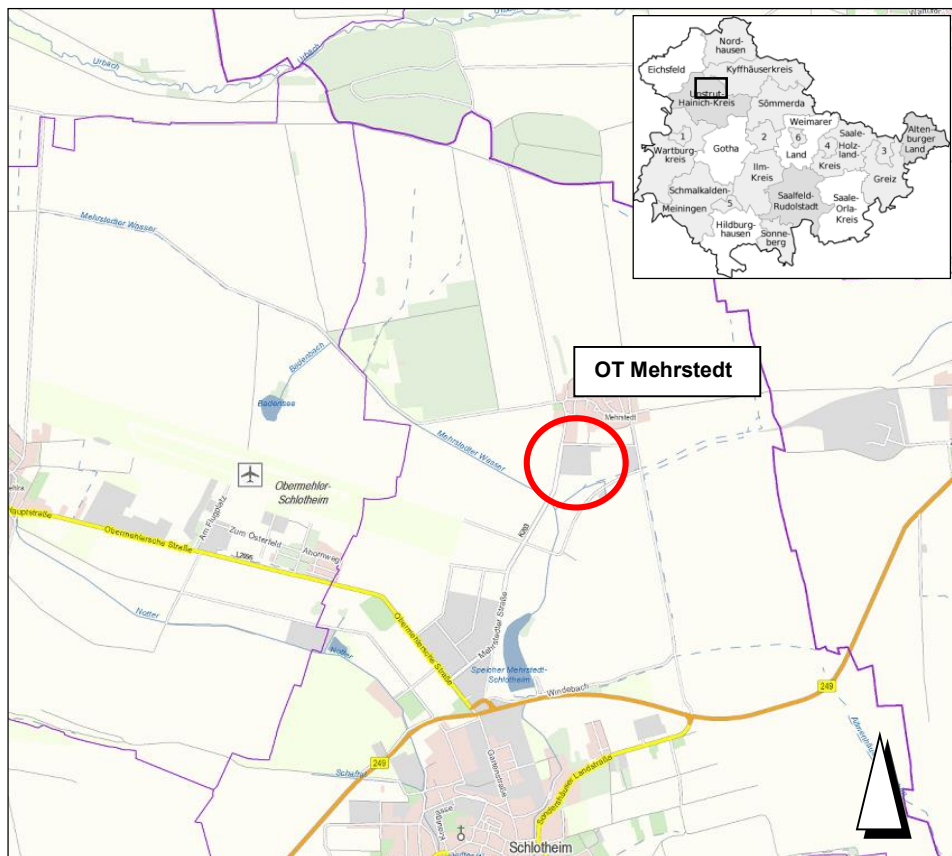


# 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Baugebiet Solarpark Schlotheim, OT Mehrstedt“ Stadt Nottertal - Heilingen Höhen

Unstrut-Hainich-Kreis

## Begründung Teil I:

Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB



Vorhabenträger:

Teletronic Energy GmbH & Co KG

Bernhardstraße 100  
01187 Dresden

Bearbeitung:

Planungsbüro Dr. Weise  
GmbH



Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292-0  
www.pltweise.de / info@pltweise.de

## **IMPRESSUM**

**Stadt:** Nottertal-Heilingen Höhen, OT Schlotheim Mehrstedt

**Vorhabenträger:** **Teletronic Energy GmbH & Co KG**  
Bernhardstraße 100  
01187 Dresden

**Auftragnehmer:** **Planungsbüro Dr. Weise GmbH**  
Kräuterstraße 4  
99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292-0  
E-Mail: [info@pltweise.de](mailto:info@pltweise.de)  
Internet: <http://www.pltweise.de>

**Bearbeitung:** Silvia Leise

**Stand:** **Entwurf**  
Juni 2023

## Inhalt

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>VORBEMERKUNGEN .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES / GELTUNGSBEREICH .....</b>       | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE .....</b>                   | <b>4</b>  |
| <b>4</b>  | <b>ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN .....</b>                       | <b>7</b>  |
| <b>5</b>  | <b>BESTANDSBESCHREIBUNG / PLANGRUNDLAGEN.....</b>                    | <b>12</b> |
| <b>6</b>  | <b>PLANVORHABEN .....</b>  | <b>12</b> |
| 6.1       | BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT .....                                 | 12        |
| 6.2       | ERSCHLIEßUNG.....  | 13        |
| <b>7</b>  | <b>BETROFFENE BELANGE .....</b>                                      | <b>14</b> |
| <b>8</b>  | <b>BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN ...</b> | <b>15</b> |
| 8.1       | FESTSETZUNGEN NACH § 12 ABS. 3 BAUGB.....                            | 15        |
| 8.2       | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB) .....                  | 15        |
| 8.3       | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....                                | 17        |
| <b>9</b>  | <b>HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG.....</b>                                 | <b>21</b> |
| <b>10</b> | <b>MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DER PLANUNG .....</b>                  | <b>23</b> |
| <b>11</b> | <b>KOSTEN UND FINANZIERUNG DER PLANUNG .....</b>                     | <b>23</b> |
|           | <b>GESETZE UND RICHTLINIEN .....</b>                                 | <b>24</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|  |   |
|--|---|
| Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (links: RP-NT 2012 / rechts: Entwurf<br>RP-NT 2018)..... | 9 |
|--|---|

## Tabellenverzeichnis

|  |   |
|--|---|
| Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht..... | 6 |
|--|---|

## 1 Vorbemerkungen

Die Stadt Nottertal - Heilinger Höhen ist eine Landgemeinde im Unstrut-Hainich-Kreis, die zum 31.12.2019 durch den Zusammenschluss der Stadt Schlotheim und der Gemeinden Bothenheilingen, Issersheilingen, Kleinwelsbach, Neunheilingen und Obermehler entstanden ist. Die Landgemeinde liegt im Schlotheimer Graben des Thüringer Beckens zwischen Hainich, Dün und Hainleite sowie der Unstrut. Nottertal - Heilinger Höhen ist neben Bad Langensalza und Mühlhausen die drittgrößte Stadt des Unstrut-Hainich-Kreises. Neben dem Kernort der Stadt Schlotheim und den durch den Zusammenschluss neu hinzugetretenen Ortteilen gehören auch die Ortsteile Mehrstedt und Hohenbergen dazu. Die Umgebung der Stadt ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt.

## 2 Aufstellung des Bebauungsplanes / Geltungsbereich

Im Ortsteil Schlotheim/Mehrstedt, im Stadtgebiet von Nottertal - Heilinger Höhen, beabsichtigt die Stadt auf Antrag des Vorhabenträgers mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden Sondergebietes „Photovoltaik“ für den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in der Gemarkung Mehrstedt, Flur 4, zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.06.2022 durch den Stadtrat Nottertal - Heilinger Höhen beschlossen worden und wurde im amtlichen Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der abgegrenzte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 806 tlw., 807 tlw., 501/368 tlw., 500/368 tlw., 499/368 tlw., 369 tlw., 412 tlw., 370/1 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Mehrstedt:

- ▶ Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 14.925 m<sup>2</sup>

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- ▶ im Süden: teilweise landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) und das Mehrstedter Wasser mit Gehölzvegetation;
- ▶ im Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker);
- ▶ im Westen: Kreisstraße (K203) und landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker);
- ▶ im Norden: bestehender Solarpark Mehrstedt des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## 3 Planungserfordernis und Planungsziele

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die bestehende Photovoltaik-Freiflächenanlage nach Süden zu erweitern. Das Plangebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Stadt

Nottertal - Heilinger Höhen, Ortsteil Schlotheim. Es handelt sich um südlich an einen ehemaligen LPG-Standort angrenzende Flächen.

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 (1) BauGB das zentrale städtebauliche Gestaltungsinstrument. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Eine Genehmigung auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Bauvorhaben im Außenbereich wurde nicht in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben wird als 1. Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt und ist damit an den Standort gebunden. Standortalternativen bestehen nicht.

Im Jahr 2018 wurde durch die VG Schlotheim die Prüfung von Standortalternativen für die Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorgenommen. Der Standort der ehemaligen LPG südlich von Mehrstedt wurde dabei als geeignet angesehen. An dieser Einstufung hat sich seitdem nichts geändert. Zwar dürften durch die veränderten gesetzlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen bei einer erneuten Prüfung der Stadt Nottertal - Heilinger Höhen deutlich mehr Flächen in Frage kommen (EEG2023 etc.). Dies ändert nichts an der Einstufung des bereits entwickelten Solarparks als geeignetes Gebiet für die Entwicklung von PV – Freiflächenanlagen. Die vorliegende Planung beinhaltet eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Solarparks und trägt zur Erhöhung des Anteils der Stadt an der Erhöhung der Erneuerbaren Energien entsprechend der Bundes- und Landespolitischen Zielsetzung.

Durch die derzeitige Lage des Plangebietes im Außenbereich der Stadt Schlotheim, OT Mehrstedt nach § 35 BauGB ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Photovoltaik“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO notwendig.

Es erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, da der Vorhabenträger ein Zielkonzept für das gesamte Gebiet der geplanten Erweiterung nachweisen kann.

Aus folgenden dringenden **Gründen** besteht die Erforderlichkeit zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu wahren:

- ▶ die südlich an den bereits aus einer Brachfläche entwickelten Solarpark angrenzende Ackerfläche kann nicht mehr sinnvoll bewirtschaftet werden,
- ▶ es besteht die Flächenverfügbarkeit für den Vorhabenträger durch Eigentum,
- ▶ der Flächenbedarf für eine sinnvolle Erweiterung der bereits bestehenden Photovoltaik-Freiflächenanlage kann gedeckt werden,
- ▶ die betriebswirtschaftliche Durchführbarkeit ist gegeben,
- ▶ die Topographie des Geländes ist für eine zielkonforme Nutzung geeignet,
- ▶ die Erschließung des Gebietes kann über die bereits bestehende PV-Freiflächenanlage sichergestellt werden,
- ▶ die Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen zur Umsetzung des Planvorhabens soll erfolgen (Sicherung des konfliktfreien Einfügens des Planvorhabens in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur).
- ▶ die Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegen (Standort ist bereits für eine Freiflächenanlagennutzung vorgesehen – Alternativenprüfung 2018),

- ▶ die Verwirklichung der Planung soll kurzfristig erfolgen; ein Abwarten würde erhebliche Nachteile bedeuten (Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht möglich / Dringlichkeit der Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Rahmen der Energiekrise sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungen des Klimawandels),
- ▶ mit der Erweiterung der „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ beabsichtigt die Stadt Nottertäl - Heilinger Höhen den Energiekonzepten des Bundeslandes Thüringen sowie der Bundesrepublik Deutschland Rechnung zu tragen, da:
  - der Anteil der erneuerbaren Energien an der Energieversorgung ausgeweitet und
  - damit ein konkreter Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden kann.

#### Planungsziele sind daher:

- ▶ Umwandlung von an den bestehenden Solarpark südlich angrenzenden Ackerflächen in eine Photovoltaik-Freiflächenanlage,
- ▶ Errichtung von notwendigen Nebengebäuden wie Wechselrichter, Trafostation etc. inkl. Zufahrt unter Nutzung der bereits bestehenden Infrastruktur im vorhandenen Solarpark,
- ▶ Zur Berücksichtigung der Bodenschutzklausel in § 1 a Abs. 2 BauGB sollen möglichst nur geringfügig Flächen für Voll- bzw. Teilversiegelung bei der Überplanung in Anspruch genommen werden,
- ▶ unter den Modulen soll eine möglichst extensiv genutzte Grünfläche entstehen.

**Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht**

| Nutzungsart  | Bestand (m <sup>2</sup> ) | Planung (m <sup>2</sup> ) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Hecke  | 200                       |                           |
| Ackerfläche  | 14.725                    |                           |
|  |                           |                           |
| Sondergebiet Photovoltaik  |                           | 13.120                    |
| - davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,5)                            |                           | 6.560                     |
| - davon Grünfläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche)                   |                           | 6.560                     |
| Grünflächen:   |                           |                           |
| - - Hecke – Erhaltungsbindung (M1)   |                           | 200                       |
| - - Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft (M2) – geschützte Biotope |                           | 1.605                     |
| <b>Gesamt</b>  | <b>14.925</b>             | <b>14.925</b>             |

### 3.1 Wahl des Planverfahrens

Für die Änderung (und Ergänzung) von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die gleichen inhaltlichen und verfahrensbezogenen Anforderungen wie für die Neuaufstellung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Nottertal - Heilingen Höhen OT Mehrstedt wurde 2017 aufgestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Erweiterung des bisherigen Bebauungsplans. Die gesamten Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Plans bleiben bestehen. Sollte der neu aufgestellte Bebauungsplan unwirksam werden, würden die Zulässigkeiten auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit kleinerem Geltungsbereich zurückfallen. Da es sich um eine deutliche Erweiterung des Geltungsbereichs handelt, wird die Grundkonzeption der Planung berührt.

Aus diesem Grund wird die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Baugebiet Solarpark Schlotheim, OT Mehrstedt“ durch die Stadt Nottertal - Heilingen Höhen im Standardverfahren durchgeführt.

### 3.2 Wahl des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Planänderung wird durch die Stadt Nottertal - Heilingen Höhen entsprechend der durch den Vorhabenträger nachgewiesenen Flächenverfügbarkeit südlich des bestehenden Solarparks gewählt. Im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans wird an den getroffenen Festsetzungen festgehalten. Der Geltungsbereich wird entsprechend durch die 1. Änderung um die südlich angrenzenden Flächen erweitert. Zur Vereinfachung der Lesbarkeit der Änderung und Schaffung von Planklarheit wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung vollständig nachrichtlich dargestellt. Die Festsetzungen der 1. Änderung ergänzen damit die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans um den südlich angrenzenden Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes.

## 4 Übergeordnete Ziele und Planungen

### a) Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) / Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

- ➔ **Grundsätze** der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder auf Grund von § 2 ROG als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Nr. 3 ROG).
- ➔ **Ziele** der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

Die folgenden Grundsätze und Ausführungen des LEP 2025 betreffen das Planvorhaben:

#### 5.2.9 G1

**„Die Errichtung großflächiger Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie soll auf baulich vorbelasteten Flächen erfolgen oder auf Gebieten, die aufgrund vorhandener Infrastrukturen ein eingeschränktes Freiraumpotenzial vorweisen. Die Verfestigung einer Zersiedlung sowie zusätzliche Freirauminanspruchnahme sollen vermieden werden.**

Begründung zu 5.2.9:

Die Nutzung der unbegrenzt zur Verfügung stehenden und CO<sub>2</sub>-freien Sonnenenergie ermöglicht einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Zudem trägt sie zur regionalen Wertschöpfung bei. Bei der Sonnenenergienutzung wird zwischen photovoltaischer zur Stromerzeugung und solarthermischer zur Wärmebereitstellung unterschieden. In Thüringen beträgt die typische mittlere jährliche Globalstrahlungssumme etwa 1.100 kWh/m<sup>2</sup> (horizontale Fläche). Da der Energieertrag mit den Witterungsbedingungen und dem Sonnenstand, mit der Tages- und Jahreszeit variiert, ist die Photovoltaik also keine konstante und somit keine bedarfsgerechte Form der Energieerzeugung.

Mit der Errichtung großflächiger Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Freiraum ist regelmäßig eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange verbunden. Aus diesem Grund wird auf die Inanspruchnahme von baulich vorbelasteten oder infrastrukturell geprägten Gebieten orientiert. Dazu können baulich geprägte Brach- und Konversionsflächen, ehemals bergbaulich genutzte Bereiche und geeignete Deponien (sofern die vorherige Nutzung noch fortwirkt) ebenso zählen, wie durch Verkehrs- und sonstige Netzinfrastrukturen in ihrem Freiraumpotenzial eingeschränkte Gebiete. Land- und forstwirtschaftlich genutzte oder naturnahe Flächen zählen nicht dazu. Die Standortanforderungen tragen dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und leisten somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme. [...]“

**5.2.12 V** „Bei der Ausweisung der **Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete „großflächige Solaranlagen“** zur Umsetzung der regionalisierten energiepolitischen Zielstellungen in den Regionalplänen sollen vorbelastete Flächen oder Gebiete, die aufgrund vorhandener Infrastrukturen ein eingeschränktes Freiraumpotenzial vorweisen, genutzt werden.“

„Mit den Vorranggebieten „großflächige Solaranlagen“ ist keine Ausschlusswirkung an anderer Stelle im Planungsraum verbunden.

Als Kriterien für die Auswahl geeigneter Standorte im Freiraum können gelten:

- Möglichst hohe Globalstrahlung, günstiger Einstrahlwinkel, Vermeidung von Verschattung, keine Nebellagen, günstige Bodenbeschaffenheit,
- gute Infrastrukturanbindung, Nähe zum Einspeisepunkt des Energieversorgungsunternehmens, Netzauslastung,
- Vorbelastungen mit großflächigen technischen Einrichtungen im räumlichen Zusammenhang, Pufferzonen und Restflächen entlang oder in unmittelbarer Nähe von Verkehrs- oder sonstiger technischer Infrastrukturen, Abfalldéponien und Halden, **Konversions- und Brachflächen mit hohem Versiegelungsgrad**, bisher nicht genutzte aber bereits planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiete.“

Im Regionalplan Nordthüringen ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Weißfläche (Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12)
- Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung (LB-22)

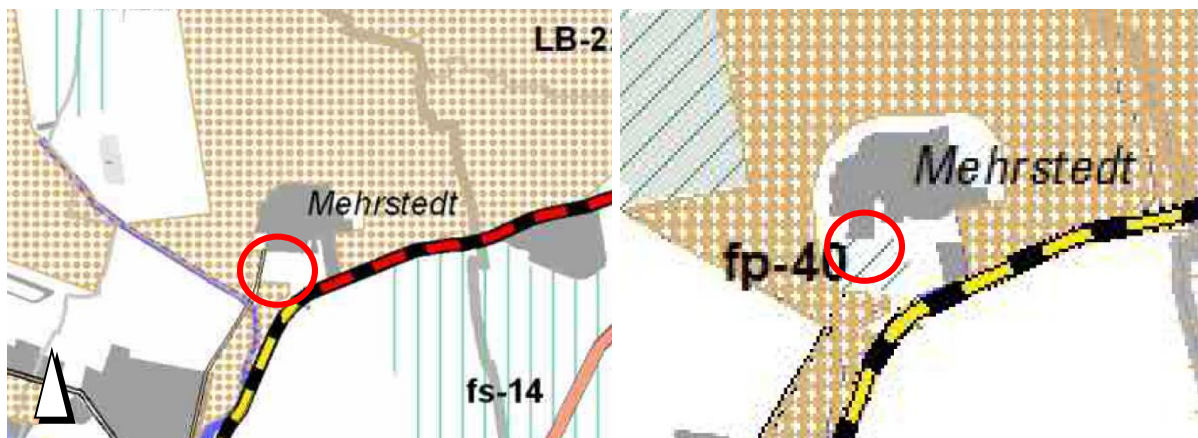


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (links: RP-NT 2012 / rechts: Entwurf RP-NT 2018)

Folgender Grundsatz des RP-NT (2012) betrifft das Planvorhaben:

**„G 3-21: Die Stromerzeugung aus Solarenergie mittels großflächiger Photovoltaikanlagen soll insbesondere auf nicht mehr genutzten Deponiekörpern und Rückstandshalden sowie Brach- und Konversionsflächen erfolgen.“**

*Begründung G 3-21:*

*Mit der Konzentration von raumbedeutsamen Photovoltaikanlagen auf **Brach- und Konversionsflächen** sowie Deponiekörpern, Schlamm-, Asche- und Rückstandshalden des Kalibergbaues wird eine Konkurrenz mit freiraumrelevanten Flächennutzungen/-funktionen vermieden. [...]“*

Auch der erste Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms (November 2022) sieht die oben genannten Grundsätze für großflächige Solaranlagen vor. Im Entwurf wird außerdem das überragende öffentliche Interesse der Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Energien (EEG2023) als Leitvorstellung übernommen.

Mit Schreiben vom 27.04.2022 wurde die obere Landesplanungsbehörde um eine raumordnerische Vorprüfung und Einschätzung bzgl. der geplanten Erweiterung des bestehenden Solarparks um eine ca. 1 ha große PV-Freiflächenanlage in der Gemarkung Mehrstedt gebeten. Das Referat 340 des Landesverwaltungsamtes hat darauf mit Schreiben vom 13.05.2022 wie folgt Stellung genommen:

*„Im Zuge der Planung von raumbedeutsamen Vorhaben, wie die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen, sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) sowie des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) zu berücksichtigen.“*

*Im LEP 2025 wird unter Grundsatz 5.2.9 ausgeführt, dass die Errichtung von großflächigen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf baulich vorbelasteten Flächen oder auf Flächen, die aufgrund vorhandener Infrastruktur ein eingeschränktes Freiraumpotential besitzen, erfolgen soll. Dies dient der weiteren Vermeidung von Flächenneuanspruchnahme und dem Schutz von Natur und Umwelt.“*

*Gemäß Grundsatz G 3-21 des RP-NT sollen großflächige Photovoltaikanlagen insbesondere auf nicht mehr genutzten Deponiekörpern und Rückstandshalden sowie Brach- und Konversionsflächen errichtet werden.*

*Diesen Grundsätzen folgend ist auf einem ehemaligen LPG-Standort südlich der Ortslage Mehrstedt eine ca. 3,7 ha große PV-Freiflächenanlage errichtet worden (vorhabenbezogener BPL Nr. 12 „Baugebiet Solarpark Schlotheim, OT Mehrstedt“).*

*Das nunmehr geplante Vorhaben stellt sich als südliche Erweiterung dieses Standortes auf landwirtschaftlicher Nutzfläche dar. Laut RP-NT gehört diese Fläche zum großräumigen Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-22 – zwischen Holzthaleben, Menteroda und Ebeleben. Gemäß RP-NT, Ziel Z 4-3 sind die Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.*

*Aus Sicht der Oberen Landesplanungsbehörde ist bei PV-Freiflächenanlagen in der Regel ab ca. 5 ha von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen. Auch kleinere Anlagen können allerdings im Einzelfall je nach Lage und Einordnung raumbedeutsam sein.*

*Vorliegend handelt es sich bei der Planung lediglich um eine Inanspruchnahme von ca. 1 ha Ackerfläche. Begrenzt wird die Fläche im Norden durch die bestehende PV-Anlage, im Westen durch die Kreisstraße (K203) und im Süden / Osten im Wesentlichen durch das „Mehrstedter Wasser“ mit Gehölzvegetation. Die Nutzung dieses geringfügigen Teilbereiches für eine PV-Freiflächenanlage stellt keinen raumrelevanten Eingriff in die o.g. Vorrangfunktion des VR-Gebietes LB-22 dar.*

*Bezüglich der geplanten Erweiterung des bestehenden Solarparks um ca. 1 ha bestehen daher keine raumordnerischen Bedenken.*

*Darüber hinaus ist auf folgendes hinzuweisen:*

*Grundsätzlich sollte die Planung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das Gemeindegebiet erfolgen, das auch die sonstigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde berücksichtigt. Ein derartiges Konzept wurde 2018 im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens zum vorhabenbezogenen BPL Nr. 12 „Solarpark Schlotheim“ für das Gebiet der (damaligen) VG Schlotheim erarbeitet.*

*Zum 31.12.2019 wurde die Verwaltungsgemeinschaft aufgelöst. Schlotheim (mit OT Mehrstedt), Bothenheilingen, Issersheilingen, Kleinwelsbach, Neunheilingen und Obermehler bilden nunmehr die Stadt und Landgemeinde Nottertal-Heilingen Höhen. Es wird angeregt, im Rahmen des zu erarbeitenden BPL das vorliegende Standortkonzept bezogen auf die neuen Rahmenbedingungen für den Ausbau der Erneuerbaren Energien zu überprüfen.“*

Die Vorprüfung der Erweiterung des Solarparks durch das Landesverwaltungsamt hat keine raumordnerischen Bedenken ergeben. Die Stadt Nottertal - Heilingen Höhen geht entsprechend davon aus, dass dem Entwicklungsgebot damit ausreichend Rechnung getragen wird.

Zum bereits entwickelten Solarpark führt der RP-NT (2012) aus (G 2-6):

*„...Mehrstedt (Unstrut-Hainich-Kreis) / ehemalige LPG-Anlage (Rückbau)...*

*Die ausgewiesenen Brachflächen gehören zu den Standorten, die aufgrund ihrer besonderen Problemsituation schon sehr lange Zeit keiner wirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden*

*konnten. Infolge ihrer jeweiligen Lage, Eignung und Erschließungsbedingungen ist eine Um- bzw. Nachnutzung als Baufläche nicht absehbar und ein Bedarf zukünftig auch nicht zu erwarten. Da sich die Standorte entweder solitär und räumlich wirksam im Außenbereich befinden, besteht ein Erfordernis, die von diesen Brachflächen ausgehenden negativen Wirkungen zu beseitigen und sie dem umgebenden Raum entsprechend anzupassen und ökologisch aufzuwerten. Bei entsprechender Eignung können diese Flächen verstärkt zur Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden.“*

### **b) Bauleitplanung der Stadt Nottertal - Heilinger Höhen**

Bei der Bauleitplanung handelt es sich (im Regelfall) um ein zweistufiges Verfahren (Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan).

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Im Entwurf des Flächennutzungsplans (WOHNSTADT 2010) ist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Bereits im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde auf die beabsichtigte Änderung verwiesen. Das Abwarten des Planverfahrens des Flächennutzungsplanes würde eine zeitnahe Verwirklichung des geplanten Investitionsvorhabens nicht zulassen. Hierbei soll ein bestehender Solarpark sinnvoll erweitert werden, um den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen.

Steht ein Planvorhaben der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen, gibt das BauGB die Möglichkeit, einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen bzw. zu ändern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB:

*„(4) Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (...)“*

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Nottertal - Heilinger Höhen sind derzeit nicht erkennbar.

Auf die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in der Stadt Schlotheim wurde in Kap. 3 bereits eingegangen.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 wird nach § 12 BauGB aufgestellt.

### **c) Landschaftsplan**

Für das Plangebiet gilt der Landschaftsplan „LP Mühlhausen NO UH-3“ (INGENIEURBÜRO SPARMBERG 1996).

### **d) Planungen benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden werden gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Planverfahren beteiligt.

Nach bisheriger Kenntnis werden Belange benachbarter Gemeinden durch die Planung nicht berührt.

## 5 Bestandsbeschreibung / Plangrundlagen

### Topographie

Das Gelände fällt vom Wirtschaftsweg im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 (Ortsrand Mehrstedt) in Richtung Süden zum Mehrstedter Wasser hin leicht ab.

### Vorhandene Nutzung

Das Gelände wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) genutzt. Am westlichen Rand zur Kreisstraße K203 hin befindet sich eine Hecke.

## 6 Planvorhaben

### 6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Im Plangebiet südlich des Solarparks Mehrstedt, der auf einer Brach- und Konversionsfläche eines ehemaligen LPG-Standortes errichtet wurde, soll als Voraussetzung für die Erweiterung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ein Sondergebiet Photovoltaik entstehen.

Zulässig ist die Nutzung des Geländes als Photovoltaik-Freiflächenanlage zur erneuerbaren Energiegewinnung. Neben den Solarmodulen werden ausschließlich zugehörige Nebengebäude in Form von Trafostation, Wechselrichter etc. errichtet.

Die Lage am südlichen Rand des bestehenden Solarparks zwischen Kreisstraße, Solarpark und dem südlich angrenzenden Bach / Teich „Mehrstedter Wasser“ mit Gehölzbestand ermöglicht eine sinnvolle Erweiterung unter Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur ohne Störungen für die Wohnbevölkerung oder einer Zersiedlung zu verursachen. Die Module werden im ausreichenden Abstand zu den Gehölzen am Mehrstedter Wasser errichtet, um eine Beschattung zu vermeiden.

Unter Photovoltaik versteht man die direkte Umwandlung von solarer Strahlungsenergie in elektrische Energie. Die Strahlungsenergie kann teilweise abgefangen werden und ohne Nebenprodukte (Treibhausgase) in elektrische Energie umgewandelt werden. Die Energiewandlung findet mit Hilfe von Solarzellen, die zu sogenannten PV-Modulen verbunden werden, in Photovoltaikanlagen statt. Bei Einspeisung der Energie in das öffentliche Stromnetz wird die von den Solarzellen erzeugte Gleichspannung von einem Wechselrichter in Wechselspannung umgewandelt.

Zulässig soll die Nutzung des Geländes als Photovoltaik-Freiflächenanlage zur erneuerbaren Energiegewinnung sein. Neben den PV-Modulen werden ausschließlich zugehörige Nebengebäude in Form von Trafostation, Wechselrichter, etc. errichtet. Die Solarmodultische werden im Rammverfahren installiert. Durch eine maximale bzw. minimale Höhenfestsetzung für Oberkante und Unterkante der Solarmodule soll eine zu starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Zudem soll durch die Wahrung eines ausreichenden

Abstandes zur Geländeoberfläche die Entwicklung einer Vegetationsdecke gewährleistet bleiben.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Vollversiegelung von Fläche wird auf < 5 % beschränkt. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,5 m inkl. Übersteigschutz sind zulässig, um eine Abgrenzung zur umgebenden Landschaft (landwirtschaftliche Nutzfläche) sowie den versicherungstechnischen Schutz zu gewährleisten. Die Festsetzungen orientieren sich am bereits errichteten Solarpark Mehrstedt. Der Solarpark wird entsprechend der bereits errichteten Anlage nach Süden erweitert.

## 6.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann weitgehend konfliktfrei über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 erfolgen. Dieser ist über die K203 und den nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Wirtschaftsweg (Flurstück 421) verkehrstechnisch erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs wird für die westlich angrenzenden Flurstücke, die nicht Bestandteil der Planung sind ein Wegerecht im südlichen Teil des Sondergebietes eingeräumt. Die Flurstücke sind im Bestand bereits nur über die K2023 und landwirtschaftliche Nutzfläche erreichbar. Durch das Wegerecht außerhalb des vorgesehenen Zaunes sind die Flurstücke weiterhin entsprechend erreichbar.

### **Trinkwasser:**

Eine trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

### **Abwasser / Entwässerungskonzept:**

Eine abwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser kann entsprechend des bestehenden Solarparks über die Moduloberfläche ablaufen und anschließend im Boden versickern. Eine gesonderte Wasserhaltung ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Eine vorhandene Abwasserleitung im westlichen Teil des Geltungsbereichs wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Diese wird von Überbauung freigehalten und ist damit von der Planung nicht berührt.

### **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend Arbeitsblatt W 405 des Verbandes der Deutschen Gas- und Wasserfachmänner (DVGW-Regelwerk) gewährleistet sein. Die Bereitstellung von Löschwasser zur Grundschutzversorgung obliegt den Gemeinden, hier also der Stadt Nottetal - Heilingen Höhen. Durch den Vorhabenträger wird die vorhandene örtliche Löschwasserversorgung in Bezug auf sein Vorhaben geprüft. Über die bereits vorhandene Löschwasserversorgung hinaus erforderliche Maßnahmen (auch im öffentlichen Bereich) sind durch den Vorhabenträger zu tätigen.

Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nach den einschlägigen Vorschriften, Richtlinien, Normen und technischen Regeln zu errichten. Bei Inbetriebnahme und bei Änderung, Instandsetzung oder Erweiterung der PV-Anlage muss der Errichter die Gesamtanlage prüfen und dokumentieren.

Neben der allgemeinen Kennzeichnung einer PV-Anlage wird zusätzlich eine Kennzeichnung durch Hinweisschild für die Feuerwehr empfohlen. In Abstimmung mit der zuständigen Brand-schutzdienststelle ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen. Da sich bestimmungsgemäß nur gelegentlich Personen zu Kontrollzwecken auf dem Gelände befinden, besteht das Schutzziel vorwiegend im Sachwertschutz. Die Zugänglichkeit der Feuerwehr zum Gelände ist sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

### **Energie:**

Für den Solarpark Mehrstedt besteht bereits ein Einspeisepunkt östlich der Anlage, der auch für den auf der Erweiterungsfläche erzeugten Strom genutzt wird.

## **7 Betroffene Belange**

### **a) Umweltbelange**

Das Planverfahren wird im Regelverfahren geführt. Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird für Bauleitpläne zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei werden die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB angewendet.

Darin enthalten ist auch die Betrachtung des (europäischen) Artenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz einschätzung).

### **b) Immissionsschutz**

Dauerhafte stoffliche Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten (BFN 2009). Licht-Immissionen (durch Sonnenreflexionen) auf Siedlungsbereiche werden durch eine entsprechende Ausrichtung der Modultische vermieden. Westlich und östlich der PV-Freiflächenanlage befindet sich keine Wohnbebauung. Die westlich angrenzende Kreisstraße wird durch die Eingrünung des Plangebietes durch Hecken abgeschirmt. Somit kann nach derzeitigem Planungsstand davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten. Die Module werden von der Ortslage Mehrstedt weg in Richtung Süden ausgerichtet. In südlicher Richtung befindet sich das Gewerbegebiet Schlotheim in einer Entfernung von ca. 800 m. Von der Ortslage ist das Plangebiet auf Grund der Geländemorphologie und des Baumbestandes entlang des Mehrstedter Wassers nicht einsehbar.

Das Planvorhaben befindet sich im Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz des Flugplatzes Obermehler. Eine mögliche Störung des Flugverkehrs ist durch geeignete Maßnahmen

zur Reduzierung der Blendwirkung entsprechend der Maßnahmen des Bestandsparkes zu vermeiden. Die Verwendung reflexionsarmer Module wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **c) Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### **d) Altlasten / Bodenschutz / Abfall**

Das Gebiet des nördlich an den Planänderungsbereich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes war in der Thüringer Altlastenverdachtskartei (THALIS) als altlastverdächtige Fläche (ALVF) erfasst (ehemaliger LPG-Standort).

Rückbau und Entsiegelung des ehemaligen LPG-Standortes erfolgten auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung sowie zusätzlich einer abfallwirtschaftlichen Bewertung des Standortes (Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH 2017). Der Bereich der Planänderung (-erweiterung) grenzt südlich an und ist nicht mehr Bestandteil des ehemaligen LPG-Geländes.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung weitere Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

### **e) Sonstige Belange**

Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **8 Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen**

### **8.1 Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 BauGB**

Die Stadt Nottertal - Heilingen Höhen, OT Schlotheim ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Durchführungsvertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des konkreten Vorhabens innerhalb der festgelegten Fristen. Die Stadt Nottertal - Heilingen Höhen schließt mit dem Vorhabenträger den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor Satzungsbeschluss ab.

### **8.2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. **14.925 m<sup>2</sup>** und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV

90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde. Im konkreten Fall erfolgte die Festsetzung aufgrund des Flächenzugriffs des Vorhabenträgers sowie der südlich zwischen Mehrstädter Wasser und dem bestehenden Solarpark verbleibenden Flächen. Dabei wurde berücksichtigt,

- den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen (Erhalt vorhandener Gehölze),
- die Erschließung des Plangebietes zu sichern (bestehende Erschließungsstraße / Wirtschaftsweg des Bebauungsplans Nr. 12).
- der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche.

## 8.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Baugebiet Solarpark Schlotheim, OT Mehrstedt“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird ein Sondergebiet „Photovoltaik“ ( $SO_{PV}$ ) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet „Photovoltaik“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- ▶ freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament,
- ▶ Wechselrichterstationen, Transformatoren und sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen,
- ▶ sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, etc.),
- ▶ Einfriedungen der Anlage inkl. Nutzung bifazialer Module.

#### Begründung:

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Photovoltaik ( $SO_{PV}$ ) wird die Umsetzung des konkreten Vorhabens des Vorhabenträgers gesichert. Dieses sieht die Erweiterung der vorhandenen Photovoltaik-Freiflächenanlage vor. Ziel ist es in erster Linie durch die Nutzung der unbegrenzt zur Verfügung stehenden und  $CO_2$ -freien Sonnenenergie einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende zu leisten. Gleichzeitig wird dadurch den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen bezüglich der Erreichung der Klimaschutzziele sowie zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien Rechnung getragen. Die Festsetzung der Art der Nutzung dient der Sicherung der allgemeinen Planungsziele des Vorhabens. Die Ausweisung soll ausschließlich die vorgesehene Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage ermöglichen und stellt eine sinnvolle Nutzung der südlich an den Solarpark angrenzenden Flächen für die Gewinnung von Sonnenenergie dar. Durch den bereits aufgestellten Solarpark ist die notwendige Infrastruktur für die Errichtung bereits vorhanden, so dass die Erweiterung auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche wirtschaftlich sinnvoll möglich ist. Die Nutzung bifazialer Module an der Einfriedung wird zugelassen, um eine relativ neue flächensparende Technologie an einem bereits für die Erzeugung von Energie aus Sonnenenergie vorgesehenen Standort sinnvoll einzusetzen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Im Sondergebiet „Photovoltaik“ wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Bauwerken und technischen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen.

- 2.2 Von der max. zulässigen Grundfläche gemäß 2.1 dürfen nur 5 % durch wasserundurchlässige Befestigungen oder bauliche Anlagen dauerhaft vollständig versiegelt werden.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet „Photovoltaik“ wird wie folgt festgesetzt:

H1: 0,8 m Abstand zwischen natürlich gewachsener Geländeoberkante (Höhe über NHN) im Bestand und Unterkante der PV-Module

H2: 3,0 m Abstand zwischen natürlich gewachsener Geländeoberkante (Höhe über NHN) und Oberkante der PV-Module

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig und mit einem durchgängigen Freihalteabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm zu versehen.

**Begründung:**

Die im Plangebiet vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche sowie Versiegelungen durch Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafostation und Zufahrten werden gemäß der Vorhabenplanung auf das notwendige Maß beschränkt. Es wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die in wasserundurchlässiger Bauweise überbaubare Grundstücksfläche wird auf 368 m<sup>2</sup> eingeschränkt, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) nachzukommen. Die nicht überbaubare Fläche wird in Grünland umgewandelt und extensiv bewirtschaftet. Die Festsetzungen orientieren sich dabei vollständig an den Festsetzungen des bereits rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12. Da im Plangebiet keine versiegelten Flächen im Bestand vorhanden sind, werden neue Versiegelungen auf ein Minimum begrenzt. Die GRZ von 0,5 berücksichtigt dabei die bei der durch den Vorhabenträger vorgesehenen Modulbelegung überbauten Fläche. Da auch aufgrund des im Süden vorhandenen Gehölzbestandes, der erhalten werden soll eine höhere Belegung nicht vorgesehen ist, wird so dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen.

Durch eine maximale bzw. minimale Höhenfestsetzung für Oberkante und Unterkante der Solarmodule soll eine zu starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Zudem soll durch die Wahrung eines ausreichenden Abstandes zur Geländeoberfläche die Entwicklung einer Vegetationsdecke gewährleistet bleiben. Für die notwendigen Einfriedungen ist eine Höhe von 2,5 m zulässig, die die Abgrenzung gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie die Sicherheit der PV-Anlage gewährleisten. Der Zaun muss in einem Abstand von min. 15 cm zur Geländeoberfläche errichtet werden, um eine Barrierewirkung für Kleinlebewesen zu vermeiden.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**Begründung:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Im Norden der Erweiterungsfläche erfolgt eine Aussparung der Modulreihe, da sich in diesem Bereich im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 Reptilienhabitate befinden. Diese sollen durch die Erweiterung des Plangebietes nicht beeinträchtigt werden. Um weiterhin die Besonnung der Habitate zu gewährleisten, dürfen hier keine Module errichtet werden, die zu einer Beschattung führen würden. Eine innere Erschließung ist für das Planvorhaben nicht notwendig. An der Westseite des Geltungsbereichs ist die Befestigung eines Zufahrtsweges als Feuerwehrezufahrt im Falle eines Flächenbrandes vorgesehen, um das Gebiet in der gesamten Länge abdecken zu können. Dieser Zufahrtsweg wird im Bereich der Erweiterung des Plangebiets nach Süden fortgesetzt. An der Südseite wird unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes am Mehrstedter Wasser ein ausreichender Abstand der Baugrenze eingeplant. In diesem Bereich werden Flächen des Plangebietes durch die Bäume beschattet. Hier erfolgt ausschließlich die Umwandlung der Ackerflächen in Grünland, eine Bebauung ist nicht vorgesehen.

**4. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

- 4.1 Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage sind, bis auf die gemäß 2.2 der Textlichen Festsetzungen maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünflächen anzulegen und durch zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.
- 4.2 Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M1 sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gebietseigene, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
- 4.3 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M2 sind die vorhandenen Biotope dauerhaft zu erhalten.

**Begründung:**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in Grünland umgewandelt. Unter den Modultischen wird die Vegetationsentwicklung durch Beschattung beeinflusst. Durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zur Geländeoberfläche kann aber weiterhin ausreichend Streulicht einfallen, um eine Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Die Flächen können nicht vollständig der Sukzession überlassen werden,

da dann die Modultische überwuchert würden und die Funktionsfähigkeit der Anlage nicht mehr gewährleistet werden könnte. Eine extensive Pflege der Flächen ist vorgesehen.

Im südlichen Randbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 wurden als Artenschutzmaßnahme für Reptilien (Waldeidechse) Steinriegel angelegt. Um deren Beschattung durch die nun geplante südliche Erweiterung zu vermeiden, wird die nördlichste Modulreihe im Bereich der angelegten Habitats mit einer Lücke versehen. Hierdurch bleibt die Funktion der Reptilienhabitats weiterhin erhalten (Besonnung).

Zur Eingrünung des Gebietes, bzw. als Sichtschutz wird die an der Westseite vorhandene Hecke zur Erhaltung festgesetzt. Sie ergänzt die im nördlich angrenzenden Solarpark zu pflanzende Hecke. Diese ist im Bestand aktuell nicht vorhanden, weil die erste Pflanzung aufgrund mangelhafter Wässerung eingegangen ist. Sie ist nun entsprechend der geltenden Festsetzungen erneut anzulegen.

Im Süden des Plangebietes am Mehrstedtergraben befinden sich gesetzlich geschützte Biotop. Diese werden durch das Planvorhaben nicht beeinflusst. Um das Kleingewässer, sowie den Gehölzbestand zu sichern, wird eine Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft (M2) in diesem Bereich festgesetzt.

## 5. Sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

- 5.1 Es sind reflexionsarme Photovoltaikmodule einzusetzen, die zu keiner Gefährdung des Luftverkehrs führen.

### **Begründung:**

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes „Obermehler“. In Flughafennähe können Blendungen durch Photovoltaik-Anlagen ein Sicherheitsrisiko darstellen. Moderne Antireflexbeschichtungen sind in der Lage, die Reflexion auf unter 5 % zu beschränken. Die Erweiterung des bereits bestehenden Solarparks wird zu keiner zusätzlichen Blendwirkung für den Flugplatz führen (Erweiterung um eine ca. 1 ha große Fläche).

## 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 88 ThürBO

- 6.1 Die Verwendung bifazialer Solarmodule an Einfriedungen ist ausschließlich auf der östlichen Seite des Geltungsbereichs zulässig.

### **Begründung:**

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie durch Blendwirkungen in jedem Fall auszuschließen, ist die Verwendung bifazialer Module an den Einfriedungen nur auf der Ostseite des Geltungsbereichs zulässig.

## 9 Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 5 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 5) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

### 1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

### 2. Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### 3. Natur- und Artenschutz

Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

V 2: Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Baugebiet Solarpark Schlotheim, OT Mehrstedt“ angelegten Reptilienhabitate sind bauzeitlich durch einen Reptilienzaun vom Baufeld innerhalb der 1. Änderung abzutrennen, um ein Einwandern von Reptilien in das Baufeld / eine mögliche Tötung der Tiere zu vermeiden.

### 4. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

## 5. Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser

Das anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

## 6. Leitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine Entsorgungsleitung des TAZV Notter. Der Leitungsverlauf sowie der Schutzstreifen von beidseitig 1,5 m wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Bereich der Leitung sowie des Schutzstreifens ist das Errichten von Hochbauten, sowie das Aufstellen von PV – Modulen unzulässig.

## 7. Luftverkehr

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz des Verkehrslandeplatzes Schlotheim-Obermehler. Das Plangebiet liegt im Bereich der festgelegten Platzrunde.

## 8. Bergbau

Durch den Geltungsbereich verläuft die Grenze des Bergwerkseigentums nach § 149 Abs. 1 Nr. 1, 151 BBergG „Volkenroda und „Ebeleben“ jeweils zur Gewinnung von Kalisalzen. Das Grubenfeld des ehemaligen Bergwerkfeldes Volkenroda wird durch Flutung verwahrt. In Folge der Flutung kann es zu seismischen Ereignissen kommen kann. Mit schadensrelevanten Auswirkungen an der Oberfläche ist nicht zu rechnen.

## 8. Hinweise zum Geologiedatengesetz:

Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnissen gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronische zu übergeben.

## **9. Planunterlage**

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

## **10 Maßnahmen zur Realisierung der Planung**

Die alsbaldige Verwirklichung des Bauleitplans ist insbesondere abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zum Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

Die Umsetzung des Planvorhabens geschieht innerhalb der im Durchführungsvertrag geregelten Fristen.

## **11 Kosten und Finanzierung der Planung**

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch Abschluss eines Durchführungsvertrags gemäß § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger, so dass der Stadt Nottertal - Heilingen Höhen diesbezüglich keine Kosten entstehen.

## Gesetze und Richtlinien

[zitiert nach [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)] in der jeweils aktuell gültigen Fassung:

BauGB - Baugesetzbuch

BauNVO - Baunutzungsverordnung

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

PlanzV - Planzeichenverordnung

ROG - Raumordnungsgesetz

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

ThürBO - Thüringer Bauordnung (ThürBO)

ThürDSchG - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz)

ThürNatG - Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

ThürWG - Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

ThürKO - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)