

Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen

Aufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel", Gemeinde Zöllnitz

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

<p>Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11 99423 Weimar</p> <p>11.08.2023</p>	<p>Zöllnitz - VBP "Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel", Vorentwurf Hier: Stellungnahme Archäologie</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, gegen das o.g. Vorhaben bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwände, da im ausgewiesenen Bereich bisher keine Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7, bekannt wurden.</p> <p>Bei den Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das o. g. Gesetz, § 16, nach dem Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an unser Amt unterliegen und durch unsere Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden müssen. Eventuelle Fundstellen sind bis zu unserem Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen. Diese Hinweise und Forderungen sowie ein Verweis auf die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind in den Planunterlagen zu verankern.</p>
---	---

<p>Stadtverwaltung Jena Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Fachdienst Stadtentwicklung Am Anger 26 07743 Jena</p> <p>01.09.2023</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung zum VBB "Freiflächen-Photovoltaik Fairhotel"</p> <p>Sehr geehrter Herr Götz, vielen Dank für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeben zu dürfen. Außerdem nochmal vielen Dank für die Fristverlängerung bis zum 01.09.2023.</p> <p>Die Stadtverwaltung Jena hat Ihr Schreiben (E-Mail) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 04.07. geprüft. Wir bitten um Übernahme des folgenden Hinweises in den VBB-Vorentwurf: Die Belange der Nachbarn, insbesondere derer, die im Musäusring und in der Carolinenstraße wohnen, sind hinsichtlich der Blendwirkung der Photovoltaikanlage (Generator) zu beachten. Es dürfen keine erheblichen Beeinträchtigungen für sie entstehen. Dabei sollten die Empfehlungen zur Ermittlung, Beurteilung und Minderung der Blendwirkung gemäß Anhang 2 der LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtmissionen berücksichtigt werden. Die Blendwirkung der Anlage ist im Rahmen der Umweltprüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu untersuchen (Schutzgut Mensch).</p> <p>Weitere Hinweise seitens der Stadtverwaltung zur 5. FNP-Änderung und zum VBB bestehen nicht.</p>
---	---

<p>Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Naumburger Str. 98 07743 Jena</p> <p>13.07.2023</p>	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel“ Zöllnitz Stellungnahme des TLLLR Referat 42</p> <p>Sehr geehrter Herr Götz, die vorliegende Planung wurde aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange der Landwirtschaft/Agrarstruktur geprüft.</p> <p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan der Gemeinde Zöllnitz soll die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ermöglichen, die der Eigenstromversorgung des Fairhotel-Standortes dienen soll. Die Fläche, ca. 4430 m², wird derzeit als Rinderwäde/Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtskräftigen FNP als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.</p> <p>Von der Änderung ist ein Teil eines Grünlandfeldblockes betroffen, der auch landwirtschaftlich genutzt wird. Dem Nutzer ist das Vorhaben bekannt und er steht dem Vorhaben positiv gegenüber.</p> <p>Für die Landwirtschaftsfläche sind Flächenbeihilfen beantragt. Änderungen sind in der Landwirtschaftsbehörde rechtzeitig anzudeuten, um Sanktionen zu vermeiden. Da seit einigen Jahren ein GIS-Antrag gestellt wird, ist die beanspruchte Fläche genau anzugeben. Der betroffene Landwirtschaftsbetrieb muss rechtzeitig informiert werden zu Dauer, Umfang und Zeitpunkt der Beanspruchung der Fläche.</p> <p>Eine Bilanzierung und Bewertung des arten- und naturschutzfachlichen Eingriffs erfolgt im weiteren Planungsverfahren. Festgeschrieben ist bisher, dass die Fläche der Freiflächen-Photovoltaikanlage dauerhaft in eine artenreiche Extensivwiese umgewandelt wird, was als strukturverbessernde Maßnahme für Vögel und Reptilien dienen soll. Die Fläche soll frei von Düngergaben und Pestiziden durch eine jährlich 2-schurige Mahd (inkl. Mähgut abtransportieren) oder eine jährlich 2-malige Schafbeweidung ausgehagert, gepflegt und entwickelt werden.</p> <p>Sollten noch zusätzlich externe Ausgleichmaßnahmen erforderlich werden, sollen diese nicht auf landwirtschaftlich genutzter Fläche vorgesehen werden und separat bzw. im weiteren Planverfahren vorgelegt werden.</p>
---	--

<p>Thüringer Landesverwaltungsamt Postfach 22 49 99403 Weimar</p> <p>16.08.2023</p>	<p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städte- baulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel“ der Gemeinde Zöllnitz (Planstand: 17.05.2023)</p> <p>2 Anlagen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Belange der Raumordnung und Landesplanung (Anlage 1)
---	--

2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 3)

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. Weitergehende Hinweise
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll auf einer ca. 0,44 ha großen Fläche nördlich des Fair-Hotels Baurecht für die Errichtung einer Photovoltaik-

Freiflächenanlage (PV- FFA) geschaffen werden.

Grundlage der raumordnerischen Bewertung der Planung sind die Ziele und Grundsätze gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und Regionalplan Ostthüringen (RP-OT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 25/12 vom 18.06.2012). Die Erhöhung des Anteiles erneuerbarer Energien am Primärenergieverbrauch ist eine raumordnerische Zielstellung. Dies ergibt sich u.a. aus Ziel 5.2.7 Z und Grundsatz 5.2.8 G des LEP, sowie Grundsatz G 3-22 des RP-OT.

Gemäß Grundsatz G 3-31 des RP-OT soll die Nutzung solarer Strahlungsenergie bevorzugt auf Siedlungsflächen (Dachflächen, Fassaden, Brachflächen etc.) erfolgen. Für den gewählten Standort für die PV-FFA sind im RP-OT keine flächenbezogenen raumordnerischen Zielstellungen festgelegt. Auf Grund der Größe und Lage des Plangebietes bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen die Planung.

Der beigefügten Begründung ist allerdings nicht zu entnehmen, ob die Nutzung der Dachflächen des Fair-Hotels einschließlich der Tennishalle für PV-Anlagen bzw. eine PV-Anlagen-Überdachung des Parkplatzes geprüft wurde und warum dies ggf. nicht in Frage kommt. Um den Flächenverbrauch und den Eingriff in Natur- und Landschaft zu minimieren und damit auch dem o.g. raumordnerischen Grundsatz gerecht zu werden, wären solche Anlagen einer PV-FFA vorzuziehen.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zöllnitz wird das maßgebliche Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft „Grünland“ dargestellt. An die Fläche grenzt südwestlich die Darstellung des Sondergebietes „Hotel“ an. Aus der Darstellung kann o.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan, mit dem

Baurecht für eine 0,4 ha große Photovoltaikfläche u.a. zur Energiedeckung des Hotelbetriebs geschaffen werden soll, nicht entwickelt werden.

- b) Rechtsgrundlage
§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

Der Flächennutzungsplan kann grundsätzlich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Nach den Beteiligungsunterlagen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans, die dem Thüringer Landesverwaltungsamt parallel zur Beteiligung zu o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugesendet wurden, soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Auf die zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans abgegebene Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 16.08.2023 wird hingewiesen.

2. Fachliche Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur abgeschlossen werden kann, wenn die 5. Änderung des Flächennutzungsplans eine formelle und materielle Planreife aufweist, so dass auf dieser Grundlage anzunehmen ist, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. In diesem Fall unterliegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Genehmigungspflicht.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

1. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a Abs. 2 sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere zu berücksichtigen. Dem entspricht es nicht, wenn eine GRZ von 0,6 festgesetzt wird, wonach 60% des Grund und Bodens der im Sondergebiet liegenden Baugrundstücksfläche nicht nur durch die PV-Module überdeckt, sondern auch versiegelt werden darf. Nach Aussage der Begründung soll im Geltungsbereich keine erhebliche Versiegelung stattfinden, da die Modultische nur in den Boden gerammt werden. Um den Belangen des Bodenschutzes gerecht zu werden, sollte insofern ergänzend nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Bodenschutzmaßnahme festgesetzt werden, dass maximal 1 % des festgesetzten Sondergebietes versiegelt werden darf.
2. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a Abs. 3 ist ein Eingriff in den vorhandene Baum- und Strauchbewuchs zu vermeiden. Nach der Projektübersicht soll die geplante PV-Anlage in den Pflanzbestand eingreifen. Nach Aussage der Begründung müssen dabei 4 Einzelbäume gerodet werden, um einen beschattungsfreien Betrieb zu gewährleisten. Es wird empfohlen, die überbaubare Fläche entsprechend zu reduzieren und den Erhalt der am Rande des Gebietes vorliegenden Pflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festzusetzen.
3. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB ist eine Beeinträchtigung in das Landschaftsbild hinein zu vermeiden. Diesbezüglich sollte die nach den beabsichtigten Festsetzungen zugelassene Höhe der PV-Anlagen von fast 4 m überprüft werden. Regelungen zu einer landschaftsverträglichen Einfriedung sind zudem zu ergänzen. Nach Aussage der Begründung, S. 6 ist eine 2,4 m hohe Zaunanlage als Maschendrahtzaun geplant. Es ist zu prüfen, ob die Höhe reduziert werden kann.
4. In dem nach § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließenden Durchführungsvertrag sollte auch der Rückbau der Anlage nach Nutzungsaufgabe geregelt werden. Die Rückbauregelung sollte den Anforderungen nach § 35 Abs. 5 BauGB entsprechen, wonach die Rückbaupflichtung, z.B. durch eine Bankbürgschaft rechtlich sicherzustellen ist.
5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Satzungsbestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und Gegenstand des zwischen der Gemeinde mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dabei muss der Vorhaben- und Erschließungsplan am Aufstellungsverfahren (einschließlich der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen) teilnehmen. Ohne die Erstellung eines ausgefertigten Vorhaben- und Erschließungsplans kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht wirksam werden (BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 – 4 C 4/16). In einem Vorhaben- und Erschließungsplan muss die Kubatur des Vorhabens in ihrem wesentlichen Umfang festgelegt sein (BVerwG, Urteil vom 05.03.2019 – 4 BN 18/18).

Beiliegende Entwurfsunterlagen enthalten keinen Vorhaben- und Erschließungsplan. Vielmehr ergibt sich die Kubatur des Vorhabens aus den vorhabenkonkreten Festsetzungen i.V.m. den ergänzenden Eintragungen zum geplanten Gebäude. Auch die Art der baulichen Nutzung wurde vorhabenkonkret festgesetzt. Insofern kann davon ausgegangen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in den Satzungsplan aufgenommen werden sollte.

Soweit dies der Fall ist, muss durch einen ausdrücklichen Vermerk auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan klargestellt werden, dass die Planurkunde des Bebauungsplans zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sein soll. Nur in diesem Fall kann auf die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans als gesonderter Satzungsbestandteil verzichtet werden. (vgl. BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 – 4 C 4/16 und u.a. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27.03.2014 – 8 S 47/12, Bayerischer VGH, Urteil vom 20.04.2011 – 15 N 10.1320). Ergänzend sollte klargestellt werden, welche der in der Planzeichenerklärung enthaltenen Planzeichen zur Planung Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans betreffen (s. hierzu z.B. das Planzeichen „Neubau Freiflächenphotovoltaikanlage“).

Der Ausfertigungsvermerk ist zu ergänzen. In dem Vermerk ist klarzustellen, dass „die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festlegungen sowie den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans hiermit ausgefertigt wird“.

6. Die nach § 1a Abs. 2, 3 BauGB geltenden Gebote zum Bodenschutz und zur Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen sind auch bei der Baurechtschaffung einer Photovoltaik- Freiflächenanlage zu berücksichtigen. Aus den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird noch nicht deutlich, dass die Belange angemessen berücksichtigt werden.

Der Ausgleichsbedarf ist nachvollziehbar auf Grundlage einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu ermitteln. Dabei kommt dem im Geltungsbereich vorliegenden Strauch- und Baumbewuchs eine ökologische Bedeutung zu, die bei der Gegenüberstellung der ökologischen Bewertung des Ausgangs- und Planungsstandes zu berücksichtigen ist. Soweit keine Festsetzung zu einer maximalen Versiegelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgt, ist anzunehmen, dass 60% der Baugrundstücksflächen versiegelt werden.

Das Vermeidungs- und Ausgleichsgebot betrifft auch die Belange der Landschaftsbildbeeinträchtigung, die bei einer Photovoltaik-Freiflächenanlage regelmäßig durch die flächige technogene Ausgestaltung des Sondergebietes berührt werden. Hier kommt es insbesondere aus östlicher Richtung zu einer Landschaftsbildbeeinträchtigung. Es wird empfohlen am östlichen Geltungsbereich ergänzend eine Strauchhecke zur Eingrünung als Ausgleich festzusetzen.

7. Für die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen wurde kein unterer Bezugspunkt bestimmt, wie nach § 18 Abs. 1 BauNVO verlangt. Damit liegt eine Verletzung zum Bestimmtheitsgebot vor. Es wird empfohlen, in der Planzeichnung Höhenpunkte einzutragen, die in der Planzeichenerklärung als unterer Bezugspunkt nach

§ 18 BauNVO erklärt werden. Unter Bezugnahme auf diese zeichnerische Bestimmung des unteren Bezugspunktes kann textlich festgesetzt werden, dass der nächstliegende zeichnerisch festgesetzte untere Bezugspunkt im Mittelpunkt des Photovoltaik-Moduls maßgeblich ist.

8. Von den (konstitutiv) zeichnerisch festgesetzten unteren Bezugspunkten nach § 18 Abs. 1 BauNVO zu unterscheiden sind die in der Planunterlage enthaltenen (deklaratorischen) Angaben zur bestehenden Geländeoberkante im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanZV. Die Angaben fehlen und sind zu ergänzen.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass die digital zugesendeten Beteiligungsunterlagen kein Anschreiben, das auf o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bezug nimmt, enthalten.

SAALE-HOLZLAND-KREIS
Ordnung, Umwelt, Bauen
und Wohnen
Postfach 1310 ·
07602 Eisenberg

17.08.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhohel" Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Götze,

für die übergebenen Unterlagen:

- ◆ Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan (Stand: 17.05.2023)
- ◆ Vorentwurf Begründung (Stand: 17.05.2023)
- ◆ Projektplanung PV-Anlage (Stand: 01.10.2022) 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
- Untere Abfallbehörde
- Untere Bodenschutzbehörde
- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- Untere Wasserbehörde
- Brand- und Katastrophenschutz
- Dienstleistungsbetrieb, Bereich Kreisstraßen
- Straßenverkehrsbehörde
- Untere Bauaufsichtsbehörde - Sachbereich Baulasten

Die in diesem Zusammenhang ergangenen Hinweise und Forderungen sind bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.

Für eventuell weiterführende Rückfragen steht Ihnen Herr Kirschstein unter den o. g. Kontaktdaten gern zur Verfügung.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Untere Bauaufsichtsbehörde - Sachbereich Bauleitplanung

Seitens des Sachbereichs Bauleitplanung wird Folgendes mitgeteilt:

1. Nach § 12 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan zwingender Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sollen die Planzeichnungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans zusammenfallen, ist auf der Planurkunde zu vermerken, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert ist.
2. Es ist beabsichtigt ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festzusetzen. Wir weisen darauf hin, dass die im sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungsarten konkret und abschließend festzusetzen sind. Hierbei sollten auch Nebenanlagen berücksichtigt werden. Zudem ist nach § 12 Abs. 3a BauGB eine Festsetzung erforderlich, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
3. Alternativ kann auf die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets verzichtet werden und die konkrete Art der Nutzung für das Vorhaben festgelegt werden.
4. Die geplante Einfriedung sollte über eine bauordnungsrechtliche Festsetzung konkretisiert werden.
5. Hinsichtlich der Erschließung wird im vorliegenden Vorentwurf auf den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Jöckel“ verwiesen. Aus diesem Plan lässt sich jedoch die Erschließung nicht eindeutig ableiten. Um Probleme im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden, sollte bereits im Bebauungsplanverfahren die gesicherte Erschließung (§ 30 Abs. 2 BauGB), ggf. über zusätzliche Festsetzungen, nachgewiesen werden.

Untere Bauaufsichtsbehörde - Sachbereich Bauordnung

Seitens des Sachbereichs Bauordnung wird mitgeteilt, dass keine bauordnungsrechtlichen Belange berührt sind.

Untere Bauaufsichtsbehörde - Sachbereich Baulasten

Seitens des Sachbereichs Baulasten wird mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des B-Planes eine Baulast eingetragen soll.

Diese Baulast soll zulasten des Flurstückes 170/34, Flur 2, Gemarkung Zöllnitz eingetragen werden (**Vereinigungsbaulast**).

Auf den anderen Flurstück ist uns keine Baulast bekannt.

Untere Denkmalschutzbehörde

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wird mitgeteilt, dass dem Vorhaben keine denkmalschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Denkmalfachbehörde (Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) im Verfahren durch den Vorhabensträger gesondert zu beteiligen ist.

Untere Abfallbehörde

Seitens der Unteren Abfallbehörde steht dem Vorhaben aus abfallrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Für die baulichen Tätigkeiten weisen vorab auf Folgendes hin:

Hinweise

Nach den Grundsätzen des Gesetz.es 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 (ins-besondere 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.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind Erdarbeiten zu erwarten. Ausgehobene Erdstoffe sind Abfall, wenn sie nicht wieder am gleichen Ort eingebaut oder in ihrem natürlichen Zustand am Ort des Aushubs für Bauzwecke (keine bloße Ablagerung) verwendet werden können. Sie sind entsprechend zu verwerten/entsorgen. Eine Zuordnung zu, Verwertungs- oder Entsorgungsanlagen, so-wie eine Beurteilung des Abfalls erfolgt durch die untere Abfallbehörde nicht. Fachamt behält sich eine Abforderung von Nachweisen bzw. eine Vor-Ort-Kontrolle vor.

Eine Zwischenlagerung von Abfällen ist so zu gestalten, dass keine nachteiligen Beeinträchtigungen (z.B. durch Verwehung, Ausspülung oder Vermischung)

hervorgehoben werden. Die Zwischenlagerung sollte mit einer Folie oder einem Vlies vom Untergrund getrennt werden.

Sollen mineralische Abfälle im Bauprojekt verwertet werden (z.B. als Recycling-Material), so darf dies nur schadlos und ordnungsgemäß erfolgen. Hierfür sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Regelungen i.V.m. der LAGA M20 zu beachten. Bei Maßnahmen ab dem 01.08.2023 gelten die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung.

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 (AVV170101)
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 bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Das zu bebauende Flurstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Immissionsschutzrechtlich werden somit die Richtwerte eines Mischgebietes gleichgesetzt.

Gemäß Punkt 6.1 d) der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm) gelten hier die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gegebenenfalls ist als Auflage aufzunehmen, dass die PV-Anlagen so auszurichten sind, dass der umliegende Straßenverkehr nicht durch Lichtemissionen gestört wird.

Untere Naturschutzbehörde

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde liegt noch keine Stellungnahme vor.

Untere Wasserbehörde

Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel“ in Zöllnitz.

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Saaletal-Roda.

Hinweise

1. Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen/Personen sind über die Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet III und über die zu beachtenden besonderen Anforderungen vom Bauherrn nachweislich zu belehren.
2. Für mögliche Havarien während der Bauarbeiten (z.B. Austritt von wassergefährdenden Stoffen wie Kraftstoff, Hydrauliköl o. ä.) sind folgende Vorkehrungen zu treffen: Vorhalten von Bindemitteln (z.B. Sand, Holzspäne, zugelassene Bindemittel für Wasserschadstoffe) und Auffangvorrichtungen (z.B. Blechwanne).
Der Unteren Wasserbehörde oder der nächsten Polizeibehörde ist über die Rettungsleitstelle Jena das Austreten von wassergefährdenden Stoffen unverzüglich anzuzeigen, wenn die Stoffe in ein oberirdisches Gewässer, eine Abwasseranlage oder in den Boden eingedrungen sind und es sich nicht nur um unbedeutende Mengen handelt.
3. Verunreinigtes Erdreich ist sofort auszukoffern und so zwischen zu lagern, dass keine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers auftreten kann (z.B. in abgedeckten dichten Containern oder sonstigen geeigneten Behäl-

nissen, auf einer versickerungsdichten Unterlage vor Niederschlägen geschützt).

4. Tropfverluste von Betriebsmitteln sind unter ständiger Beobachtung der neuralgischen Geräteteile aufzufangen. Der Einsatz von Maschinen und Geräten, die mit umweltverträglichen Ölen (Bioöl) ausgerüstet sind, ist unbedingt zu bevorzugen.
5. Auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten gem. § 5 WHG wird hingewiesen.

Untere Bodenschutzbehörde

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde werden unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Auflagen keine Einwände geltend gemacht.

Auflagen

1. Werden im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen • bzw. Bodenkontaminationen festgestellt, sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde entsprechend § 2 Abs. 1 des Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) zu informieren, um entsprechende Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung bzw. Gefahrenabwehr einleiten zu können.
2. Die nicht zu überbauenden Flächen des Planungsgebietes dürfen nicht mit einer die Bodenfunktionen, insbesondere die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Weise, befestigt werden.
3. Entsprechend § 4 Punkt 3 BBodSchV (n.F.) sind Vorkehrungen zu treffen, um die physikalischen Einwirkungen zu vermeiden und wirksam zu verhindern. Zur Minimierung bauzeitlich bedingter Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist somit der während der Baumaßnahmen erforderliche Flächenbedarf für Lagerflächen und Fahrwege hinsichtlich der Bodenverdichtung grundsätzlich auf ein Minimum zu begrenzen. Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend ausgetrockneter Boden) durchzuführen. Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Boden-druck eingesetzt werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass die Flächen des Eingriffs oder der vorübergehenden Beanspruchung möglichst klein gehalten werden. Weitere geeignete Maßnahmen werden unter Punkt 4.3 im BVB- Merkblatt Band 2 - Bodenkundliche Baubegleitung BBB, Leitfaden für die Praxis beschrieben.
4. Nicht zu überbauende Flächen sind vom Baubetrieb freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen auf bisher unbefestigten Flächen durch Lagerung von Maschinen, Baumaterial, Betriebsstoffen und Bauabfällen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen zu rekultivieren.
5. Muss Bodenmaterial für bautechnische Nutzungen oder zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen angeliefert werden, sind boden- und abfallrechtliche Anforderungen entsprechend den Regelungen der Mantelverordnung (EBV und BBodSchV) zu berücksichtigen.

Hinweise

1. Das Grundstück ist nicht als altlastenverdächtige Fläche im Thalis erfasst.
2. Auf die Vorsorgepflicht gem. § 7 BBodSchG sowie § 3 BBodSchV (n.F.) wird hingewiesen.

SAALE-HOLZLAND-KREIS
Bauordnungsamt
Postfach 1310 ·
07602 Eisenberg

24.08.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhölter" Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Götze,

mit Datum vom 17.08.2023 erhielten Sie die gebündelte Stellungnahme des Landratsamts Saale-Holzland-Kreis zu o.g. Vorhaben. Hiermit reichen wir Ihnen die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des SHK nach.

Untere Naturschutzbehörde

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird Folgendes mitgeteilt:

Zur naturschutzrechtlichen Beurteilung wurde uns der Entwurf des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus einer Planzeichnung sowie einer Begründung übergeben (Stand 17.05.2023). Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,443 ha und soll zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage genutzt werden. Die Planfläche wird derzeit als Intensivgrünland bzw. Kuhweide genutzt.

Die zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes, insbesondere die

Landschaftsplanung, die Betroffenheit von Schutzgebieten und -objekten, der Artenschutz und die Eingriffsregelung wurden geprüft.

Landschaftsplanung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Kahla“ des Saale-Holzland- Kreises vom Planungsbüro Prof. Dr. Krause aus dem Jahr 1996. Die Planfläche wird hier als Grünlandfläche mit teilweise umgebenden Gehölzen dargestellt. Nach § 9 Abs. 5 BNatSchG sind in Planungen und Verwaltungsverfahren die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen, kann den Inhalten nicht Rechnung getragen werden, ist die Abweichung entsprechend zu begründen.

Schutzgebiete und -objekte:

Es werden keine Schutzgebiete und -objekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 23 bis 32 BNatSchG) sowie dem Thüringer Naturschutzgesetz (§§ 13 bis 16 und 36 ThürNatG) durch das Vorhaben berührt.

Artenschutz:

Die artenschutzrechtliche Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgte in Form einer LINFOS-Datenrecherche. Es existieren keine Hinweise auf Vorkommen besonders sowie streng geschützter Tier- und Pflanzenarten am Vorhabensstandort. Zur Berücksichtigung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind im Ergebnis einer durchzuführenden Relevanzprüfung artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Vorhaben festzusetzen.

Eingriffsregelung:

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem

Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) vorzulegen.

Wir erwarten folgende Mindestinhalte:

- Darstellung und Bewertung des Ist-Zustandes in Text und Karte gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005)
- Ermittlung und Bewertung des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005)
- Festlegung und Einordnung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Kompensationsflächen
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Nachweis der dauerhaften Flächenverfügbarkeit für die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für Kompensationsmaßnahmen sind Maßnahmeblätter einschließlich digitaler Flächengeometrien im shp-Format (Shapefile im Koordinatenformat EPSG: 25832, EPSG: ETRRS 89 / UTM Zone 32 NH) zu erstellen und der UNB zu übergeben.