Vorentwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel

Gemeinde Zöllnitz

Begründung

für das Gebiet	Gemarkung Zöllnitz, Flur 2, Flurstücke 170/34/Teilfläche und 171/3
Vorhabenträger	FAIR HOTEL GmbH Ilmnitzer Landstraße 3 07751 Jena Tel.: 03641 / 76 76 E-Mail: rkrahmer@fairhotel.de
Planung VBB	IB Dipl.-Ing. Stephan Götze c/o Ing.-Büro Dr. Götze, UHL Jena Lutherstraße 131 07743 Jena Tel.: 03641/575956 Mobil: 0163/6958869 Fax: 03641/575954, e-mail: s.goetze@buero-goetze.de

Zöllnitz, 17.05.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Begründung 3

1.1 Einleitung 3

1.2 Betroffene Flurstücke und bestehende Nutzung 3

1.3 Ziel der Planung 6

2. Übergeordnete Örtliche Bauleitplanung 6

1. Anlass und Begründung

1.1 Einleitung

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 des Fairhotels und befinden sich unmittelbar nördlich des Hotelkomplexes in einem vom Außenbereich (Außenpool etc.) erhöht gelegenen nicht einsehbaren Bereich. Der emissionsfrei produzierte Strom soll zur Eigenversorgung genutzt 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.

Vorhabenträger ist die FAIR HOTEL GmbH Ilmnitzer Landstraße 3 07751 Jena – vertreten durch den Geschäftsführer Ralf Krahmer.

Der neu zu überplanende Bereich soll zukünftig als Sondergebiet gemäß §11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung “Freiflächen-Photovoltaik“ ausgewiesen werden.

Die Erschließung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß BauGB § 12 Abs. 1 wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan/Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Jöckel" (rechtskräftig seit 1991) zum Bauvorhaben “Fairhotel“ gesichert.

1.2 Betroffene Flurstücke und bestehende Nutzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) umfassen die Flurstücke 170/34/Teilfläche und 171/3 Flur 2, Gemarkung Zöllnitz 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) in der Gemeinde Zöllnitz im Saale-Holzland-Kreis. Die Straßentrasse und die Planungsfläche werden durch eine artenreiche standortheimische Feldhecke getrennt, so dass die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage blickdicht nach Westen (zur L 1075/Ortslage Jena Lobeda-Ost) und im Zwickel nach Norden natürlich gewachsen eingegrünt und begrenzt wird. Die Planungsfläche selber 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.

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

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

Abbildung 3: geplanter Geltungsbereich VBB, nördliche Grenze/Zwickel mit Feldhecke entlang der L 1075- aktuelle Nutzung mit kleinfl. Altbitumenablagerung - (Blickrichtung Westen, Quelle: IB SG, Foto vom 13.04.2023)

Abbildung 4: angrenzendes nordöstliches Umfeld VBB - aktuelle Nutzung - (Blickrichtung Nordost, Quelle: IB SG, Foto vom 13.04.2023)

1.3 Ziel der Planung

Die geplante Anlage wird einen signifikanten Beitrag zur Eigenstromversorgung des Hotelstandortes mit grüner Energie leisten. Die Gesamtleistung wird ca. 441,45 kWp betragen. Bei einem Gesamtverbrauch von ca. 792.078 kWh/Jahr, einem prognostizierten Ertrag von 423.483 kWh/Jahr, einer prognostizierten Netzeinspeisung von 139.443 kWh/Jahr und eines prognostizierten Eigenverbrauchs von 284.040 kWh/Jahr wird ein Autarkiegrad von 35,9 % erreicht werden (Quelle: Eigenversorgung FAIR Hotel Jena - Freifeldanlage zur Überschusseinspeisung: eigener MS Anschluss 400 kVA - Eigenversorgung FAIR Hotel Jena, NETZWELTfabrik Max Planck Strasse 19 09066 Zwickau, 01.10.2022).

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird innerhalb der Baugrenze des SO - Gebietes errichtet. Die Module bzw. Modultische sowie alle erforderlichen baulichen Anlagen, können mit einer max. Höhe bis ca. 3,8 m ü. GOK errichtet werden. Die zulässige GRZ als Höchstmaß soll 0,6 betragen

Die technische Planung der NETZWELTfabrik sieht eine Ost-West-Lage mit sowohl nach Westen als auch nach Osten ausgerichteten je 3-reihig belegten Modultischen vor. Zusätzlich sind nach Osten weitere 2-reihige Modultische ergänzend eingeplant. Die Modulneigung wird standort- und geländebedingt zwischen 20 - 25° schwanken. Zur Umwandlung des Gleichstromes in netzkompatiblen Wechselstrom ist die Installation von mehreren String-Wechselrichtern an der Unterkonstruktion erforderlich. Die Netzeinspeisung/Netzverknüpfung wird per Erdkabel in den vorhandenen hauseigenen 400 kVA-Trafo im nördlichen Hotelkomplex erfolgen.

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage muss zu Sicherungszwecken umlaufend mit einer ca. 2 m hohen Zaunanlage als Maschendrahtzaun + 0,4 m hohen dreireihigen Übersteigschutz (gerade auf Zaun aufsitzend, ohne Abwinkelung) eingefriedet und mit mindestens einer Toranlage ausgerüstet werden.

Das Gelände unterhalb der Module wird nicht versiegelt. Das Modulgestell wird durch in das Erdreich eingerammten Pfosten befestigt, von denen keine Versiegelung ausgeht. Es kann jederzeit deren Rückbau erfolgen. Die Abschattung der Grundfläche (GRZ 0,6 als Höchstmaß) durch die Modultische wirkt damit nicht wie eine Flächenversiegelung. Erfahrungen mit bereits in Betrieb befindlichen Anlagen zeigen, dass die Vegetation unterhalb der Modultische sich auch mit indirekter Sonneneinstrahlung gut entwickelt. Der untere Modulrahmen befindet sich mindestens ca. 0,8 m über Gelände. Eine Beweidung oder Mahd ist damit gut möglich.

Für die Errichtung der Anlage und für einen beschattungsfreien Betrieb, ist die Rodung von mindestens vier Einzelbäumen - überwiegend Obstbäume - an der südlichen bzw. östlichen Geltungsbereichsgrenze nicht zu vermeiden (vgl. Anlage 1 – Planzeichnung - Übersichtsplan VBB inkl. Vermessung ÖbVi Olaf Horn). Im Rahmen der noch ausstehenden Umweltprüfung im Rahmen der Entwurfserarbeitung VBB wird der arten- und naturschutzfachlich Eingriff bewertet und bilanziert.

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind geplant:

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. Goldammer, Feldlerche und Zauneidechse). Die Fläche der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird frei von Düngergaben und Pestiziden durch eine jährlich 2-schurige Mahd (inkl. Mähgut abtransportieren) oder eine jährlich 2-malige Schafbeweidung ausgehagert, gepflegt und entwickelt.

2. Übergeordnete Örtliche Bauleitplanung

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).

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.

Anlagen

1. Vorentwurf Planzeichnung - Übersichtsplan Vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel“, Flur 2, Flurstücke 170/34/Teilfläche und 171/3, M 1:750 (DIN A2)
2. Eigenversorgung FAIR Hotel Jena - Freifeldanlage zur Überschusseinspeisung: eigener MS Anschluss 400 kVA - Eigenversorgung FAIR Hotel Jena, NETZWELTfabrik Max Planck Strasse 19 09066 Zwickau, 01.10.2022

Zöllnitz, den 17.05.2023