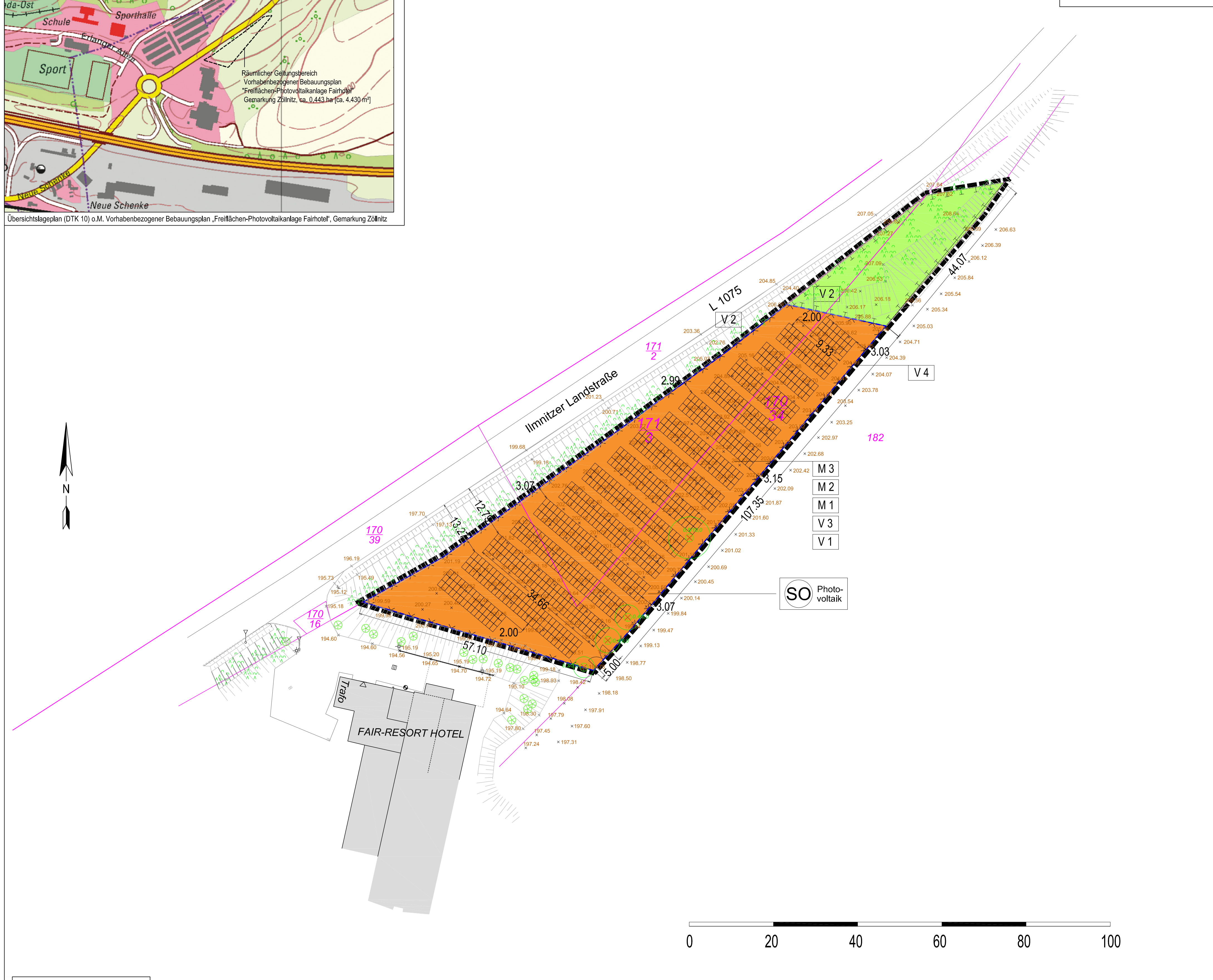


Übersichtsplan (DTK 10) o.M. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel“, Gemarkung Zöllnitz

**Planteil A - Planzeichnung**



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan mit ALK; (ÖbV) Vermessungsbüro Olaf Horn, Apolda vom 15.11.2022

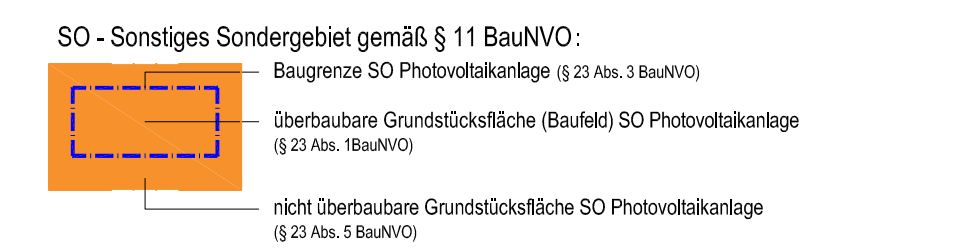
Die Erschließung gemäß BauGB § 12 Abs. 1 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Jöckel" (rechtskräftig seit 1991) gesichert.

**I. Zeichnerische Festsetzungen**

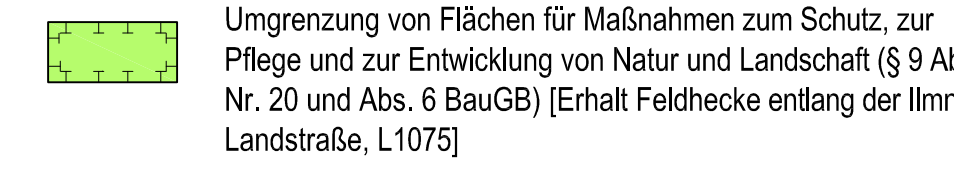
- § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanV 90)
- 1. Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO  
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaik"

**3. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO)

Baugebiet	SO
GR 1, Grundfläche bauliche Anlagen (i. S. von Photovoltaikanlagen (§ 19 Abs. 2 BauNVO) als Höhenmaß (§ 16 BauNVO))	2.000 m <sup>2</sup>
WH max., Höhe bauliche Anlagen (Photovoltaikanlagen) in m ü. GGN als Höhenmaß (§ 16 BauNVO)	3,00 m

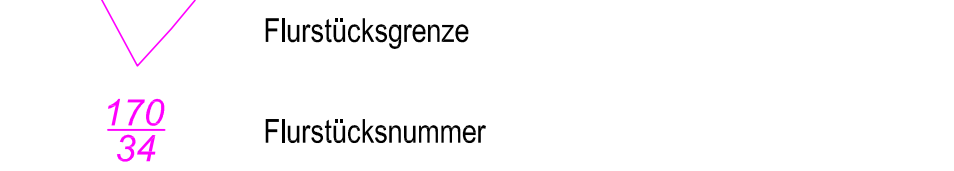
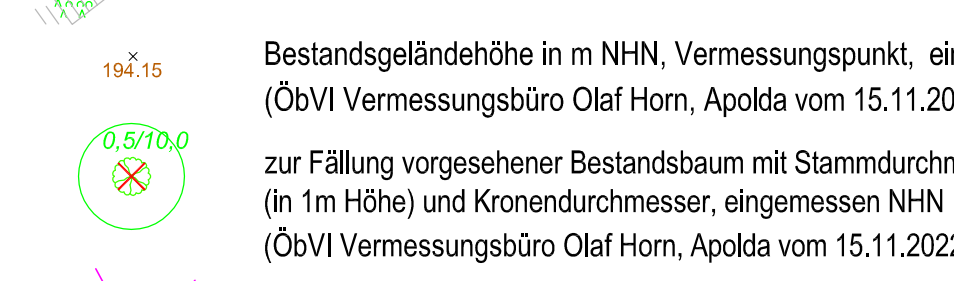
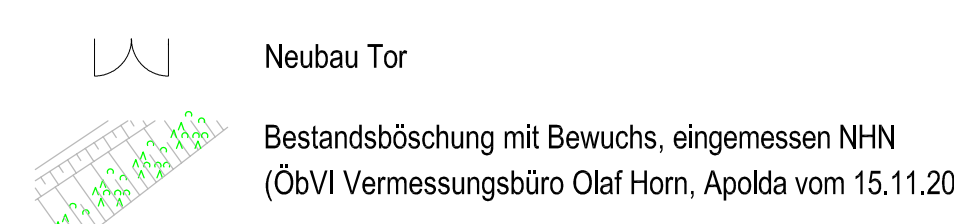
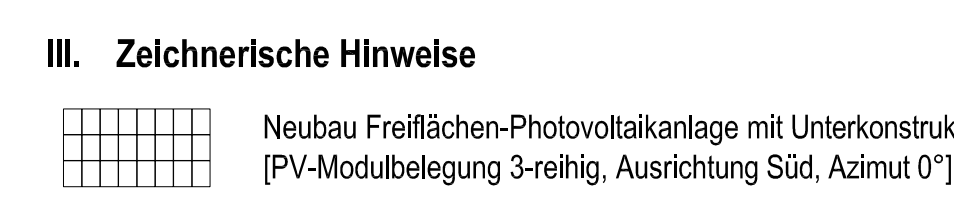


- 4. Grünordnung**
- 4.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 1a BauGB)



**II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen**

- 1. Sonstige Planzeichnungen**
- M 1 gründerische Maßnahmen mit Nummerierung
- Verlauf Zaun



**Verfahrensvermerk**

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Zöllnitz am 25.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.05.2023 hat in der Zeit vom 13.07.2023 bis 18.08.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.05.2023 hat in der Zeit vom 13.07.2023 bis 18.08.2023 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... befragt.
- Die Gemeinde Zöllnitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Zöllnitz, den .....  
.....  
Grit Sachse  
Bürgermeisterin (Siegel)

- Die Bebauungsplanung, bestehend aus dem Planteil A - Planzeichnung, dem Planteil B - Textliche Festsetzungen, der Begründung einschl. Umweltbericht sowie den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird hiermit ausgefertigt:

Zöllnitz, den .....  
.....  
Grit Sachse  
Bürgermeisterin (Siegel)

- Genehmigung der Bebauungsplanung gemäß § 10 Abs. 2.

Eisenberg, den ..... (Siegel)  
.....

- Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel" sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ersichtlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fähigkeit und Erläuterung von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.

- Bekanntmachung der Bebauungsplanung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaletal" Nr. .... am ..... am .....  
- Inkrafttreten der Satzung

Zöllnitz, den .....  
.....  
Grit Sachse  
Bürgermeisterin (Siegel)

Es wird bestätigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Pögnitz, den .....

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung

**Planteil B - Textliche Festsetzungen**

- I. Geltungsbereich**  
Gemarkung Zöllnitz, Flur 2, Flurstücke 170/34/Teilfläche und 171/3

**II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Zulässigkeit von Vorhaben**  
(§ 12 Abs. 3 sowie Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Vorhaben sind zulässig, soweit sie durch die nachfolgenden Festsetzungen definiert sind.

- 2. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Es wird folgendes Baugebiet festgesetzt (§ 11 BauNVO):

**Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaik"**

- zulässig im SO-Gebiet sind:
  - die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zum Zweck der Stromerzeugung
  - die Errichtung technischer und baulicher Anlagen, die für die Betreuung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind
  - die Gründung der Photovoltaikanlagen durch Rammpföhlen/Gestellpfosten aus Metall
- nicht zulässig sind:
  - gestelllos auf der Oberfläche aufliegende Photovoltaikmodule und oberflächenversiegelnde Gründungen von Photovoltaikmodulgestellen (Fundamente und/oder Gründungen aus Beton etc.)

**3. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung für das SO-Gebiet wie folgt festgelegt:

- Grundfläche (GR 1) der baulichen Anlagen i. S. von Photovoltaikanlagen (§ 19 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO):
  - Gemäß Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung

- Höhe der baulichen Anlagen - Wanzhöhe, WH max., in m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (GOK) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO):
  - Gemäß Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung

Als unterer Bezugspunkt der im SO-Gebiet festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (BH - Bezugshöhe) wird die Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes (GOK) gemäß Lage- und Höhenmessung vom 15.11.2022 in NIN (Höhenbezugssystem DHHN2016), das im Bereich der baulichen Anlagen im Mittel steht, festgesetzt (§ 16 Abs. 1 BauNVO).

**4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

4.1 Bauweisen werden nicht festgesetzt (§ 22 BauNVO).

4.2 Gemäß Planzeichnung werden überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (§ 23 Abs. 1-3 und 5 BauNVO).

**5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Gemäß Planteil A - Planzeichnung werden für den vorsorgenden Arten- und Naturschutz, Grund-, Oberflächengewässer- und Bodenschutz folgende Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- Vermeidungsmaßnahme V 1: Innerhalb der gesetzlich festgelegten Sperrzeit (vom 1. März - 30. September eines Jahres gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) ist eine Woche vor Baubeginn die Fläche - zusätzlich einer 100 m breiten Pufferzone außerhalb des SO - Gebietes - von einem anerkannten Ornithologen zu begutachten, um Bodenbrüter der Feldlerche, Baumplanke, Goldammer oder anderer heckenfrequentierender Brutvogelarten und damit das Eintreten von Verfallsbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Beim Fund von Nestern dürfen die Arbeiten erst nach Beendigung der Brutlauf durchgeföhrt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V 2: Zum Erhalt von zu schützenden Biotopstrukturen (langgestreckte Felkhecke (§ 30-Biotop nach BNatSchG) entlang der L 1075, Ilmritzer Straße vor Beinträchtigung (Ablagerung von Material, Anfahrtschäden, Bodenverdrichtung durch Beläfahren) sind während der Baumaßnahme einfache Bauschutzkäme aufzustellen.

- Vermeidungsmaßnahme V 3: Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 2 sind durch eine ökologische Baubegleitung i.Z. der Bauausführung abzusichern.

- Minierungsmaßnahme M 1: Die Grünlandfläche im SO - Gebiet ist frei von Düngergaben, Gülle und Pestiziden extensiv durch eine 2-schürige bodenunlerfreundliche Mahd (Schnitthöhe mindestens 14 cm, Schnitt Mitte Juli, Mitte September) zu pflegen. Das Mahdgut ist vor der Fläche zu entfernen. Eine alternative Beweidung mit Schafen 2 x jährlich (Mitte Juli, Mitte September, 4 - 5 Mutterschafe mit Lämmern pro ha und Tag) ist zulässig. Ein Mähen der Flächen und eine Nutzung als Dauerweidelande sind nicht zulässig.

- Minierungsmaßnahme M 2: Für die dauerhafte Erntekette erdbeerterte Mahd im Zaunverlauf ist zwischen den Zaunröhren und dem vorhandenen natürlichen Gelände (GOK) ein Abstand von 15 cm vorzusehen.

- Minierungsmaßnahme M 3: Festgesetzt wird folgende Maßnahme für den vorsorgenden Grundwasser- und Bodenschutz: Bei der Mobilisierung ist auf Reibungsgeräten zu verzichten.

- Minierungsmaßnahme M 4: Für das ungehinderte Abfließen von Niederschlägen, für den Natur- und Artenschutz sowie für eine hindernisfreie erlebte Mahd im Zaunverlauf ist zwischen den Zaunröhren und dem vorhandenen natürlichen Gelände (GOK) ein Abstand von 15 cm vorzusehen.

**III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

**1. Einfriedungen**  
(§ 88 Abs. 4 ThürBO)

- Entsprechend den zeichnerischen Darstellungen und i.V.m. Pkt. 5.7 Vermeidungsmaßnahme M 4 ist die Einzäunung des SO-Gebietes zulässig. Für Sicherungszwecke ist ein aufständerter Übergangsschutz zulässig. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Zaunanlage mit Übergangsschutz beträgt 2,20 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (GOK).

- zulässig sind:
  - Moscherritzkäme in RAL 6005 (moosgrün)

- Die Festsetzung der maximal zulässige Gesamthöhe gemäß 2.1 ist für Tore und Toranlagen gleichsam anzuwenden.

**IV. Hinweise**

- I.Z. der Abmurrungen mit Ht. Uhlitz von TLBV, Region Ost zur Stellungnahme vom 17.07.2023 wurde ein Antrag auf Ausnahme vom § 24 Abs. 1 ThürStRG genannten Anbauverbot an Landesstraßen in Bezug zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel" und zur S. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Zöllnitz gestellt. Dem Antrag wurde mit Beschied des TLBV, Region Ost vom 06.08.2023 stattgegeben.

- Für das Plangebiet (Gemarkung Zöllnitz, Flur 2, Flurstücke 170/34/Teilfläche und 171/3) sind keine Altlastenverdachtsflächen im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) gem. § 7 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organooptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. § 2 ThürBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- Bei Erd- und Tiefbaubarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

- Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodendenkmale unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 16 ThürSchG. Die Meldung hat an das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11 99423 Weimar oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis zu erfolgen. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß § 13 Abs. 1 ThürSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- Das Gebiet ist nicht als munitionsempfindlicher Bereich bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionsfunde gefunden werden, ist umgehend das Landratsamt Saale-Holzland-Kreis oder die Polizei zu benachrichtigen.

- Hinsichtlich dem Umgang und der Lagerung der wasserführenden Stoffe sind die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV - in der aktuellen Fassung) einzuhalten. Auf § 35 AwSV wird in Speziellen verwiesen.

- Der fachgerechte Rückschnitt von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit der Aulflava i.V.m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

- Schäden, die an öffentlichen Wegen und Straßen entstehen, die während der Bauzeit für Baustellentransporte genutzt werden, sind mit Abschluss des Bauvorhabens zu beheben.

**Gemeinde Zöllnitz**  
Saale-Holzland-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel"  
Gemarkung Zöllnitz, Flur 2, Flurstücke 170/34/Teilfläche und 171/3

Planteil A - Planzeichnung  
Planteil B - Textliche Festsetzungen

Zöllnitz, den 29.02.2024  
zuletzt geändert: 29.02.2024  
Letzte redaktionelle Änderung am: 29.02.2024