

## Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen

### 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

#### 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><b>Zöllnitz - Flächennutzungsplan, 5. Änderung (PV-Freiflächenanlage Fairhotel)</b> Hier: Stellungnahme Archäologie</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, gegen o.g. Änderung des FNP Zöllnitz 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. Bei Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von Bodenfundstücken (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.</p> <p>Wir verweisen 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.</p> <p>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><b>Frühzeitige Beteiligung zum VBB "Freiflächen-Photovoltaik Fairhotel"</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Götzke, 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 Lichtimmissionen 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><b>5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zöllnitz</b> Stellungnahme des TLLLR Referat 42</p> <p>Sehr geehrter Herr Götzke, die vorliegende Planung wurde aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange der Landwirtschaft/Agrarstruktur geprüft.</p> <p>Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zöllnitz umfasst ca. 4430 m<sup>2</sup> und soll die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ermöglichen, die der Eigenstromversorgung des Fairhotel-Standortes dienen soll. Die Fläche wird derzeit als Rinderweide/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. Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen wird politisch forciert und ist an dieser Stelle sinnvoll, zumal keine langen Leitungswege zum Verbraucher erforderlich werden.</p> <p>Von Seiten des TLLLR Referat 42 wird der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt.</p>

16.08.2023

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahme zum Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zöllnitz für den Teilbereich „Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel“ (Planstand: 17.05.2023) in Parallelaufstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel“**

**2 Anlagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung (Anlage 1)

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise. Die Hinweise erfolgen unbeschadet der späteren Entscheidung gemäß § 6 BauGB.

**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

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zöllnitz bezieht sich auf den parallel vorgelegten Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel". Mit diesem 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 Begründung zum Bebauungsplan 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

rien aus verschiedenen Bereichen zu berücksichtigen (Städtebau, Raumordnung, Naturschutz, Verkehr, Landwirtschaft, Förderung etc.).

Im Ergebnis ist die Frage zu beantworten, ob sich die mit dem Bauleitplan verbundenen städtebaulichen Ziele an anderen Standorten besser und (umwelt-)verträglicher umsetzen lassen. Die Alternativenprüfung ist als Bestandteil der Planbegründung zu dokumentieren.

Standorte, die aufgrund der geringen Größe, der Siedlungsnähe und der zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Belange offensichtlich keine Konflikte auslösen, unterliegen dabei nur einer geringen Rechtfertigung. Regelmäßig muss die Neuausweisung eines größeren / konfliktreichen PV-Standortes auf Grundlage eines gesamtstädtischen Konzeptes mit nachvollziehbarer Ermittlung und Bewertung der Potentialstandorte anhand von objektiven städtebaulichen Kriterien gerechtfertigt sein. Auswahlentscheidungen zu PV-Flächenneuausweisungen, die einseitig von privaten Belangen getroffen werden, sind nicht nachvollziehbar (vgl. OVG Schleswig, Beschluss vom 05.07.2012 - 1 LA 30/12).

Die Planung einer 0,44 ha umfassenden Photovoltaikfreiflächenanlage entlang der Ilmnitzer Landstraße ist aufgrund der kleinen überplanten Fläche und der hier vorliegenden gewissen baulichen Prägung durch das südlich angrenzende Fair-Resort- Hotel, die Ilmnitzer Landstraße und die sich im Nahbereich befindende Autobahn zwar mit keinen erheblichen Konflikten verbunden. Gleichwohl stellt sich aus gesamtgemeindlicher Sicht die Frage, warum nicht zunächst die stärker baulich geprägten Flächen im 200 m Abstand zur Autobahn in Anspruch genommen werden, für die ein privilegiertes Baurecht nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB vorliegt (vgl. BauGB in der Fassung vom 04.01.2023).

Die hier geplante Neuausweisung einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf einer aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet sich hingegen, von der Autobahn aus gesehen, hinter dem an der Autobahn entstandenen Sport- und Hotelkomplex. Auch, wenn der zwischen dem Fair-Hotel der Planfläche sowie entlang der Landesstraße liegende Baum- und Strauchbestand (weitgehend) erhalten bleiben soll und insofern aus westlicher und südlicher Richtung eine Eingrünung der Anlage bestehen wird, greift die beabsichtigte Bauflächenentwicklung weiter in den hier sonst noch unverbauten Landschaftsraum südöstlich der Landstraße ein.

Vor diesem Hintergrund kann von einer Standortalternativenprüfung nicht gänzlich abgesehen werden. Sie kann aber auf die im Nahbereich der Autobahn liegenden Potentialflächen beschränkt werden. (Dabei sind insbesondere die Flächen südlich des Hotelkomplexes, die Flächen zwischen der Autobahnabfahrt und der L 1075 liegende, durch die Verkehrsstraßen stark vorgeprägte Fläche nördlich der Autobahn sowie die südlich der Autobahn bestehende unbebaute langgestreckte Fläche in Betracht zu ziehen, die zwischen Autobahn und den angrenzenden Gewerbehallen liegt. Sie weisen eine ähnliche Größenordnung wie die Vorhabenfläche auf.)

Die Auswahlentscheidung kann aus gesamtgemeindlicher Sicht nicht nur mit der Flächenverfügbarkeit der Vorhabenfläche begründet werden (vgl. OVG Schleswig, Beschluss vom 05.07.2012 - 1 LA 30/12). Insbesondere ist die Neuausweisung mit dem Verweis auf den Eigenbedarf für den Hotelkomplex nicht zu rechtfertigen, wenn die Möglichkeiten zur Realisierung von PV-Anlagen auf den großen Dachflächen der Sporthallen- und Hotelgebäude bzw. als Überdachung der Stellplatzflächen nicht geprüft wurden.

2. Bei der Flächennutzungsplanung handelt es sich um eine gesamtgemeindliche Planung nach § 5 Abs. 1 BauGB. Daher muss aus einer Änderungsplanung hervorgehen, wie sich die neu geplante Nutzung in die angrenzenden Nutzungsdarstellungen, die verbleiben, einbindet. Für die Änderungsplanung ist daher ein Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu verwenden.
3. In der Begründung sind die Auswirkungen der Änderungsplanung darzulegen. Diesbezüglich ist zur Vergegenständlichung des Änderungsinhalts der maßgebliche Planausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit den aktuellen Darstellungen abzubilden.
4. Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen

nach § 5 Abs. 1 BauGB darzustellen. Diese Anforderung gilt grundsätzlich nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderungspläne des Flächennutzungsplans. Zwar können die Änderungsbereiche sich auf sachliche und räumliche Teilbereiche beschränken. Gleichwohl muss die Änderungsplanung immer in den gesamtstädtischen Kontext gestellt werden.

Dies gilt auch, wenn die Änderungsplanung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aus Anlass einer konkreten Baurechtschaffung erfolgt. Die Flächennutzungsplan-Änderung stellt kein „abgespecktes“ Bebauungsplanverfahren dar, das „auf dem Weg der Baurechtschaffung“ zur „Überwindung einer weiteren Hürde“ lediglich formalisiert abzuarbeiten ist, um der Rechtsvorschrift des § 8 Abs. 2, 3 BauGB zu genügen. Vielmehr sind mit der Flächennutzungsplan-Änderung eigene Fragen verbunden, die sich nur aus der gesamtgemeindlichen Perspektive beantworten lassen.

So ist aus der Perspektive der vorbereitenden Bauleitplanung die gesamte städtebauliche Entwicklung in den Blick zu nehmen. Sich hieraus ergebende Anforderungen, die die Grundzüge der Art der Bodennutzung betreffen, sind zu berücksichtigen (s. hierzu u.a. Pkt. 1). Einzelheiten der konkreten Baurechtschaffung bleiben hingegen der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Die in o.g. Vorentwurf zur 5. Flächennutzungsplanänderung enthaltenen Unterlagen spiegeln lediglich die Abstrahierung und Zusammenfassung des in Parallelaufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wieder. Dies entspricht nicht den Anforderungen an eine Flächennutzungsplanung. Die Weichen dürfen nicht einseitig zugunsten einer Einzelplanung gestellt werden.

Vielmehr geben die Anforderungen, die sich aus dem besonderen gesamtstädtischen Blickwinkel ergeben, die städtebauliche Entwicklung der parallel aufgestellten Einzelplanungen vor.

Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten. Soweit die Gemeinde die Änderungsunterlagen nicht selbst erstellt, sollte ein *mit dem Bauplanungsrecht vertrautes Planungsbüro* nach § 4 b BauGB eingeschaltet werden.

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

17.08.2023

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Zöllnitz Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Götze,

für die übergebenen Unterlagen:

- ◆ Vorentwurf 5. Änderung Flächennutzungsplan (Stand: 17.05.2023)
- ◆ Vorentwurf Begründung (Stand: 17.05.2023)

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

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 bestehen keine Einwände.

**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.

Hinweise wurden im parallel laufenden Verfahren zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan aufgeführt und müssen nicht wiederholt werden.

**Untere Immissionsschutzbehörde**

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

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 zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zöllnitz.

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

Auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten gem. § 5 WHG wird hingewiesen.

**Untere Bodenschutzbehörde**

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde werden keine Einwände gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplans geltend gemacht.

Das Grundstück in der Gemarkung Zöllnitz, Flur 2, Flurstück 170/34 und 171/3 ist nicht im Talis als Altstandort bzw. altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Auf die Vorsorgepflicht gem. § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

**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 einzuleiten 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 Bodendruck 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 Bauleitung **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

#### **5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Zöllnitz Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Götze,

mit Datum vom 17.08.2023 erhielten Sie die gebündelte Stellungnahme des Land-

ratsamts 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 Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Zöllnitz bestehend aus Planzeichnung und Begründung übergeben (Stand 17.05.2023). Die 5. Änderung des FNPs dient der Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaik. Gegenwärtig ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zöllnitz die Fläche für Landwirtschaft und Wald mit Zweckbestimmung „Grünland“ für den Geltungsbereich der Änderung dargestellt. Die zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes, insbesondere die Landschaftsplanung, die Betroffenheit von Schutzgebieten und -objekten, der Artenschutz und die Eingriffsregelung wurden geprüft.

#### **1. Landschaftsplanung:**

Landschaftspläne nach § 11 BNatSchG (§ 4 ThürNatG) sind eigenständige Fachpläne des Naturschutzes und der Landschaftspflege, deren Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind (vgl. § 11 Abs. 3 BNatSchG). Nach § 9 Abs. 1 und 5 BNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung in anderen Planungen zu berücksichtigen bzw. wenn den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen. 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.

#### **2. Nachrichtliche Übernahmen nach § 5 Abs. 4 BauGB:**

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.

#### **3. Planungen der Naturschutzbehörden als Vermerke nach § 5 Abs. 4 BauGB:**

Es ist keine Ausweisung von Schutzgebieten oder -objekten im Geltungsbereich der 5. Änderung bzw. im direkten Umfeld des Planbereiches seitens der UNB vorgesehen.

#### **4. 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) sollte eine vergleichende Einordnung (vor und nach Umsetzung der 5. Änderung) des Geltungsbereiches und der damit verbundenen Nutzung bzgl. seiner Bedeutung für den Artenschutz innerhalb des „gesamten“ Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zöllnitz erfolgen.

#### **5. Eingriffe in Natur und Landschaft:**

Da davon auszugehen ist, dass mit der Aufstellung eines FNP Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Verfahren anzuwenden. Die gesetzliche Notwendigkeit hierzu ergibt sich aus § 18 Abs. 1 des BNatSchG: Sind auf Grund der Aufstellung ... von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden."

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der §§ 13 ff BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB verfolgt den Grundsatz, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zunächst zu unterlassen und nichtvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind. Auch in der Bauleitplanung und der dort geforderten Abwägung ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß immer zu prüfen.

Die allgemeinen Grundsätze der Eingriffsregelung sollten im FNP beleuchtet werden. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Vermeidung (Verhinderung) und Minderung (Verringerung) für den Geltungsbereich der 5. Änderung unter Einordnung dieser in das Gemeindliche Kompensationskonzept des FNPs darzustellen. Es sollte klargestellt werden, dass eine vollständige Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 13 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14, 18 BNatSchG und § 5 ThürNatG) erst im Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Freiflächen-Photovoltaikanlage Fairhotel" und damit im Rahmen der (nachgeordneten) verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

#### **Hinweise:**

Abschließend wird 'darauf hingewiesen, dass nach § 29 ThürNatG bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB abweichend von § 63 Abs. 2 BNatSchG anerkannten Naturschutzvereinigungen die Möglichkeit der Mitwirkung, d. h. Gelegenheit zur Stellungnahme sowie zur Einsicht in die einschlägigen Sachverständigengutachten, gegeben werden muss.

Der überarbeitete FNP-Entwurf ist der UNB erneut zur Prüfung vorzulegen.