Vorentwurf

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

Zöllnitz, 17.05.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 3

2. Anlass der Planänderung 4

3. Beschreibung der Planänderung 4

4. Natur- und Umweltschutz..... 5

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 m²]. Die Fläche befindet nördlich oberhalb der Wirtschaftseinfahrt zum Fairhotel 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.

Lt. Auskunft des Bauordnungsamt SHK, Fr. Mischina vom 10.05.2023 wird gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zöllnitz (rechtskräftig seit 1998) der geplante Änderungsbereich als Fläche für Landwirtschaft und Wald mit Zweckbestimmung "Grünland" dargestellt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2001 durchgeführt. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zöllnitz mehrfach geändert wurde (z.Z. 4. Änderung des FNP).

Abbildung 1: geplanter Änderungsbereich - aktuelle Nutzung - (Blickrichtung Süden mit Gebäudekomplex Fairhotel, Quelle: IB SG, Foto vom 13.04.2023)

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

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 Vorrausetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung des Fairhotelstandortes schaffen. Die o.g. Flurstücke sind in Inhabereigentum und 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 Bauvorhaben entspricht der Zielstellung, den Hotelstandort zunehmend klimaneutral zu betreiben und den Standort 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 m²].

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

4. 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 z.B. Feldlerche und Zauneidechse). Die Fläche des Änderungsbereiches wird frei von Düngergaben und Pestiziden ausgehagert, gepflegt und entwickelt.

Anlagen

1. Vorentwurf 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)

Zöllnitz, den 17.05.2023

Bürgermeisterin _____

Grit Sachse

Begründung aufgestellt am: 17.05.2023 zu Letzt geändert am: 17.05.2023