 4. Alternativflächenprüfung

In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung vom 16.08.2023 (gem. § 4 Abs. 1 zum Vorentwurf vom 17.05.2023) wurde in Bezug zu möglichen Planungsalternativen gefragt, ob eine Prüfung der Nutzung der Dachflächen des Fair-Hotels einschließlich der Tennishalle für PV-Anlagen erfolgte bzw. eine PV-Anlagen-Überdachung des Parkplatzes in Betracht gezogen wurde.

Dazu ist anzumerken, dass eine statische Prüfung zur Eignung der Dachflächen des Fair-Hotels einschließlich der Tennishalle für PV-Anlagen im Vorfeld der vorliegenden Planung erfolgte und negativ ausfiel. Die Tennishalle wurde im Jahr 2002 freitragend und stützenfrei errichtet. Eine Prüfung der Möglichkeit einer PV-Anlagen-Überdachung des Parkplatzes erfolgte ebenfalls. Eine Überdachung der Stellplätze mit einer PV-Carportanlage stünde im Widerspruch zum Brandschutzkonzept, einschließlich Feuerwehrplan.

Des Weiteren wurde in o.g. Stellungnahme die Nutzung der Flächen südlich der Tennishalle und der Autobahn angeregt. Ein Wirtschaftsweg teilt die Fläche und verläuft parallel zur Autobahn. Der Abstand zwischen äußerem Fahrbahnrand und Tennishalle beträgt ca. 40 m. Die Fläche ist zu ca. 2/3 mit Bäumen und Sträuchern bestockt, nur die östliche Teil- bzw. Zwickelfläche ist Grünland bzw. Wiese. Hierzu ist anzumerken, dass grundsätzlich das Anbauverbot gem. § 9 FStrG entlang der BAB 4 von 40 (mind. 20 m bei gewährter Ausnahme) bindend ist, so dass der Bereich zwischen Fahrbahnrand und Wirtschaftsweg (Breite Streifen: ca. 15 m) nicht genehmigungsfähig ist. Die Flächen direkt entlang der Autobahn sind durch die DEGES (Rechtsnachfolger: Die Autobahn GmbH) bepflanzt worden, so dass neben einer ggf. vorherigen Rodung und verbleibenden Verschattung, die Flächengröße und die -verfügbarkeit eingeschränkt ist. Allerdings wird für die Zukunft, falls sich die Genehmigung und der wirtschaftlich sinnvolle verschattungs-, störungs- bzw. reflexionsfreie Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlagen mit der bestehenden Planfeststellung BAB 4 vereinbaren lassen, ein weiterer Zubau durch den Vorhabenträger nicht ausgeschlossen. Hierfür kommt jedoch nur die östliche gehölzfreie Teil- bzw. Zwickelfläche mit einer Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> zwischen den Wirtschaftswegen theoretisch in Betracht. Damit verbunden wäre allerdings auch eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan/Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Jöckel".

Im Ergebnis der Alternativflächenprüfung stellt die gewählte Fläche gegenüber anderen Flächen im räumlichen Umfeld für die Eigenversorgung des Hotelkomplexes den geeignetsten Standort dar.

### 5. Natur- und Umweltschutz

Das Gelände unterhalb der Module bleibt im Wesentlichen unverändert. Das Gestell zur Modulmontage wird durch in das Erdreich eingerammte Pfosten befestigt, von denen keine Versiegelung ausgeht. Es kann jederzeit deren Rückbau erfolgen. Die Abschattung der Grundfläche durch die Modultische wirkt nicht wie eine Flächenversiegelung. Erfahrungen mit bereits in Betrieb befindlichen Anlagen zeigen, dass auch die Vegetation unterhalb der Modultische mit entsprechender Bodenfreiheit sich gut entwickelt.

Die Fläche der Freiflächen-Photovoltaikanlage (SO-Gebiet) wird dauerhaft in eine artenreiche Extensivwiese umgewandelt (u.a. als strukturverbessernde Maßnahme für Vögel und Reptilien). Die Fläche des Änderungsbereiches wird frei von Düngergaben und Pestiziden ausgegärt, gepflegt und entwickelt.

Anlagen

1. Entwurf Planzeichnung - Übersichtsplan Flächennutzungsplan, 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Zöllnitz für den Bereich der Gemarkung Zöllnitz, Flur 2, Flurstücke 170/34/Teilfläche und 171/3 M 1:1.250 (DIN A3)
2. Umweltbericht vom 29.02.2024 - 5. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Zöllnitz, IB Dipl.-Ing. (FH) Stephan Götze

Zöllnitz, den 29.02.2024

Bürgermeisterin

\_\_\_\_\_  
Grit Sachse

Begründung aufgestellt am: 29.02.2024

zu Letzt geändert am: 29.02.2024