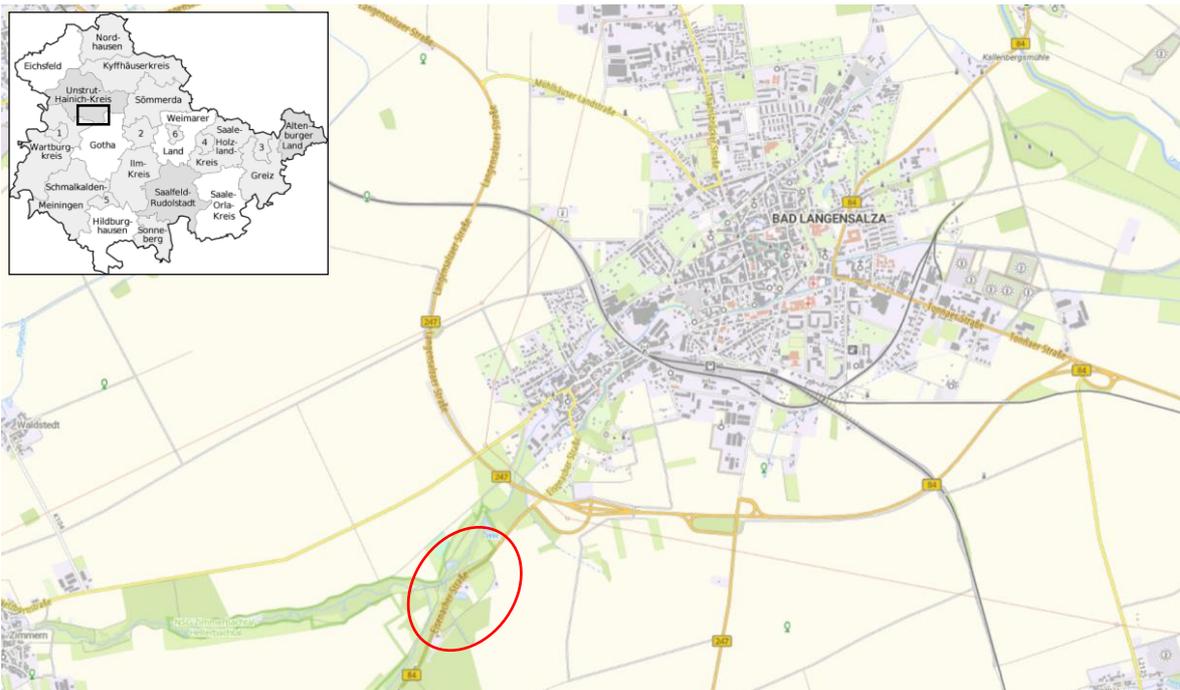


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „An der Eisenacher Straße -Kleine Harth“ Stadt Bad Langensalza

Unstrut-Hainich-Kreis

Begründung Teil I:

Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB



Vorhabenträger:

Lüblers Verwaltungsgesellschaft mbH

Am Fliegerhorst 19
99947 Bad Langensalza

Bearbeitung:

Planungsbüro Dr. Weise

GmbH



Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0

www.pltweise.de / info@pltweise.de

IMPRESSUM

- Stadt:** **Bad Langensalza**
Marktstr. 1
99947 Bad Langensalza
- Vorhabenträger:** **Lübbers Verwaltungsgesellschaft mbH**
Am Fliegerhorst 19
99947 Bad Langensalza
- Auftragnehmer:** **Planungsbüro Dr. Weise GmbH**
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
E-mail: info@pltweise.de
Internet: <http://www.pltweise.de>
- Bearbeitung:** Silvia Leise
- Stand:** **Vorentwurf**
19.02.2025

Inhalt

1	PLANVERFAHREN / GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE	4
3	ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN	7
4	PLANVORHABEN	12
4.1	BESTANDSBESCHREIBUNG / PLANGRUNDLAGEN	12
4.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT	12
4.3	ERSCHLIEßUNG	13
5	BETROFFENE BELANGE.....	15
6	BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN	16
6.1	FESTSETZUNGEN NACH § 12 ABS. 3 BAUGB.....	17
6.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB).....	17
6.3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	17
7	HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG	22
8	MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DER PLANUNG	23
9	KOSTEN UND FINANZIERUNG DER PLANUNG	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Historische Luftbildaufnahmen des Plangebietes, links: 1953, rechts 1986	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen [(a) RP-NT 2012]; Ausschnitte aus dem Entwurf zum Regionalplan Nordthüringen [(b) Entwurf RP-NT 2018]	9
Abb. 3:	Schemadarstellung eines Montagesystems ohne Rammung aus Wagnersolar (TRIC-Montagesysteme)	13

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächennutzungen in der Übersicht.....	7
---------	--	---

1 Planverfahren / Geltungsbereich

Im Stadtgebiet von Bad Langensalza beabsichtigt die Stadt auf Antrag des Vorhabenträgers die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorhabengebietes „Photovoltaik“ für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien sowie eines Vorhabengebietes „Wohnen“ im Gebiet der „Mittleren Harth“ zu schaffen.

Der durch den Stadtrat Bad Langensalza beschlossene Aufstellungsbeschluss im amtlichen Mitteilungsblatt und in Internet ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der abgegrenzte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 101/6, 24/7, 1/11, 1/12, 60/5 tlw. der Flur 4 in der Gemarkung Ufhoven:

- ▶ ca. 59.870 m²

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- ▶ im Süden: gehölzbestandene Flächen (Wald) und gärtnerisch genutzte Flächen;
- ▶ im Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker).
- ▶ im Westen: Eisenacher Straße (B84) mit straßenbegleitendem Baumbestand; westlich der Bundesstraße grenzt das Naturschutzgebiet „Zimmerbachtal – Hellerbachtal“ an
- ▶ im Norden: Eisenacher Straße (B84) mit straßenbegleitendem Baumbestand;

Der Vorhabenträger besitzt die Verfügungsgewalt über die Flurstücke im Geltungsbereich durch Eigentum und langfristige Pacht. Der Nachweis darüber erfolgt gegenüber der Stadt im Durchführungsvertrag. Die Anbindung an die Eisenacher Straße ist im Bestand vorhanden und befindet sich auf dem Straßenflurstück.

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 Angaben des Liegenschaftskatasters wurden entsprechend der Daten des Geoportal Thüringen mit Abruf 01/2025 dargestellt. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV.

2 Planungserfordernis und Planungsziele

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den seit 1911 in Nutzung befindlichen Standort für die Ansprüche der heutigen Wohnnutzung zu modernisieren und gleichzeitig auf der um 1970 entstandenen angrenzenden ungeordneten Deponie den Betrieb einer PV-Anlage zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Stadt Bad Langensalza. Es handelt sich um Flächen, die ab 1910 durch die Errichtung der Villa „Kleine Harth“ (auch Villa Berneburg genannt) bebaut wurden. Zunächst erfolgte eine Nutzung als Gastwirtschaft mit gleichzeitiger

Wohnnutzung. Ab 1918 ging das Gelände in den Besitz der heute noch dort ansässigen Familie des Vorhabenträgers über. Zum Ende des zweiten Weltkriegs erfolgte die Zerstörung des Hauptgebäudes. Dieses wurde 1953 wiedererrichtet. Die auf dem Gelände vorhandenen Teiche wurden als Bestandteil des Geländes als Badeteiche genutzt (Informationen zur Geschichte des Geländes aus: Das große Harthbuch; Peter Ernst und Harald Rockstuhl, Rockstuhl Verlag 2024). Auf dem nördlich angrenzenden Gelände entstand ab 1970 bis etwa 1990 eine ungeordnete Ablagerung der Stadt Bad Langensalza. Diese wurde zu Beginn der 2000er durch Abdeckung mit unbelastetem Bauschutt und Erdmaterial rekultiviert (Abb. 1).



Abb. 1: Historische Luftbildaufnahmen des Plangebietes, links: 1953, rechts 1986

[Quelle: Geoportall Thüringen]

Das Gelände wird derzeit weiter zu Wohnzwecken genutzt. Um den Ansprüchen an die aktuellen Wohnverhältnisse gerecht zu werden, sollen an den Bestandsgebäuden Anbauten und weitere Nebengebäude errichtet werden. Da dies im Außenbereich nicht zulässig ist, sollen die Zulässigkeiten durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem historisch gewachsenen Gelände erfolgen.

Gleichzeitig soll die ungeordnete Deponie einer sinnvollen Nachnutzung zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zugeführt werden.

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB das zentrale städtebauliche Gestaltungsinstrument. In § 1 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht. 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.

Im Plangebiet soll die Wohnnutzung bedarfsgerecht städtebaulich geordnet werden, gleichzeitig soll die auf dem Gelände befindliche ungeordnete Deponie für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage genutzt werden, um den Energiekonzepten des Bundeslandes Thüringen (ThürKlimaG etc.) sowie der Bundesrepublik Deutschland Rechnung zu tragen:

§ 3 ThürKlimaG: „(1) Ausgehend vom Basisjahr 1990 und unter Bezugnahme auf die Gesamtsumme der Treibhausgasemissionen in Thüringen soll bis zum Jahr 2030 eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um 60 bis 70 Prozent, bis zum Jahr 2040 um 70 bis 80 Prozent und bis zum Jahr 2050 um 80 bis 95 Prozent erfolgen. Dabei ist das Erreichen der jeweils maximalen Emissionsreduktion für das Land handlungsleitend. [...]“

§ 4 ThürKlimaG: „[...] (2) Die Landesregierung unterstützt die Erschließung und Nutzung der Potenziale der erneuerbaren Energien, also der Windenergie, der Photovoltaik und Solarthermie, der Bioenergie, der Wasserkraft und der Geothermie sowie die Nutzung von Umweltwärme [...]“

Im Vorfeld zum Planverfahren wurden durch die Stadt Bad Langensalza eine stadtweite Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen durchgeführt. Hierbei fanden vor allem Brach- und Konversionsflächen, Gewerbegebiete, Korridore entlang von Verkehrsstrassen etc. aber auch landwirtschaftliche Nutzflächen Berücksichtigung.

Das Plangebiet wurde aufgrund der ehemaligen Deponienutzung durch die Stadt für eine Nutzung als PV-Freiflächenanlage vorgesehen.

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

Aus folgenden **Gründen** besteht die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 BauGB) zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung:

- ▶ die ab 1911 auf dem Gelände vorhandene Wohnnutzung soll städtebaulich geordnet werden (Anpassung an moderne Wohnverhältnisse),
- ▶ die in den 1970ern entstandene ungeordnete Deponie, die in den 2000ern rekultiviert wurde, wird einer sinnvollen Nachnutzung durch Nutzung für erneuerbare Energien zugeführt,
- ▶ es besteht die Flächenverfügbarkeit für den Vorhabenträger,
- ▶ die Topographie des Geländes ist für eine zielkonforme Nutzung geeignet,
- ▶ die Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen zur Umsetzung des Planvorhabens soll erfolgen (Sicherung des konfliktfreien Einfügens des Planvorhabens in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur),
- ▶ vorhandene naturschutzfachlich wertvolle Bereiche sollen unter Berücksichtigung der Nutzung des Geländes langfristig gesichert werden,
- ▶ das Planvorhaben leistet einen Beitrag zur Energiewende.

Planungsziele sind daher:

- ▶ Umwandlung von ehemaligen Deponieflächen in Photovoltaik-Freiflächenanlagen,
- ▶ Errichtung von notwendigen Nebengebäuden wie Wechselrichter, Trafostation etc. inkl. Zufahrten.
- ▶ städtebauliche Ordnung der übrigen Grundstücksflächen durch Sicherung der Bestandswohngebäude sowie im Plangebiet vorhandener naturschutzfachlich hochwertiger Flächen (geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und Waldflächen).

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht

Nutzungsart	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Wald	7.588	
Sonstige Gehölze	12.600	
Garten inkl. Einzelgehölze	4.542	
Zu Wohnzwecken genutzte Fläche	2.200	
Kleingewässer	1.930	
Streuobstwiese	3.200	
Grünflächen auf Deponie	20.960	
Ruderalflur	6.760	
Verkehrsfläche	90	
Vorhabengebiet „Photovoltaik“		30.500
- davon überbaubare Grundstücksfläche bei einer GRZ von 0,6 (Vollversiegelung beschränkt auf 100 m ²)		18.300
- davon nicht überbaubare Grundstücksfläche		11.260
- Pflanzgebote (Heckenpflanzung)		940
Vorhabengebiet „Wohnen“		6.600
- davon überbaubare Grundstücksfläche bei einer GRZ von 0,3 ohne Überschreitungsmöglichkeit		1.980
- davon nicht überbaubare Grundstücksfläche inklusive zum Erhalt festgesetzter Einzelbäume		4.620
Erhaltungsbindung Gehölze		20.188
Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)		
- Streuobst §		3.200
- Kleingewässer §		1.930
Verkehrsfläche		90
Gesamt	59.870	59.870

3 Übergeordnete Ziele und Planungen

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

Gemäß § 1 Abs. 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 bestimmbaren, 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 (inklusive der 1. Änderung im Jahr 2024) betreffen das Planvorhaben:

„5.2.8 G 1 Die Errichtung großflächiger Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie soll insbesondere auf baulich vorbelasteten Flächen und auf Gebieten, die aufgrund vorhandener Infrastrukturen ein eingeschränktes Freiraumpotenzial vorweisen, erfolgen. 2 Die Verfestigung einer Zersiedlung sowie zusätzliche Freirauminanspruchnahme sollen vermieden werden. 3 Soweit erforderlich sollen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete genutzt werden.“

[...]

„5.2.14 V Bei der Ausweisung der Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete "großflächige Solaranlagen" sollen vorbelastete Flächen oder Gebiete, die aufgrund vorhandener Infrastrukturen ein eingeschränktes Freiraumpotenzial vorweisen, genutzt werden.“

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 CO₂-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/m² (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, Abfalldemonien und Halden, **Konversions- und Brachflächen mit hohem Versiegelungsgrad**, bisher nicht genutzte aber bereits planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiete.“

Im Regionalplan Nordthüringen (2012) ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- ▶ Weißfläche, an Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung angrenzend

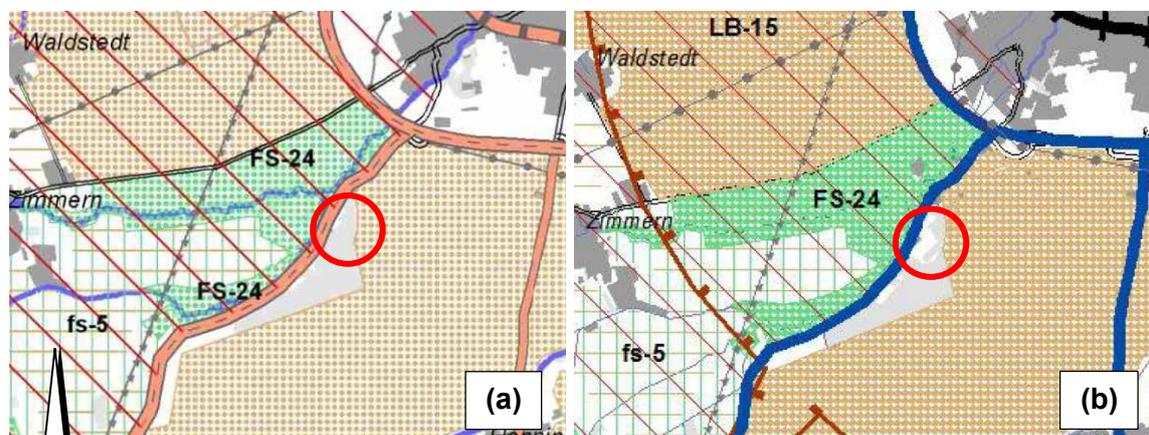


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen [(a) RP-NT 2012]; Ausschnitte aus dem Entwurf zum Regionalplan Nordthüringen [(b) Entwurf RP-NT 2018]

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans vom 03.09.2018 wurde das Plangebiet als Weißfläche, im Randbereich zu einem Vorranggebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung dargestellt (Abb. 2).

Die Stadt Bad Langensalza wurde im Regionalplan (RP-NT 2012) als Mittelzentrum ausgewiesen.

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. [...]“*

Beim Plangebiet handelt es sich um die sogenannte „Kleine Harth“. Im Jahr 1911 wurde hier zum ersten Mal ein Haus errichtet. Das ursprüngliche Haupthaus wurde im 2. Weltkrieg zerstört und 1953 wiederaufgebaut. Bereits zur Zeit der Errichtung waren auf den umliegenden Flächen Kleingewässer und Gehölzbestand vorhanden. Zu DDR-Zeiten ab 1970 bis ca. 1990 erfolgte nördlich an die Bebauung angrenzend die ungeordnete Ablagerung von Siedlungsabfällen auf der „Mittleren Harth“. Die Altablagerungen wurden mit Genehmigungsbescheid von 1999 (5241/98/01) und Nachtragsgenehmigung von 2003 (05575-01-01) rekultiviert. Das Verfüllmaterial besteht zu 90 % aus unbelastetem Erdstoff und zu 10 % aus unbelastetem Bau-schutt. Unter Berücksichtigung der Lage in einer Trinkwasserschutzzone ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nicht möglich.

Das Vorhaben ist aufgrund des Nutzungszwecks (Photovoltaik-Freiflächenanlage) an die Ortsrandlage gebunden. Die Nachnutzung einer ehemaligen ungeordneten Deponie entspricht den im LEP 2025 und im RP-NT 2012 genannten Grundsätzen der Raumordnung.

Die Stadt Bad Langensalza geht davon aus, dass der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB damit ausreichend Rechnung getragen wird.

b) Bauleitplanung der Stadt Bad Langensalza

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 (Stand: 2020) war das Plangebiet im nördlichen Teil der ungeordneten Deponie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Entwicklungsfläche wurde aus dem Landschaftsplan übernommen, da eine landwirtschaftliche oder sonstige bauliche Nutzung des Geländes nicht möglich ist. Die übrigen Flächen des Plangebietes wurden als Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die auf dem Gelände vorhandenen geschützten Biotope wurden dabei gekennzeichnet.

Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung wurde der FNP nochmals überarbeitet. Inzwischen ist der 2. Entwurf zum Flächennutzungsplan in Bearbeitung. Aufgrund der geänderten Gesetzeslage (EEG, BauGB etc.)

wurde durch die Stadt zudem eine Standortpotenzialanalyse für PV-Freiflächenanlagen durchgeführt. Die ehemalige Deponie im Plangebiet wird hier für die Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen. Im Interesse einer zeitnahen Verwirklichung des geplanten Investitionsvorhabens wird die frühzeitige Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits vor der erneuten Auslegung des FNP durchgeführt. Das Planvorhaben entspricht den Ergebnissen der durch die Stadt Bad Langensalza durchgeführten Standortalternativenprüfung, die als Grundlage für den FNP dient. Damit ist von einer parallelen Entwicklung und Abstimmung beider Planverfahren auszugehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB:

„(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.“

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Bad Langensalza sind derzeit nicht erkennbar.

Auf die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) in der Stadt Bad Langensalza wurde in Kap. 2 bereits eingegangen.

Der Bebauungsplan wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Folgende **Gründe** liegen für das Vorhaben vor:

- ▶ zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird für die Umsetzung des Planvorhabens die Ausweisung eines Vorhabengebietes „Photovoltaik“ erforderlich,
- ▶ die Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegen (2. Entwurf zum Flächennutzungsplan / Standortalternativenprüfung PV-Freiflächenanlagen),
- ▶ die Erschließung des Gebietes kann über die bereits vorhandene Zufahrt an die B84 sichergestellt werden,
- ▶ die Verwirklichung der Planung soll kurzfristig erfolgen; ein Abwarten würde erhebliche Nachteile bedeuten (Erhöhung des Anteils von Strom aus erneuerbaren Energien ist eine bundespolitische Zielstellung),
- ▶ mit der Erweiterung der Nutzung von vorbelasteten Flächen für PV-Freiflächenanlagen beabsichtigt die Stadt Bad Langensalza den Energiekonzepten des Bundeslandes Thüringen sowie der Bundesrepublik Deutschland Rechnung zu tragen, da:
 - mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen dem Grundsatz einer umweltverträglichen Energieversorgung,
 - der Luftreinhaltung sowie dem Klimaschutz entsprochen wird,
 - der Anteil der erneuerbaren Energien an der Energieversorgung ausgeweitet und
 - damit ein konkreter Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz sowie der unabhängigen Energieversorgung der Bundesrepublik Deutschland geleistet werden kann.
- ▶ gleichzeitig kann die im Bestand vorhandene Wohnnutzung, die sich am Standort historisch entwickelt hat, städtebaulich geordnet werden.

c) Landschaftsplan

Für das Plangebiet gilt der Landschaftsplan „Bad Langensalza und Umland“ (PLT 1999). Im Landschaftsplan wurde für die Fläche des Plangebietes als Entwicklungsziel Sukzessionsfläche mit gehölzfreien Zonen extensive Grünlandnutzung / Feuchtgrünland vorgesehen. Die Fläche wurde bei Prüfung auf Integration der Flächen in den Flächennutzungsplan teilweise übernommen und als Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesen. Nach Überarbeitung auf Grundlage der landes- und bundespolitischen Zielstellung zum Ausbau erneuerbarer Energien insbesondere auf vorbelasteten Flächen (ungeordnete Deponie) wurde auf die Integration als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft zugunsten einer Nutzung der Solarenergie verzichtet. Gleichzeitig sollen die im Umfeld vorhandenen naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche dauerhaft erhalten werden. Diese werden mit Aufstellung des Bebauungsplans gesichert. Die PV-Freiflächenanlage auf der ehemaligen Deponie soll zudem möglichst naturnah gestaltet werden.

d) Planungen benachbarter Gemeinden

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

4 Planvorhaben

4.1 Bestandsbeschreibung / Plangrundlagen

Das Gelände steigt von der Eisenacher Straße (B84) Richtung Südosten stark an. Im Straßenrandbereich befinden sich auf der gesamten Länge Gehölze. Die Zufahrt zum Gelände befindet sich bereits seit der Errichtung der Villa Anfang des 20. Jahrhunderts an der Straße zwischen Bad Langensalza und Eisenach. Das Plangebiet selbst weist die historisch gewachsene Bebauung sowie zwei Standgewässer und Gehölzbestände (Streuobstwiese, Wald) auf. Im Norden befindet sich eine rekultivierte ungeordnete Deponie. Landwirtschaftliche Flächen sind im Plangebiet nicht enthalten.

4.2 Bauungs- und Nutzungskonzept

Im Plangebiet, das seit 1911 teilweise bebaut ist, soll die seitdem vorhandene Wohnbaunutzung städtebaulich geordnet werden. Hierbei soll für die Nutzung der Wohngebäude eine zeitgemäße Erweiterung durch untergeordnete Nebengebäude ermöglicht werden. Dies umfasst die Errichtung von Carports, die Errichtung eines Wintergartens am Haupthaus sowie die Anlage eines Pools. Zusätzlich soll eine Orangerie zur Unterbringung des umfassenden Pflanzenbestandes des Vorhabenträgers im Winter errichtet werden. Darüber hinaus erfolgt die langfristige Sicherung des hohen Grünflächenanteils im Gebiet, inklusive vorhandener geschützter Biotop- und mit Gehölzen bestandener Flächen.

Neben der Wohnnutzung soll gleichzeitig die an das Gelände anschließende rekultivierte, ehemals ungeordnete Deponie einer Nachnutzung zugeführt werden, unter Berücksichtigung des erforderlichen Ausbaus erneuerbarer Energien.

Damit wird den Energiekonzepten des Bundeslandes Thüringen sowie der Bundesrepublik Deutschland Rechnung getragen (EEG 2023, ThürKlimaG etc.). Unter Photovoltaik versteht man die direkte Umwandlung von solarer Strahlungsenergie in elektrische Energie.

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. Aufgrund der Vornutzung der Fläche von 1970 bis ca. 1990 zur ungeordneten Ablagerung und der nachfolgend erfolgten Rekultivierung durch Abdeckung, soll der Bodeneingriff in diesem Bereich auf ein Minimum beschränkt werden. Es wird angestrebt Modulsysteme zu verwenden, die keine tiefe Rammung erfordern und gleichzeitig keine großflächigen Fundamente erforderlich machen.

Nachfolgende Abbildung zeigt eine beispielhafte Darstellung eines solchen Montagesystems. Hierbei wird nicht gerammt, sondern die Montagepfosten in vorab ausgehobene Gruben eingestellt (Abb. 3).



Abb. 3: Schemadarstellung eines Montagesystems ohne Rammung aus Wagnersolar (TRIC-Montagesysteme)

4.3 Erschließung

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich nach dem zu errichtenden Vorhaben. Für das Planvorhaben ist eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erschließen.

Für diesen Teilbereich des Plangebietes beschränkt sich die erforderliche Erschließung auf die Verkehrsanbindung, die Ableitung der gewonnenen Energie sowie die Löschmittelversorgung. Das Vorhabengebiet „Wohnen“ ist im Bestand bereits vorhanden und geht auf die 1910 in diesem Bereich errichtete „Kleine Harth“, ein zum damaligen Zeitpunkt als Bierwirtschaft betriebenes Haus, zurück. Nach dem Kauf durch die heute noch im Gebiet ansässige Familie des Vorhabenträgers wurde das Gebäude zu Wohnzwecken genutzt.

Verkehrsanbindung:

Die Erschließung des Plangebietes soll entsprechend der bereits bestehenden Erschließung von der Eisenacher Straße aus erfolgen. Da die Wohnnutzung bereits seit über 100 Jahren vorhanden ist und keine Erweiterung stattfinden soll, wird sich Ziel- und Quellverkehr zum Bestand nicht verändern. Ausschließlich in der Bauphase der Photovoltaikanlage wird es zeitlich begrenzt zu einer erhöhten Nutzung der Einfahrt kommen. Die Zufahrt befindet sich auf dem Straßenflurstück der Eisenacher Straße (B84).

Potenziell ist hier zusätzlich temporär die Nutzung der bestehenden Zufahrt im Bereich des Flurstücks 60/5 für die Bauphase vorgesehen.

In der Betriebsphase der PV-Freiflächenanlage wird maximal 1-mal im Vierteljahr ein Servicefahrzeug die Einfahrt nutzen. Es kann damit im Vergleich zur derzeitigen Nutzung der Zufahrt von keiner Erhöhung der Nutzung ausgegangen werden.

Trinkwasser:

Zuständig für die Trinkwasserversorgung ist das Verbandswasserwerk Bad Langensalza. Eine trinkwasserseitige Erschließung des Vorhabengebietes „Photovoltaik“ ist nicht erforderlich.

Das Vorhabengebiet „Wohnen“ ist bereits trinkwasserseitig mit einer eigenen Leitung erschlossen.

Abwasser / Entwässerungskonzept:

Zuständig ist der Abwasserzweckverband Bad Langensalza. Das Vorhabengebiet „Wohnen“ ist nicht an das Abwassernetz angeschlossen. Die Abwasserbehandlung erfolgt über eine vollbiologische Kleinkläranlage. Anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Gelände dezentral versickert.

Im Vorhabengebiet „Photovoltaik“ kann das anfallende Niederschlagswasser nach derzeitigem Planstand über die Moduloberfläche ablaufen und anschließend im Boden versickern.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW-Regelwerk) gewährleistet sein.

Im Vorhabengebiet „Photovoltaik“ ist die Photovoltaikfreiflächenanlage 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 ist zusätzlich eine Kennzeichnung durch Hinweisschild für die Feuerwehr empfohlen. In Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle 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:

Der durch die geplante PV-Freiflächenanlage erzeugte Strom wird in das Versorgungsnetz der NETZE Bad Langensalza eingespeist. Der Netzanschluss ist nordwestlich des Plangebietes im Bereich des Wasserwerkes möglich.

5 Betroffene Belange

a) Umweltbelange

Das Planverfahren wird im Standardverfahren 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).

Da das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauung und Bundesstraße verwirklicht werden soll, muss eine potenzielle Beeinträchtigung des Straßenverkehrs durch das Planvorhaben sowie der Anwohner ausgeschlossen werden.

Die Module werden in Richtung Süden ausgerichtet. Gegenüber der südwestlich im Vorhaben-gebiet „Wohnen“ vorhandenen Wohnbebauung wird eine Heckenpflanzung als Sichtschutz eingeplant. Südlich befinden sich ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen und ein Gartengrundstück sowie Waldflächen. Eine Gefährdung durch Blendung ist hier nicht gegeben. Die nördlich verlaufende B84 ist durch Topographie und Gehölzbestände vollständig von der PV-Freiflächenanlage abgeschirmt. Zudem kann eine Blendwirkung nördlich der Module nicht auftreten.

Moderne Antireflexbeschichtungen sind in der Lage, die Reflexion auf ein Mindestmaß zu beschränken. Hinsichtlich einer möglichen Blendung kritisch sind Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen (LAI 2012). Nach LAI 2012 sind Immissionsorte südlich sowie in Entfernungen > 100 m unkritisch bezüglich einer potenziellen Blendwirkung.

c) Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb einer Trinkwasserschutzzone II, WSG „Golken“ – Schutzgebietsnummer 115 sowie angrenzend an eine Trinkwasserschutzzone I. Innerhalb der Schutzzone I sind jegliche Bautätigkeiten verboten. Innerhalb der TWSZ II ist die Errichtung baulicher Anlagen zunächst ebenfalls eingeschränkt. Im Rahmen des Planverfahrens soll, falls erforderlich, eine Befreiung von den Verboten in der Schutzzone beantragt werden. Bei der Planung werden die Hinweise zur Planung und Errichtung von PV-Anlagen in Trinkwasserschutz zonen berücksichtigt.

Auf Antrag kann eine Befreiung von Bauvorhaben in der Schutzzone II durch die zuständige Behörde erteilt werden, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird, oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich zudem ein Teilbereich des Heilquellenschutzgebietes Bad Langensalza (Zone QUANT B- im Verfahren).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Hinweise zum erforderlichen Untersuchungsumfang und -den Zulassungsvoraussetzungen innerhalb des Schutzgebietes für das Planvorhaben gebeten.

d) Altlasten / Bodenschutz / Abfall

Durch das Planvorhaben sind nach derzeitigem Plan- und Kenntnisstand keine städtebaulichen Missstände, Gefahren oder erhebliche Belästigungen im Sinne von schädlichen Bodenveränderungen nach dem BBodSchG zu erwarten.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung weitere Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so 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) Waldrecht

An das Plangebiet angrenzend sowie innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Waldbäumen bestandene Flächen. Hierbei handelt es sich um Wald nach dem Thüringer Waldgesetz (§ 2 ThürWG). Zudem sind im Plangebiet selbst mit Gehölzen bestandene Flächen in Form einer Streuobstwiese sowie in Form von Gehölzen im Straßenrandbereich vorhanden. Diese Flächen werden zum Erhalt festgesetzt und sollen durch das Planverfahren nicht verändert werden. Bei dem Gelände handelt es sich insgesamt um eine bereits seit Beginn des 20. Jahrhunderts zu Wohnzwecken privat genutzte Fläche. Aus diesem Grund soll zur Gewährleistung der Sicherheit der Anlage eine Einfriedung des gesamten Bereichs vorgesehen werden.

Die Einfriedung ist zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger mit einem Freihalteabstand zum Boden von min. 15 cm zu versehen.

Eine Funktion als Erholungswald geht von dem Bestand für die Allgemeinbevölkerung nicht aus, da es sich um zur Villa Berneburg (Villa Kleine Harth) gehörige Gehölzbestände handelt, die ausschließlich von den Bewohnern des Gebietes genutzt werden.

f) Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

6 Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

6.1 Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 BauGB

Bei Durchführung des Planverfahrens nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist es möglich, konkrete Festsetzungen entsprechend den Anforderungen des Vorhabenträgers zu treffen. Zudem wird damit deutlich, dass es sich bei dieser Planung um eine Bedarfs- und nicht um eine Angebotsplanung handelt. Vorliegend soll die Planzeichnung des Bebauungsplanes zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sein, da das Vorhaben auch ohne ergänzenden Vorhaben- und Erschließungsplan hinreichend genau beschrieben ist. Die Stadt Bad Langensalza 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 Bad Langensalza schließt mit dem Vorhabenträger den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor Satzungsbeschluss ab. Der Vorhabenträger weist gegenüber der Stadt die Flächenverfügbarkeit nach.

6.2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. **59.870 m²** 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 Flächenbedarfs für das Planvorhaben und des Flächenzugriffs des Vorhabenträgers. Dabei wurde berücksichtigt,

- eine ehemalige ungeordnete, rekultivierte Deponie einer Nachnutzung zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zuzuführen,
- das seit 1911 genutzte Gelände insgesamt städtebaulich zu ordnen,
- die bedarfsgerechte Nutzung des historischen Gebäudebestandes zu sichern.

Der Vorhabenträger besitzt die Verfügungsgewalt über die Flächen im Plangebiet.

6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Es wird ein Vorhabengebiet „Photovoltaik“ (VHG_{PV}) festgesetzt.

In den VHG_{PV} 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.

1.2 Es wird ein Vorhabengebiet „Wohnen“ (VHG_{Wohn}) festgesetzt.

Im Vorhabengebiet „Wohnen“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung „Wohnen“ dienen (Pool, Außenküche, Terrasse, Einfriedungen, Wintergarten, Orangerie, Carport etc.),
- ▶ sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Stellplätze etc.).

Begründung:

Entsprechend dem Planungsziel erfolgen für die Flächen des Vorhabengebietes „Photovoltaik“ Festsetzungen für die zur Errichtung eines Solarparks erforderlichen Anlagen und Einrichtungen. Hierzu gehören neben den eigentlichen PV-Modulen, die den größten Teil der Fläche einnehmen, auch Transformatoren. Des Weiteren sind Betriebsanlagen zulässig, die der festgesetzten Nutzung zugeordnet sind (z. B. Wechselrichterstation). Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet und der Art der genutzten Fläche (rekultivierte, ungeordnete Deponie) werden Vorgaben zur Art der Module oder deren Befestigung gemacht. Die städtebauliche Erforderlichkeit dazu ergibt sich aus den standörtlichen Gegebenheiten. Die Anordnung der Module erfolgt in Südausrichtung. Ziel ist es in erster Linie durch die Nutzung der unbegrenzt zur Verfügung stehenden und CO_2 -freien Sonnenenergie einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Gleichzeitig wird dadurch den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen bezüglich der Erreichung der Klimaschutzziele auf einer ehemals als ungeordnete Deponie genutzten Fläche Rechnung getragen (u.a. LEP 2025, ThürKlimaG).

Zudem wird ein Vorhabengebiet „Wohnen“ festgesetzt. Dieses dient der städtebaulichen Ordnung des seit 1911 bewohnten Gebietes. Hierbei soll neben dem historisch gewachsenen Gebäudebestand eine Anpassung an moderne Wohnverhältnisse ermöglicht werden. Hierfür wird die Errichtung von Nebengebäuden und -anlagen, wie Pool, Orangerie, Carport und Wintergarten zugelassen. Die dafür vorgesehenen Baugrenzen beschränken sich hierfür auf die bereits durch den alten Gebäudebestand vorgesehenen Bereiche. Zur Sicherung des Standortes ist eine Einfriedung des Gesamtgeländes zulässig.

Die Festsetzung der Art der Nutzung dient der Sicherung der allgemeinen Planungsziele des Vorhabens.

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

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

Im VHG_{PV} wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Bauwerken und technischen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

2.2 Im VHG_{Wohn} wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen im VHG_{PV} wird wie folgt festgesetzt:

H 1: min. 0,6 m Abstand zwischen rekultivierten Geländeoberfläche (Höhe über NHN) und Unterkante der PV-Module,

H 2: max. 3,0 m Abstand zwischen rekultivierten Geländeoberfläche (Höhe über NHN) und Oberkante der PV-Module sowie maximale Gebäudehöhe gemessen von der rekultivierten Geländeoberfläche (Höhe über NHN).

Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im VHG_{Wohn} mit 10 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt, festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als Höhenbezugspunkt wird in VHG_{PV} und VHG_{Wohn} der bergseitig an der baulichen Anlage anstehende Geländepunkt des fertig gestellten Geländes (höchster anstehender Geländepunkt an der baulichen Anlage) festgesetzt.

2.4 Einfriedungen sind im VHG_{PV} und VHG_{Wohn} bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig und mit einem durchgängigen Freihalteabstand zur Geländeoberfläche von min. 15 cm zu versehen.

Begründung:

Die im VHG_{PV} vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche sowie Versiegelungen durch Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafostation und Zufahrten werden gemäß der Vorhabenplanung insbesondere unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone II auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die in wasserundurchlässiger Bauweise überbaubare Grundstücksfläche wird auf max. 100 m² (Flächen für Trafo/Übergabestationen sowie Rammpfähle) der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkt. Hierdurch wird der Eingriff in den Boden auf ein Minimum reduziert. Die nicht überbaubare Fläche im VHG_{PV} sowie die Fläche unterhalb der Module, die nicht vollständig versiegelt, aber durch die Module beschattet wird, wird als extensive Grünfläche bewirtschaftet. Es handelt sich hierbei um Anfang der 2000er Jahre rekultivierte Deponieflächen, die durch unbelastetes Erdmaterial und Bauschutt abgedeckt wurden. In die Abdeckung soll nicht eingegriffen werden.

Im VHG „Wohnen“ werden bei der Bestimmung der GRZ die bereits vorhandenen Bauungen berücksichtigt. Gleichzeitig wird in geringem Umfang eine weitere Überbauung zugelassen, um die Errichtung von geplanten Nebenanlagen wie Orangerie, Wintergarten, Carport und Pool zu ermöglichen. Die GRZ wird dabei auf 0,3 eingeschränkt, um dem naturnahen, offenen Charakter des Gebietes, das sich seit Beginn des 20. Jahrhunderts entwickelt hat, Rechnung zu tragen.

Durch eine maximale bzw. minimale Höhenfestsetzung für Oberkante und Unterkante der PV-Module wird eine zu starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes

vermieden. Die Gebäudehöhe im VHG_{PV} wird ebenfalls auf 3,0 m beschränkt. Diese Höhe ist ausreichend für die zu errichtenden Trafostationen.

Im VHG „Wohnen“ orientiert sich die Zulässigkeit der Gebäudehöhen am historischen Gebäudebestand. Die neu geplanten Nebenanlagen sind deutlich niedriger geplant. Für die notwendigen Einfriedungen im gesamten Plangebiet ist eine Höhe von 2,5 m zulässig. Diese sollen die Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Nutzungen 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. Einfriedungen und Zufahrten sind im VHG_{PV} und VHG_{Wohn} auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich im VHG_{PV} an den geplanten Modulen und legt die Nutzung mit PV-Modulen in der Fläche fest. Dabei werden Abstandsflächen zur Bundesstraße (B84) und zu Gehölzbeständen berücksichtigt. Im VHG_{Wohn} orientiert sich die Baugrenze am bestehenden Gebäudebestand, der im Gebiet seit 1911 vorhanden ist. Gleichzeitig soll die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen, wie Wintergarten, Pool und Carport ermöglicht werden, ohne den Gebietscharakter zu verändern. Eine innere Erschließung ist über die bereits vorhandene Zufahrt zur Eisenacher Straße im Bestand vorhanden. Die Errichtung der Einfriedung und von Zuwegungen wird auch außerhalb der Baugrenze zugelassen. Die Errichtung der Nebengebäude hat innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zu erfolgen.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sowie § 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage im VHG_{PV} sind, bis auf die gemäß 2.1 der textlichen Festsetzungen maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünlandflächen zu erhalten. Die Flächen sind durch ein bis zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist ausgeschlossen.

4.2 Von der max. zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung 2.1 dürfen max. 100 m² durch wasserundurchlässige Befestigungen oder bauliche Anlagen dauerhaft vollständig versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 anzulegen und zu erhalten.

- 4.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen M1, M2 und M3 zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze durch standortgerechte, gebietseigene Gehölze (UG5) zu ersetzen.
- 4.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige, freiwachsende Strauchhecke gemäß Maßnahmenblatt M4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze durch standortgerechte, gebietseigene Gehölze (UG5) zu ersetzen. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine bis zu 4 m breite Durchfahrt zur Gewährleistung der Zugänglichkeit des VHG_{PV} zulässig.
- Die Gehölze im Plangebiet sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2xv., o.B.
- 4.5 In den gem. § 9 Abs. 6 BauGB als geschützte Biotop gekennzeichneten Flächen mit der Bezeichnung M5 und M6 sind die vorhandene Streuobstwiese sowie die zwei Standgewässer zu erhalten und langfristig gemäß Maßnahmenblatt M5/6 zu pflegen.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl Waldflächen nach Thüringer Waldgesetz vorhanden als auch gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG. In diese Bereiche der Fläche soll keinerlei Eingriff erfolgen. Aus diesem Grund werden die Flächen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und zum Erhalt festgesetzt. Die Gehölzbestände haben sich auf dem Gelände mit der historischen Nutzung „Villa Berneburg“ entwickelt. Es handelt sich damit nicht um Wald in der freien Landschaft, sondern um einen Gehölzbestand auf einem seit 1911 als Gastwirtschaft, Firmensitz und Wohnhaus genutzten Gelände.

Mit dieser Nutzung sind auch die Standgewässer im Gebiet entstanden, die als kleine Standgewässer dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Zudem besteht eine Streuobstwiese auf Grünland im Gebiet. Eingriffe in diese Bereiche sollen durch die Baurechtschaffung nicht zugelassen werden. Diese beschränken sich auf den Bereich des Wohnens (inkl. der umliegenden Gartenflächen) sowie die rekultivierte ungeordnete Deponie. Innerhalb der Gartenfläche vorhandene Bäume sollen außerdem erhalten bleiben.

Zur Abgrenzung der geplanten PV-Freiflächenanlage zu der zum Wohnen genutzten Fläche wird zusätzlich eine zweireihige Strauchhecke an der Grenze des Vorhabengebietes „Wohnen und PV“ angepflanzt.

Innerhalb des Vorhabengebietes PV sollen die Flächen unterhalb der PV-Freiflächenanlage, wie im Bestand, extensiv gepflegt werden (Mahd 1x pro Jahr).

Unter den Modultischen wird die Vegetationsentwicklung durch Beschattung beeinflusst. Die Vegetationsentwicklung ist abhängig von ausreichend einfallendem Streulicht. Die Flächen können nicht vollständig der Sukzession überlassen werden, da dann die Modultische überwuchert würden und die Funktionsfähigkeit der Anlage nicht mehr gewährleistet werden kann. Gemäß § 40 BNatSchG sind für die Heckenpflanzung gebietseigene Gehölze zu verwenden.

7 Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 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 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

1. **Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes Golken. Ein Teilbereich befindet sich innerhalb der in Planung befindlichen Heilquellenschutzzone (QUANTB) des Heilquellenschutzgebietes Bad Langensalza.

2. **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.

3. **Altlasten**

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

4. **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.

5. 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.

6. 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).

7. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.

8 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.

9 Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch den Vorhabenträger, so dass der Stadt Bad Langensalza diesbezüglich keine Kosten entstehen.