



Landgemeinde Stadt Bleicherode

Begründung

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja)

Verfahrensstand:

Rechtsplan

gemäß § 10 BauGB

Bleicherode Februar 2023

Präambel

zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Verfahrensstand: Rechtsplan gemäß § 10 BauGB

Stadt / Gemeinde: Landgemeinde Stadt Bleicherode
Hauptstraße 37
99752 Bleicherode

Ansprechpartner: Herr Gülland
Landgemeinde Stadt Bleicherode
Bauamt
Außenstelle Wolframshausen
Backsüber 3
Tel.: (036334) 58024
E-Mail: bauamt@bleicherode.de

**Auftragnehmer
Teil I städtebauliche Leistungen:** Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
E-Mail: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartner: Herr Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung

**Auftragnehmer
Teil II Umweltbericht, GOP, SAP:** Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
Fax: 03601 / 799 292-9
E-mail: info@pltweise.de
Internet: http://www.pltweise.de

Ansprechpartner: Dipl. Landschaftsökologin S. Leise

Bleicherode Februar 2023

Begründung - Teil 1

gemäß § 9 (8) BauGB

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zum Klimaschutz sowie zum weiteren Ausbaus der erneuerbaren Energien in der Bundesrepublik Deutschland.....	3
2.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	4
3.	Begriffsdefinitionen.....	5
4.	Beschreibung des Standortes und des Investitionsvorhabens.....	5
5.	Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB.....	7
6.	Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes	8
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	9
8.	Inhalt der Planunterlagen	9
9.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	9
10.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	10
10.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht.....	10
10.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	10
10.3.	Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	13
11.	Allgemeine Ausführungen zum Inhalt der derzeit in Arbeit befindlichen Potenzialflächenanalyse für PV-Freiflächenstandorte im Hoheitsgebiet der Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	15
12.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	16
13.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	16
14.	Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange	16
15.	Geotechnische Stellungnahme	18
16.	Belange Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung	19
17.	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja)..	19
17.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	19
17.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	20
17.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	20
17.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	21
17.5.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	21
17.6.	Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 12 (3) Satz 2 BauGB)	22
17.7.	Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO.....	22
18.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB).....	22
19.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)	22
20.	Hinweise zum Planvollzug.....	23
21.	Erschließung.....	23
22.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	23
23.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	23
24.	Kosten und Finanzierung der Planung.....	24

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Geotechnische Stellungnahme zur Erstbeurteilung des Baugrundes auf der Kalirückstandshalde Kraja hinsichtlich eines möglichen Altlastenverdacht (Verfasser: IHU Gesellschaft für Hydro- und Umweltgeologie mbH, Nordhausen; Stand: 08.06.2018)
Anlage 2	Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Stadt Bleicherode gemäß § 1 (3) i.V.m. § 2 (1) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zum Klimaschutz sowie zum weiteren Ausbaus der erneuerbaren Energien in der Bundesrepublik Deutschland

Verfolgt man die aktuellen Veröffentlichungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz auf der Themenseite zu erneuerbaren Energien www.erneuerbare-energien.de ist festzustellen, dass:

- der dynamische Ausbau der erneuerbaren Energien und die ambitionierte Steigerung der Energieeffizienz nach wie vor wesentliche Bestandteile des Energiekonzepts und der Beschlüsse der Bundesrepublik Deutschland zur Energiewende sind,
- mit umfangreichen Gesetzespaketen die Grundlagen für den weiteren, schrittweisen Aus- und Umbau der Energieversorgung in der Bundesrepublik Deutschland gelegt wurden und weiter ausgebaut werden müssen,
- auf dem bis 2050 verlaufenden Zielpfad viele weitere Maßnahmen zur Umsetzung der Energiewende noch folgen müssen,
- die Rahmenbedingungen für diese notwendigen langfristigen Investitionen weiter verbessert und Hemmnisse beseitigt werden sollen und
- neben der dringend notwendigen Netzoptimierung und dem Ausbau der überregionalen Übertragungsnetze zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit in allen Regionen Deutschlands aber auch weiterhin die Standorte zur Stromerzeugung aus regenerativen Energien entwickelt oder ausgebaut werden sollen.

Das Bestreben der Bundesregierung wird dadurch untermauert, dass den Belangen des Klimaschutzes durch Art. 20a GG ein **verfassungsrechtlicher Rang** zukommt.

Es besteht also – offenkundig – ein besonderes öffentliches Interesse am Ausbau der regenerativen Energieerzeugung, das **durch völker-, europa-, bundes- und landesrechtliche Vorschriften untersetzt und gesteuert** wird (Start: Europäischer Aktionsplan Energie (2007), das „EU-Klimapaket“ der Kommission vom 22.01.2014, das Übereinkommen von Paris vom 12.12.2015, etc.).

Dieses wird aktuell durch die Novelle des neuen EEG 2023, das am 28. Juli 2022 im Bundesanzeiger veröffentlicht und damit in Kraft getreten ist, besonders deutlich. Nach einer Pressemitteilung des Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz vom 28.07.2022 sind erste Regelungen des neuen EEG 2023 bereits am 29. Juli 2022 in Kraft getreten:

Zur Beschleunigung des Ausbaus von erneuerbaren Energien greift vom 29. Juli 2022 an der Grundsatz, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient.

Damit haben erneuerbare Energien bei Abwägungsentscheidungen Vorrang. Dies ist nur eine, erste der Beschleunigungs-Maßnahmen, die mit dem novellierten Erneuerbaren Energien-Gesetz (EG) einhergeht.

Das Gesetz ist die umfassendste Novelle des EEG seit dessen Bestehen und zielt darauf, die erneuerbaren Energien in hohem Tempo auszubauen. Der Großteil der weiteren Regelungen des neuen EEG 2023 tritt zum 1. Januar 2023 in Kraft.

Nicht zuletzt hat auch das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluss vom 24. März 2021 (1 BvR 2656/18, 1 BvR 96/20, 1 BvR 78/20, 1 BvR 288/20, 1 BvR 96/20, 1 BvR 78/20) das Klimaschutzgesetz der Bundesrepublik Deutschland in Teilen als verfassungswidrig erklärt, da aus Sicht des Bundesverfassungsgerichts das Klimaschutzgesetz von 2019 dabei zu kurz greift, da

- das deutsche Klimaschutzgesetz aus dem Jahr 2019 in Teilen nicht mit den Grundrechten vereinbar ist,
- es insbesondere an ausreichenden Vorgaben für die Emissionsminderung ab 2031 fehlt,
- die heutigen Vorschriften damit hohe Emissionsminderungslasten unumkehrbar auf Zeiträume nach 2030 verschieben und dadurch gegen das Prinzip der Generationengerechtigkeit verstoßen wird.

In der Begründung zu diesem, zwingend zu beachtenden Urteil, wird festgestellt, dass die Reduzierung des weiteren Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur, wie prognostiziert, auf deutlich unter zwei Grad, nur mit immer dringenderen und kurzfristigeren Maßnahmen machbar wäre.

Da in dem Gesetz lediglich bis zum Jahr 2030 konkrete Maßnahmen für eine Emissionsverringerung vorgesehen sind, würden die Gefahren des Klimawandels auf Zeiträume danach und damit insbesondere zu Lasten

der heute jüngeren Generation verschoben werden. Damit würden unsere Kinder, Enkelkinder und Urenkel später mehr belastet werden als heute und in ihren Freiheitsrechten verletzt.

Aus diesem Grund muss der Gesetzgeber nun nachbessern.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode wird deshalb die verfassungsrechtlichen Aspekte im Abwägungsprozess beim weiteren Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) der Landgemeinde Stadt Bleicherode zwingend beachten müssen.

Demgegenüber stehen aber auch große Diskussionen und Widerstände zu negativen Begleiterscheinungen und Auswirkungen aller regenerativer Energieanlagen (Thema: Landschaftsbild, Wohn- und Erholungsqualität, Gefährdung von Flora und Fauna etc.). Aus diesem Grunde kommen einer sorgfältigen Suche und Auswahl von möglichst konfliktarmen Standorten eine immer größere Bedeutung zu.

2. Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Stadt Bleicherode

Lage der Landgemeinde Stadt Bleicherode im Raum

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode liegt im westlichen Teil des Landkreises Nordhausen (Nordthüringen) an den Bleicheröder Bergen, nördlich der Hainleite.

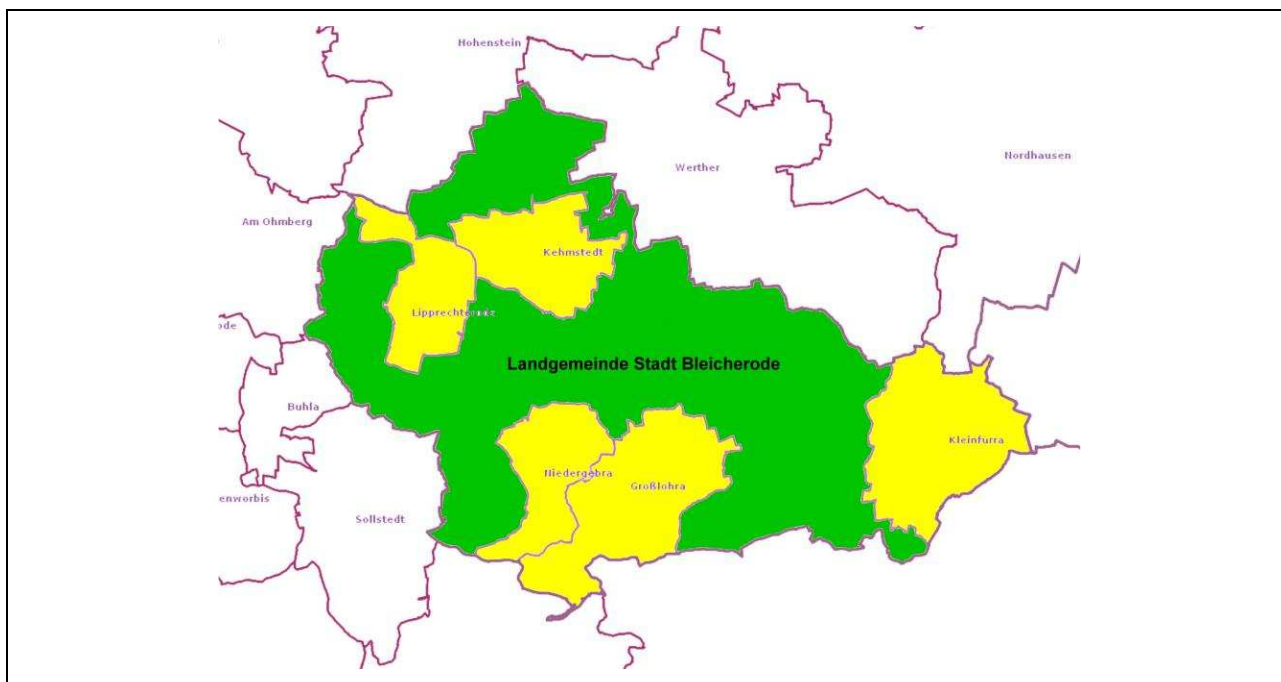
Sie ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; südlich der Kernstadt von Bleicherode verläuft die überregionale Verkehrsstrasse der A 38 und die Kernnetzstrecke der Deutschen Bahn Halle-Kassel.

Entstehungsgeschichte / Bildung der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Seit dem 01.12.2007 ist die ehemals eigenständige Gemeinde Obergebra ein Ortsteil von Bleicherode.

Durch die Kommunalreform am 01.01.2019 gründete sich die Landgemeinde Stadt Bleicherode mit ihren Ortschaften: Stadt Bleicherode, Elende, Etzelsrode, Friedrichsthal, Hainrode, Kleinbodungen, Kraja, Mörbach, Nohra mit dem OT Kinderode, Obergebra, Wernrode, Wipperdorf, Wollersleben und Wolframshausen (Thür GVBl. Nr. 14 / 2018, S. 795 vom 28.12.2018).

Darüber hinaus ist sie zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Kehmstedt, Lipprechterode, Niedergebra, Großlohra und Kleinfurra (in der nachfolgenden Grafik gelb dargestellt).



Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden: die Gemeinden Hohenstein, Werther, Lipprechterode und Kehmstedt
- im Osten: die Gemeinde Kleinfurra,
- im Süden: die Gemeinde Helbedündorf und die Stadt Sonderhausen,
- im Westen: die Gemeinde Sollstedt und die Gemeinden Am Ohmberg und Buhla (Landkreis Eichsfeld).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode liegt im mittelzentralen Funktionsraum der Kreisstadt Nordhausen. Ihr selbst ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Pkt. 10.2. in der Begründung).

Flächengröße und Einwohner

In der Landgemeinde Stadt Bleicherode lebten mit Stand vom 31. Dezember 2020 insgesamt 10.244 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 108,17 km².

Der Ortsteil Kraja:

Kraja ist – wie bereits ausgeführt – seit 01.01.2019 ein Ortsteil der Landgemeinde Stadt Bleicherode und liegt nördlich am Fuße der Bleicheröder Berge, ca. 3,7 km entfernt von der Bleicheröder Kernstadt.

Die Gemarkungsflächen von Kraja haben eine Ausdehnung von ca. 4,43 km². In Kraja leben derzeit ca. 300 Einwohner.

Kraja ist ein Straßendorf, welches sich entlang der „Eichsfelder Straße“ und der „Buhlaer Straße“ (L2055) über fast 1 km erstreckt.

3. Begriffsdefinitionen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) der Landgemeinde Stadt Bleicherode wird im Folgenden auch als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) der Landgemeinde Stadt Bleicherode wird im Folgenden auch als **„Plangebiet“** bezeichnet.

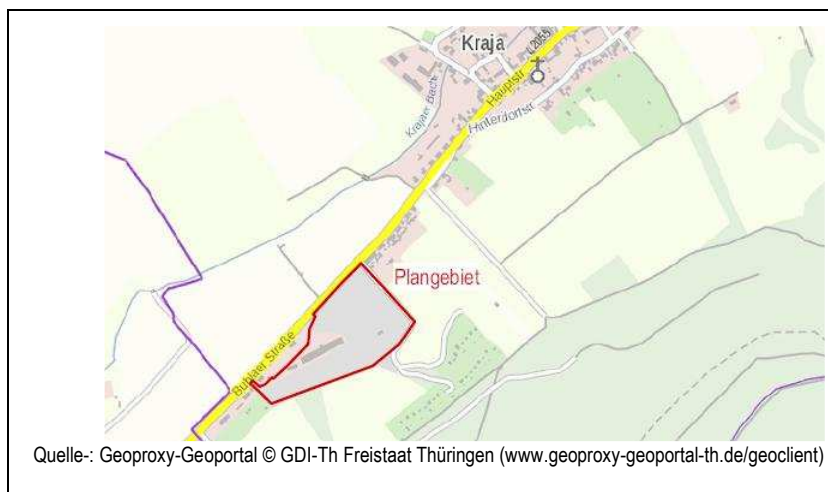
Bei dem Investitionsvorhaben handelt es sich um eine Photovoltaik-Freiflächenanlage, die nachfolgend auch als **„PV-Freianlage“** bezeichnet wird.

4. Beschreibung des Standortes und des Investitionsvorhabens

Standortbeschreibung:

Der Standort der geplanten PV-Freianlage befindet sich südwestlich der Ortslage von Kraja, direkt südlich an der „Buhlaer Straße“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Grundstück: Flst. 92/55 der Flur 2 in der Gemarkung Kraja mit einer Gesamtflächengröße von ca. 49.505 m².





Fotos: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR

Auf diesem Grundstück befindet sich die gesicherte Schachanlage des ehemaligen Schachtes „Kraja I“, der von 1912 bis 1994 in Betrieb war.

Neben zahlreichen leerstehenden Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie versiegelten und teilversiegelten Flächen prägt im Norden des Standortes noch eine große Kalirückstandshalde das Bild dieser Gewerbebrache.



Foto: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR

Dieser Standort liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bleicheröder Berge“ und ist nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung mit 3 Teilbereichen als alllastverdächtige Fläche (ALVF) i. S. v. § 2 (6) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Beschreibung des Investitionsvorhabens:

Auslöser des in Rede stehenden Planverfahrens ist das geplante Investitionsvorhaben der Firma ib vogt GmbH, Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin zur Realisierung einer Photovoltaik - Freiflächenanlage mit einer Größe von ca. 5 MWp auf dem Gelände der ehemaligen Kali-Schachanlage „Kraja I“. Die Fläche stellt seit Jahrzehnten eine Gewerbebrachfläche dar.

Die geplante Nachnutzung der Fläche zur Erzeugung von regenerativer Energie (hier: PV-Freianlage) wird seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode an diesem Standort grundsätzlich befürwortet. Die Nachnutzung von Flächen mit bereits baulicher Vornutzung steht grundsätzlich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Landgemeinde Stadt Bleicherode in Übereinstimmung.

Durch die geplante bauliche Nutzung werden weder landwirtschaftliche Flächen noch anthropogen unberührte Flächen des Landschaftsraumes in Anspruch genommen. Alle Gebäude und bauliche Anlagen auf dem Grundstück sollen vorab vollständig zurück gebaut werden.

Bei der geplanten Photovoltaikanlage handelt es sich um ein fest montiertes Modultischsystem, bei dem die Photovoltaikmodule in einem bestimmten Winkel (hier ca. 20° - 23° zu den senkrechten Modultischstützen) ausgerichtet werden.

Die Festlegung und Sicherung des externen Einspeisepunkts für den erzeugten Solarstrom liegt im Verantwortungsbereich des Investors, in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen. Der Einspeisepunkt ist in räumlicher Nähe geplant.

5. Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (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.

Der in Rede stehende Standort ist planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Dieser Standort zur energetischen Nutzung von regenerativen Energien erfüllt aber nicht den Tatbestand eines privilegierten Vorhabens gemäß § 35 (1) Nr. 8b BauGB. Die Landgemeinde Stadt Bleicherode beabsichtigt deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen verbindlichen Bauleitplan mit dem Ziel der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der geplanten Anlagen zur energetischen Nutzung von regenerativen Energien zu schaffen.

Weiterhin wird mit der Planung das Ziel verfolgt, eine bereits baulich durch eine ehemalige gewerbliche Nutzung in Anspruch genommene Fläche, einer städtebaulich geordneten baulichen Nachnutzung zuzuführen.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) und der anschließenden Umsetzung der Photovoltaikanlage beabsichtigt die Landgemeinde Stadt Bleicherode damit außerdem 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 geleistet werden kann,
- die geplante bauliche Nutzung auf Brachflächen aus einer ehemals gewerblichen Nutzung erfolgt und nicht zu einer Neuinanspruchnahme von unverbautem Landschaftsraum führt.

Durch die mit der Planaufstellung verfolgten o.g. Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Landgemeinde Stadt Bleicherode den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

Der Rat der Landgemeinde Stadt Bleicherode hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) der Landgemeinde Stadt Bleicherode beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen am 29.10.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet und durchgeführt.

6. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Kraja und umfasst ausschließlich alle Flächen des Flurstückes-Nr. 92/55. Es besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 4,95 ha und liegt auf einer Höhenlage von ca. 292 bis 293 m ü NHN. Von dieser Höhe abweichend befinden sich auf dem Gelände noch Verladerampen und eine große Rückstandshalde im Norden des Plangebietes.



Lage des Plangebietes südlich der Ortslage von Kraja,
Quelle: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die folgenden gesetzlichen Grundlagen finden jeweils in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung Anwendung.

<p>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen im Auftrag des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Stand: 28.11.2007) 	<p>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) - Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)
<p>Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Nordthüringen 2012 (RP-NT 2012) - Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) 	

8. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) der Landgemeinde Stadt Bleicherode bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Teil 6 – Verfahrensvermerke
- der Begründung Teil I gemäß § 9 (8) BauGB und Anlagen gemäß Anlagenverzeichnis auf der Seite 3.
- der Begründung Teil II – Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 verwendet. 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.

9. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode sieht zur Erreichung der im Pkt. 1. und 5. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB kann der Rat der Landgemeinde Stadt Bleicherode am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Landgemeinde Stadt Bleicherode über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der Vorhabenbezogene Bebauungsplan am Ende des Verfahrens der Genehmigung durch den Landkreis Nordhausen.

Gemäß § 10 (2) BauGB ist die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anschließend durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

10. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

10.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch keinen rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Bei der geplanten PV-Freiflächenanlage in Kraja handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 (1) Nr. 8b BauGB; eine Zulassung als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB wird regelmäßig versagt.

Um das seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel (Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage) im betroffenen Gebiet auch realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

10.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten:

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).

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Im Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) relevant:

Mit der Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014 wurde, auf der Grundlage des § 4 Abs. 4 Satz 1 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPlG) vom 11. Dezember 2012 (GVBl. S. 450) das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel für verbindlich erklärt und bildet seitdem die Grundlage raumordnerischer Entscheidungen.

Im LEP 2025 werden zum Thema Erneuerbare Energien in Thüringen folgende Leitvorstellungen formuliert:

„5.2 Energie – Leitvorstellungen

1. *Die Energieversorgung Thüringens soll sicher, kostengünstig und umweltverträglich erfolgen. Sie soll auf einem ausgewogenen Energiemix mit einem Vorrang für erneuerbare Energien basieren. Auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie sowie den Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Energieverbrauchstechnologien soll hingewirkt werden. Hierbei sollen moderne und leistungsfähige Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad zum Einsatz kommen. ...*
2. *Die Energieinfrastruktur soll unter Berücksichtigung regionaler Energiepotenziale und -kreisläufe optimiert werden. Die Entwicklung dezentraler Versorgungsstrukturen als Beitrag zur stärkeren Unabhängigkeit von zentralen Versorgungsstrukturen soll unterstützt werden. Das Energietransportnetz soll bedarfsgerecht als Teil zukünftiger „intelligenter Netze“ entwickelt werden.*
3. *Potenziale der erneuerbaren Energien (Windenergie, Solarenergie, Biomasse, Erdwärme, Wasserkraft) sollen verstärkt und vorrangig erschlossen und genutzt werden. Voraussetzungen für den weiteren Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energieträger sollen an geeigneten Stellen geschaffen werden.*
4. *Mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien ist eine Diversifizierung und Regionalisierung der Energieerzeugung verbunden, die weitere Entwicklung des dünnbesiedelten, ländlich geprägten Raums als Energielieferant wird unterstützt. Erneuerbare Energien eröffnen diesen Landesteilen zusätzliche Wertschöpfungsmöglichkeiten.*
5. *Die Grundlastsicherung der Stromerzeugung soll durch Integration von Speicherregelungsmöglichkeiten technologieoffen und systemübergreifend gewährleistet werden. Ein modernes und leistungsfähiges Stromnetz soll als entscheidende Voraussetzung für eine Stromversorgung mit weiterwachsendem Anteil erneuerbarer Energien geschaffen werden.“*

Basierend auf diesen Leitvorstellungen wird folgender Grundsatz formuliert:

„5.2.9 G

*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.“*

Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung und Sicherung einer PV-Freilandanlage auf der gewerblichen Brachfläche (Kalihalde Kraja I) kommt die Landgemeinde Stadt Bleicherode der Anpassungspflicht an die Vorgaben der Landesplanung nach.

Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen (RP-NT 2012):

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Der Stadt Bleicherode wurde im Regionalplan Nordthüringen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

„Z 1-1 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln. ...“

Im Kap. 3.2 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Unter-Kap. 3.2.1. Energieversorgung) des RP-NT wird ausgeführt:

„Gemäß Landesentwicklungsplan sollen Anlagen und Standorte der Energieversorgung bedarfsgerecht entwickelt werden. Vorrang sollen die Modernisierung, der Ausbau und die Erweiterung der bestehenden Anlagen haben. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Energieverbrauch soll erhöht werden (LEP, 4.2.6).“

Weiter wird folgender Grundsatz formuliert:

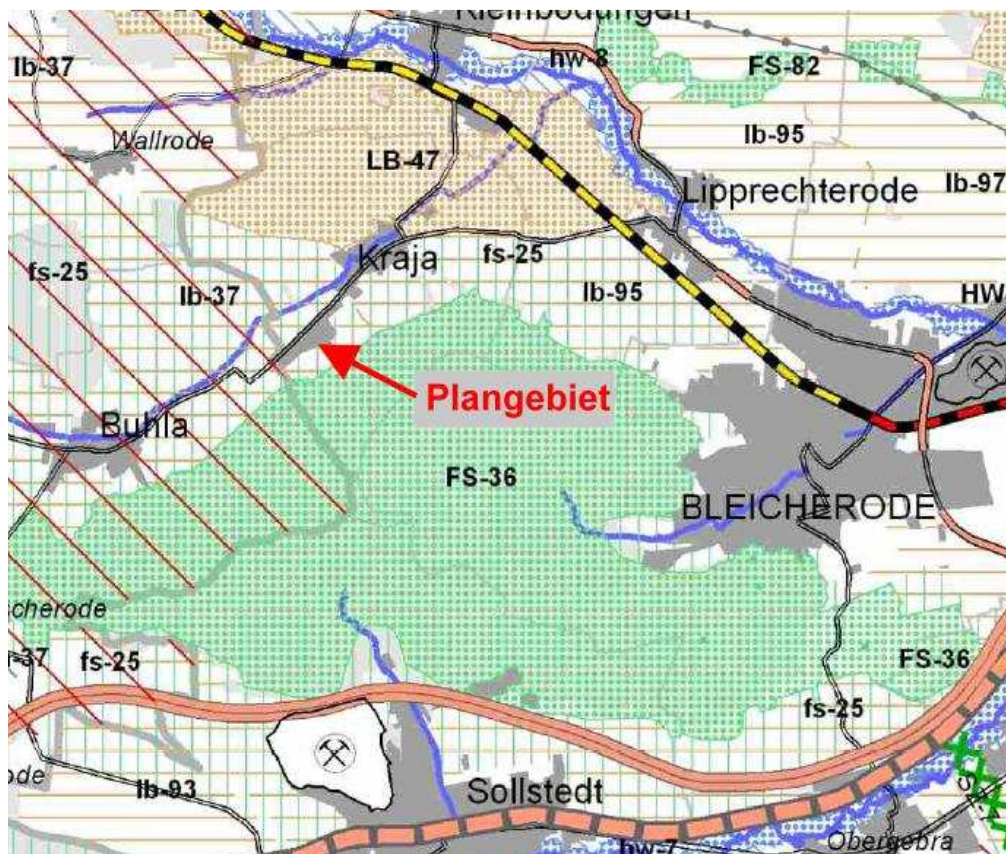
„G 3-21 Die Stromerzeugung aus Solarenergie mittels großflächiger Photovoltaikanlagen soll insbesondere auf nicht mehr genutzten Deponiekörpern und Rückstandshalden sowie Brach- und Konversionsflächen erfolgen.“

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 frei-raumrelevanten Flächennutzungen/-funktionen vermieden. ...“

Das Planvorhaben zur Stromerzeugung aus Solarenergie mittels großflächiger Photovoltaikanlagen auf Konversionsflächen, wie die in Rede stehende gewerbliche Brachfläche (Kalihalde Kraja I), entspricht den raumordnerischen Grundsätzen in vollem Umfang.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) an der „Buhlaer Straße“ selbst gibt es in den zeichnerischen Darstellungen der Raumnutzungskarte des RP-NT 2012 keine entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze, da der Standort innerhalb der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Flächen liegt (siehe nachfolgender Auszug aus dem wirksamen RP-NT 2012):



Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan RP-NT 2012

Die an den Standort rundherum angrenzenden Flächen sind in der Raumnutzungskarte des RP-NT 2012 als Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (fs-25, „Bleicheröder Berge und Hasenburg“) und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (lb-95, „zwischen Lipprechterode und Bleicherode“ im Südosten und lb-37, „zwischen Neustadt und Buhla“ im Nordwesten) ausgewiesen. Diese Flächen werden durch die geplante PV-Freianlagennutzung nicht beeinträchtigt.

Zwischen dem Plangebiet und dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (lb-37, „zwischen Neustadt und Buhla“ im Nordwesten) liegt noch die „Buhlaer Straße“.

Damit steht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) aus Sicht der Landgemeinde Stadt Bleicherode den derzeitigen raumordnerischen Zielvorgaben nicht entgegen. Die Landgemeinde Stadt Bleicherode kann davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachkommt.

10.3. Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode besitzt noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem verbindliche Bauleitpläne gemäß § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind.

Die Flächen der ehemaligen Stadt Bleicherode (Stand: vor der Bildung der Landgemeinde zum 01.01.2019) umfassten damals neben den eigenen Gemarkungsflächen auch die der ehemals selbständigen Gemeinde Elende (Eingemeindung zum 01.07.1994) und die der ehemals eigenständigen Gemeinde Obergebra (Eingemeindung zum 01.12.2007).

Alle 3 Kommunen (Bleicherode, Elende und Obergebra) hatten zeitnah nach der Wende, anfangs der 90er Jahre jeweils mit der Aufstellung ihres Flächennutzungsplanes begonnen:

- Bleicherode: Aufstellungsbeschluss am 13.08.1990
- Elende: Aufstellungsbeschluss am 18.07.1991
- Obergebra: Aufstellungsbeschluss am 24.01.1991

Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurden bis 1994 (Zeitpunkt der Eingemeindung von Elende) in allen drei (damals noch selbständigen) Gemeinden getrennt durchgeführt.

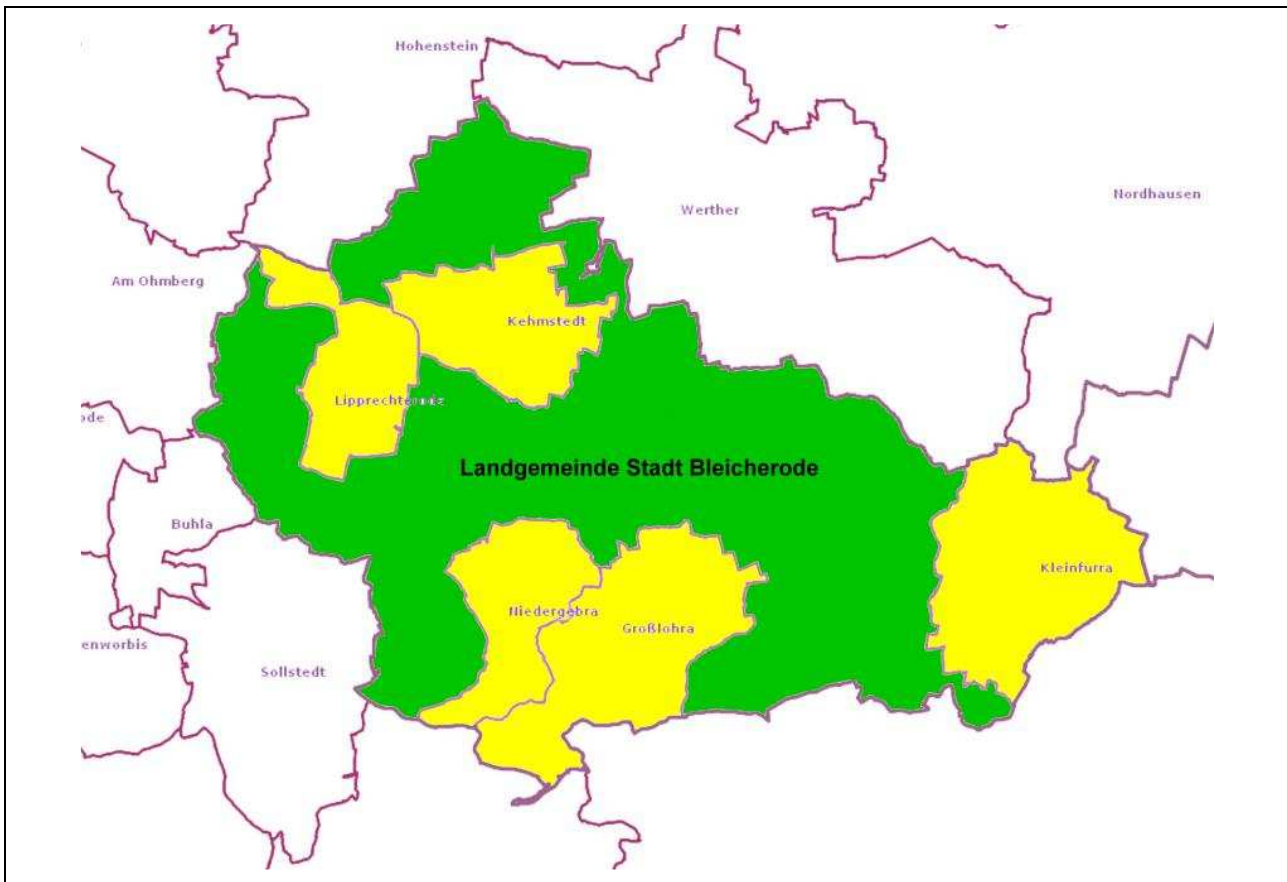
Die Gemeinde Obergebra hat ihr Flächennutzungsplanverfahren anschließend weiter bis zum Ende geführt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergebra wurde mit Bekanntmachung seiner Genehmigung im Januar 1997 wirksam.

Die Stadt Bleicherode hat nach der Eingemeindung von Elende (1994) das Flächennutzungsplanverfahren mit entsprechend erweiterten, räumlichen Geltungsbereich fortgeführt.

Nach der letzten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB im Juli / August 1997 wurde das Planverfahren jedoch unterbrochen und nicht weitergeführt. Die Gründe dafür sind nach Auswertung der Aktenlage im Detail nicht mehr vollständig nachzuvollziehen. Es gab auf jeden Fall aus dem Inhalt zahlreicher Stellungnahmen weiteren, umfangreichen Analyse- und Handlungsbedarf, was einen längeren Zeitraum erfordert und letztendlich auch höhere Kosten verursacht hätte. In den Folgejahren konnte die Stadt Bleicherode diesen Kostenrahmen in ihren Haushalt nicht mehr einstellen.

Von den 2019 in die neu gegründete Landgemeinde hinzu gekommenen Gemeinden besaß nur Wipperdorf einen wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 1996), welcher als Teilflächennutzungsplan gemäß § 204 (2) BauGB fort gilt.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode besitzt somit für das gesamte Stadtgebiet (grün dargestellte Flächen in der nachfolgenden Abbildung) noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan, der bei der Neuaufstellung bzw. Änderung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen wäre.



Die Landgemeinde Stadt Bleicherode ist sich dessen bewusst, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes über das gesamte Gemeinde- bzw. Stadtgebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit begründet und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt und hat deshalb am 23.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Stadt Bleicherode gemäß § 1 (3) i.V.m. § 2 (1) BauGB gefasst.

Das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR (Nordhausen) wurde mit der Erarbeitung der dazu erforderlichen Planunterlagen und die Begleitung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens beauftragt.

Seit 2020 ist für die gesamte Landgemeinde bereits ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in Arbeit, dessen Ergebnisse im Anschluss in das Flächennutzungsverfahren einfließen sollen. Die Thüringer Landesentwicklungsgesellschaft erstellt das ISEK für die Landgemeinde Stadt Bleicherode.

Ungeachtet dessen gibt der Gesetzgeber den Gemeinden mit dem § 8 (4) BauGB die Möglichkeit in die Hand, einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegensteht.

Im konkreten Fall macht die Landgemeinde Stadt Bleicherode davon Gebrauch, da es sich beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) aus Sicht der Landgemeinde Stadt Bleicherode um einen Bebauungsplan handelt, der einen Beitrag zur schnelleren Emissionsminderung (siehe dazu die umfangreichen Ausführungen unter Pkt.1. der Begründung) leisten kann.

Unberührt davon ist zurzeit eine gesamtstädtische Untersuchung zu Standortalternativen für potenzielle PV-Freiflächenstandorte in Arbeit. Zum heutigen Zeitpunkt kann bereits gesagt werden, dass der Standort des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) als potenzieller PV-Freiflächenanlagenstandort enthalten sein wird.

11. Allgemeine Ausführungen zum Inhalt der derzeit in Arbeit befindlichen Potenzialflächenanalyse für PV-Freiflächenstandorte im Hoheitsgebiet der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Generell liegt es im Interesse der Landgemeinde Stadt Bleicherode, auf Flächen des Gemeindegebietes die Voraussetzungen zu schaffen, Anlagen für erneuerbare Energien errichten zu können und damit ihren Beitrag zu den Zielvorgaben der Bundes- und Landespolitik – zum Ausbau des Anteils erneuerbarer Energien an der Energieproduktion in Deutschland - zu leisten.

Die Landgemeinde verfügt in den Ortschaften bereits über mehrere PV-Freiflächenanlagen, so u.a.:

- auf der Kalihalde in Bleicherode Ost,
- im GE- / GI-Gebiet „Kirchhagenscher Weg“,
- am westlichen Ortsrand der Ortschaft Wipperdorf (Am Heizwerk),
- am Standort Hünstein (Wolkramshausen / Nohra),
- in Obergebra Standort „Untern Lohraer Weg“,
- Standort Bleicherode Dachsberg (B-Plan rechtsverbindlich, aber noch nicht umgesetzt),

Unter Bezug auf die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz im § 1a BauGB, nach denen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wurde bislang besonderes Augenmerk darauf gelegt, die Inanspruchnahme insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen möglichst zu vermeiden und im begründeten Ausnahmefall auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das trifft ebenfalls auf bisher unberührte Flächen des Landschaftsraumes zu. Waldflächen wurden ausgeschlossen.

In der Vergangenheit wurden teilweise auch Flächen aus aufgegebenen gewerblichen Nutzungen zu Photovoltaikflächen entwickelt. Dabei hat die Landgemeinde Stadt Bleicherode auch Flächen in Anspruch genommen, für die in verbindlichen Bauleitplänen der 90er Jahre ehemals eine gewerbliche Nutzung produktiver Art angedacht war, die aber nie realisiert werden konnte.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode ist bisher erfolgreich den Weg gegangen, eine Nutzung der erneuerbaren Energien im Stadt- bzw. Landgemeindegebiet gemeinsam mit verschiedenen Investoren umzusetzen und hat im jeweiligen Bedarfsfall dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Werden durch potenzielle Investoren Interessenbekundungen für eine städtebauliche Vorbereitung einer Photovoltaiknutzung an die Landgemeinde Stadt Bleicherode herangetragen, wird diese auch künftig prüfen, ob sie im jeweiligen Einzelfall im Zuge der Bauleitplanung tätig werden will und kann.

Es ist jedoch kein städtebauliches Ziel der Gemeinde, eine Angebotsplanung für eine solche bauliche Nutzung, deren Wirtschaftlichkeit regelmäßig veränderten gesetzliche Regelungen unterworfen ist, zu betreiben, da eine langfristig vorhersehbare Entwicklung auf diesem Gebiet derzeit nicht prognostizierbar ist.

Der in Rede stehende Standort der ehemaligen Kali-Schachtanlage „Kraja I“ erfüllt die Prüfkriterien des Entwurfs der Potenzialflächenanalyse, ist erschlossen und verfügt über die Möglichkeit einer Netzeinspeisung in räumlicher Nähe (Ortseingang Kraja aus Richtung Westen, direkt nordöstlich des Plangebietes). Außerdem handelt es sich um eine Brachfläche aus ehemals gewerblicher Nutzung, die darüber hinaus als Altlastverdachtsfläche (ALVF) im Thüringer Altlastverdachtskataster (THALIS) erfasst ist.

Die Fläche ist nicht landwirtschaftlich nutzbar, aber für die geplante Photovoltaiknutzung geeignet. Weiterhin befinden sich die Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers, der damit auch „in der Lage ist“ das geplante Vorhaben gesetzeskonform umzusetzen.

Der Standort liegt zwar formell im Landschaftsschutzgebiet „Bleicheröder Berge“, was im konkreten Fall jedoch keinen zwingenden Versagungstatbestand mehr darstellt (siehe dazu die weiteren Ausführungen im Pkt. 14. „Landschaftsschutzgebiet“ der Begründung).

Durch den Rückbau der leerstehenden Gebäude und Hallen (ca. 8 bis 10 m Höhe) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild deutlich verbessert, da die neu zu errichtenden PV-Anlagen lediglich eine max. Höhe von 4 m erreichen und das Plangebiet insgesamt eingegrünt ist bzw. wird.

12. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

13. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, kann die Landgemeinde Stadt Bleicherode davon ausgehen, dass deren Belange durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) nicht berührt werden.

14. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung **gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB**,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes **gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB**,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege **gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB**,
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit **gemäß § 1 (6) Nr. 8 e) BauGB** und
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen gemäß § 1 (6) Nr. 14 BauGB.

Altlastenverdacht:

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des en Bebauungsplanes sind als Altlastverdachtsflächen (ALVF) im Thüringer Altlastverdachtskataster (THALIS) erfasst. Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgte auf der Planzeichnung.

Im nächsten Abschnitt Pkt. 15. "Geotechnische Stellungnahme" zur Erstbeurteilung des Baugrundes auf der Kalirückstandshalde Kraja hinsichtlich eines möglichen Altlastenverdacht sind die Untersuchungsergebnisse des Verfassers (IHU Gesellschaft für Hydro- und Umweltgeologie mbH, Nordhausen; Stand: 08.06.2018) zusammengefasst. Es kann festgestellt werden, dass die Nutzung dieses Standortes zur Errichtung und Betreibung einer PV-Freiflächenanlage mit dem bestehenden Altlastenbelastung nicht kollidiert. Das eigentliche Gutachten befindet sich in der Anlage 1 der Begründung.

Landschaftsschutzgebiet:

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Bleicheröder Berge“. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme erfolgte auf der Planzeichnung.

- 1.) Gemäß § 36 (4) ThürNatG ist es in einem Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich **verboten**, baugenehmigungspflichtige Anlagen **auf nicht baulich genutzten Grundstücken** zu errichten sowie Plätze aller Art, Straßen und andere Verkehrsflächen mit festem Belag anzulegen.
- 2.) Gemäß § 36 (5) ThürNatG ist in einem Landschaftsschutzgebiet **auf baulich bereits genutzten Grundstücken** die Neuerrichtung und die wesentliche Änderung baugenehmigungspflichtige Anlagen sowie Plätze aller Art, Straßen und andere Verkehrsflächen mit festem Belag **erlaubnispflichtig**.

Die Letzte der o.a. Rechtslagen trifft im konkreten Planfall des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) zu, da

- es sich beim Landschaftsschutzgebiet „Bleicheröder Berge“ um ein aus DDR-Zeit übergeleitetes Schutzgebiet handelt, welches gem. Artikel 1 Satz 1 des Einigungsvertragsgesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885 -1242-) in Verbindung mit Artikel 3 der Vereinbarung zum Einigungsvertrag fort gilt und
- das betroffene Flurstück 92/55 der Flur 2 in der Gemarkung Kraja ja bereits **bebaut ist**.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) schrieb in ihrer ersten Stellungnahme vom 02.12.2022, dass

„... die Erlaubnis durch die untere Naturschutzbehörde zu erteilen ist, wenn die Handlung mit den Schutzziele des Gebiets vereinbar ist. Die Erlaubnis kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Für baulich genutzte Grundstücke wird im Zuge der späteren Umsetzung der Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde im Einzelgenehmigungsverfahren geprüft, ob eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung in Form einer Erlaubnis gemäß § 36 Abs. 5 ThürNatG erteilt werden kann. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und dieser inhaltlich hinreichend konkret beschrieben ist, kann er naturschutzfachlich und -rechtlich abschließend beurteilt werden.“

Die Forderungen, Auflagen und Hinweise der Stellungnahme der UNB vom 02.12.2022 wurden in den Planentwurf zur formellen Offenlage eingearbeitet; im Ergebnis der erneuten Beteiligung der UNB hat diese dann die Erlaubnis aus naturschutzfachlicher Sicht auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen in Aussicht gestellt.

Abschließend möchte die Landgemeinde Stadt Bleicherode an dieser Stelle noch einmal darauf hinweisen, dass nach einer Pressemitteilung des Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz vom 28.07.2022 erste Regelungen des neuen EEG 2023 in Kraft getreten sind:

*Zur Beschleunigung des Ausbaus von erneuerbaren Energien greift vom 29. Juli 2022 an der Grundsatz, dass die Nutzung erneuerbarer Energien **im überragenden öffentlichen Interesse** liegt und der öffentlichen Sicherheit dient.*

Damit haben erneuerbare Energien bei Abwägungsentscheidungen Vorrang. Dies ist nur eine erste der Beschleunigungs-Maßnahmen, die mit dem novellierten Erneuerbaren Energien-Gesetz (EG) einhergeht.

Das Gesetz ist die umfassendste Novelle des EEG seit dessen Bestehen und zielt darauf, die erneuerbaren Energien in hohem Tempo auszubauen. Der Großteil der weiteren Regelungen des neuen EEG 2023 tritt zum 1. Januar 2023 in Kraft. Dazu wurde das reformierte EEG am 28. Juli 2022 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nicht zuletzt kann auch gemäß § 67 (1) BNatSchG auf Antrag von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes befreit werden, wenn „dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist ...“

Zusammenfassung:

Andere Schutzgebiete des Naturschutz-, Immissionsschutz- und Wasserrechts werden durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.

Die einzelnen Schutzgüter sowie die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange wurden im weiteren Planverfahren im Umweltbericht, im Grünordnungsplan und im Artenschutzfachbeitrag weiter vertiefend untersucht und entsprechende Festsetzungen zu Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschlagen.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Landgemeinde Stadt Bleicherode davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

15. Geotechnische Stellungnahme

Geotechnische Stellungnahme zur Erstbeurteilung des Baugrundes auf der Kalirückstandshalde Kraja hinsichtlich eines möglichen Altlastenverdacht (Verfasser: IHU Gesellschaft für Hydro- und Umweltgeologie mbH, Nordhausen; Stand: 08.06.2018)

Am Standort der ehemaligen Kalirückstandshalde Kraja ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant. Gemäß den Anforderungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordhausen ist in Vorbereitung der geplanten Baumaßnahme eine Bewertung der oberflächennahen Bodensituation hinsichtlich möglicher Verunreinigungen bzw. eines Altlastverdacht zu beurteilen.

Das Flurstück 92/55 ist nach derzeitigem Stand als altlastverdächtige Fläche im Thüringer Altlastverdachtskataster (ALVF) erfasst. Ausgewiesen sind im Sinne des Bodenschutzgesetzes nachfolgende Teilflächen:

- eine Teufhalde
- eine Aschehalde mit z. T. vorhandener Bodenabdeckung und
- ausgewählte Bereiche des gesamten Schachtanlagenkomplexes

Gemäß Information der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordhausen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise vor, die eine bodenschutzrechtliche Sicherung bzw. Sanierung erfordern.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Detailuntersuchungen für Bauvorhaben erforderlich sind, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass lokal unzulässige Verunreinigungen vorliegen.

Ausgangssituation:

Die Standortbewertung erfolgt auf Basis der vorgenommenen Befahrung und der Stellungnahme der Fugro Consult GmbH aus dem Jahre 2016.

Nachfolgende historische Nutzungen können für den Standort angegeben werden:

- landwirtschaftliche Nutzung
- Nutzung durch die Kaliindustrie bis 1969 durch verschiedene Eigentümer zuletzt VEB Kombinat Kali SDH, Kalibetrieb Südharz
- Nachnutzung als Betriebsstandort der VEB Kältetechnik NSW bzw. der Südharz Kältetechnik GmbH bis zum Jahre 1996

Die wesentliche Standortveränderung ergibt sich durch Nutzung durch die Kaliindustrie von 1910 - 1996. Hierbei wurden ca. 30.000 m³ Gestein auf der Teufhalde abgelagert, die durch die Auffahrung von zwei Schächtröhren angefallen sind. Die Aschehalde mit einem Volumen von ca. 8.000 m³ ergibt sich durch den Anfall von Asche aus dem gesamten Nutzungszeitraum seit 1910.

Die Teufhalde ist im Wesentlichen unabgedeckt und weist nur in Teilbereichen, insbesondere am Hangfuß, Begrünungen durch natürliche Sukzession auf. Die Aschehalde ist in wesentlichen Bereichen mit Boden abgedeckt.

Zusammenfassung

Auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann in einer Erstbewertung eingeschätzt werden, dass insbesondere die Teufhalde und die mit Boden abgedeckte Aschehalde, genutzt werden könnten, da im Rahmen dieser baulichen Maßnahme wesentliche Eingriffe in den oberflächennahen Bodenhorizont nicht erfolgen bzw. alternativ die Anlage von Fundamenten auch auf der jetzigen Geländeoberfläche erfolgen kann.

Es wird empfohlen, die vorliegenden Ergebnisse auch in Zusammenhang mit dem Ziel einer Entlassung als Altlastverdachtsfläche aus dem Altlastverdachtskataster zu erreichen, mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordhausen abzustimmen.

16. Belange Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Weimar hat in der Stellungnahme vom 04.11.2022 darauf hingewiesen, dass die ehemals bergbaulich und teilweise als Halde genutzte Fläche südwestlich der Ortslage von Kraja, direkt südlich an der Buhlaer Straße, sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Oberen Buntsandsteins (Röt), im petrographischen Sinne eine Abfolge von grauen, violetten und rotbraunen Ton-, Schluff- bzw. Mergelsteinen mit Anhydrit- und Gipseinlagerungen sowie untergeordnet fein- bis grobkörnigen Sandsteinen und Dolomitsteinen befindet.

Die Gesteine des Röt streichen nach Westen hin gegen die unterlagernden, allgemein gut tragfähigen Gesteine des Mittleren Buntsandsteins hin aus.

Bedingt durch die salinaren Einlagerungen ist insbesondere das nordöstliche bis östliche Umfeld durch eine ganze Reihe von subrosionsbedingten Senken und Erdfällen gekennzeichnet. Bei den Einbrüchen handelt es sich um natürliche subrosionsbedingte Erdfälle, die auf den Zusammenbruch oberflächennaher unterirdischer Hohlräume zurückgehen, welche sich infolge der Subrosion im leicht wasserlöslichen lagigen bis bankigen Gipsstein gebildet haben. Die Gipse kommen in mehreren Horizonten des Oberen Buntsandsteins vor, der die Unterlage des Kalksteinplateaus der Bleicheröder Berge bildet und am flachen Unterhang des Krajaer Kopfes ausstreicht.

Auf das weiterhin bestehende Risiko des Auftretens weiterer Erdfälle und -senken wird ausdrücklich hingewiesen, die auch zu Schädigungen der Photovoltaikanlagen / Modultische und Verbindungsleitungen führen können.

17. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja)

Seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist beabsichtigt, durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO planungsrechtlich festzusetzen, eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen zu erreichen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, dem Investor einen größtmöglichen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum im Plangebiet zu gewähren, ohne das gesetzlich vorgegebene und zu berücksichtigende städtebauliche Ordnungsgebot zu verletzen.

17.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freianlage – Buhlaer Straße" (OT Kraja) der Landgemeinde Stadt Bleicherode umfasst die Flächen des Flurstückes 92/55 der Flur 2 in der Gemarkung Kraja mit einer Größe von ca. 4,95 ha.

Es handelt sich hier um Flächen des Geländes der ehemaligen Kali-Schachanlage „Kraja I“. Die Flächen stellen seit Jahrzehnten eine Gewerbebrachfläche dar.

Der Geltungsbereich 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.

Der Standort des geplanten Investitionsvorhabens befindet sich südwestlich der Ortslage von Kraja, direkt südlich der „Buhlaer Straße“.

Die Fläche selbst stellt sich als Ruderalfläche mit beginnender Sukzession auf einer ehemaligen gewerblich genutzten Fläche dar. Neben zahlreichen leerstehenden Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie versiegelten und teilversiegelten Flächen prägt im Norden des Standortes noch eine große Kalirückstandshalde das Bild dieser Gewerbebrache. Viele Reste von ehemals versiegelten Flächen sind in Teilbereichen noch vorzufinden.

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

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO wird seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode als erforderlich angesehen, da im Plangebiet nur die in § 1 der textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen abschließend und im Verbund zulässig sein sollen.

Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO sind neben der Photovoltaikanlage selbst auch alle Gebäude und bauliche Nebenanlagen zulässig, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Trafostationen, Zufahrten etc.).

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (PV-Module) als Mindest- und Höchstmaß (UK_{H1min} und OK_{H2max}) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Durch die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes der an jeweiligen Stelle und der Unterkante der PV-Anlagen von 0,8 m soll sichergestellt werden, dass sich durch den somit möglichen Einfall von Streulicht unter den PV- Anlagen eine geschlossene Vegetationsdecke entwickeln kann.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante als Höchstmaß von 4,0 m) soll dazu beitragen, dass eine so gering wie mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Luftströmungen erreicht wird.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Durch die Begrenzung der Festsetzung der Größe des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) im Zusammenhang mit der zulässigen Grundflächenzahl wird die planungsrechtlich zulässig, zu versiegelnde Fläche durch die baulichen Anlagen der Solar-Module sowie der für den technischen Betrieb der Anlage erforderlichen Trafostationen, Zufahrten etc. eindeutig festgesetzt.

Die Größe der GRZ von 0,55 wurde festgesetzt, um eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet zu erreichen und somit dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht zu werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Um einen vertretbaren Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit des Sondergebietes und der Beeinträchtigung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie im Plangebiet zu finden, wurde deshalb nicht das höchstmögliche Orientierungsmaß gemäß § 17 BauNVO gewählt. Aus den vorgenannten Gründen wurde auch die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die Festsetzung (§ 2 (1)) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Zusätzlich dazu erfolgte die konkrete Festsetzung der maximal zulässigen zu versiegelnden Grundfläche im Sondergebiet mit 400 m². Eine vollständige Versiegelung ist dabei durch die zu errichtenden Nebengebäude wie z.B. Trafostationen sowie die Fundamentflächen oder Modultischstützen zu erwarten.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,55) wird als überbaute und damit grundflächenrelevante Fläche nicht nur die neu versiegelte Fläche im Plangebiet, welche insbesondere bei einer Gründung der Modultische durch Ramppfähle und die wenigen Gebäude des Plangebietes (Wechselrichterstation, Betriebsgebäude) nur mit den festgesetzten 400 m² in die Berechnung einfließt, sondern auch die von den Solarpanelen überdeckte Fläche auf die Horizontale als solche eingerechnet (gem. BMU, Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV - Freiflächenanlagen).

Die Grundflächenzahl soll im Allgemeinen eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet sichern. Auf Grund der anlagenspezifischen Besonderheiten der Anordnung der Modultische bei Photovoltaikanlagen im Bereich unversiegelter Grünflächen und auch der Abstände untereinander ist eine höhere, GRZ-relevante Verdichtung als 0,55 in der Regel nicht möglich und erfordert somit im konkreten Fall auch keine höhere, maximal zulässige Grundfläche.

17.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenze großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um dem Investor einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Errichtung der PV-Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Nebenanlagen, wie z.B. Wechselrichter, Transformatorenstationen, Zufahrten und Fahrwege sowie die Errichtung einer Zaunanlage, zur Einfriedung der Solaranlage, ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

17.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Folgende Maßnahmen zur Kompensation des, bei der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffes werden festgesetzt:

Nach dem Rückbau der Gebäude und baulichen Anlagen sowie der Flächenentsiegelung sind die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage, bis auf die maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünflächen zu erhalten und durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.

Diese Maßnahme steht einer optimalen PV-Nutzung nicht entgegen und dient der Aufwertung der Artenvielfalt von Fauna und Flora im Plangebiet.

Maßnahmenfläche M1

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist zur Habitatoptimierung und -erweiterung für Reptilien der südexpionierte Hang zu erhalten und eine strukturreiche Grünfläche mit Zusatzstrukturen gemäß Maßnahmenblatt M1_{CEF} in Kapitel 9.2. des Umweltberichtes zu entwickeln. Es sind Reptilienhabitate anzulegen und die Fläche ist dauerhaft zu pflegen.

Maßnahmenfläche M2

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M2 sind die vorhandenen Sträucher zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bäume dürfen bis auf die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume entfernt werden.

Diese Maßnahmenfläche dient der äußeren Eingrünung des Plangebietes im Süden in Richtung Bleicheröder Berge. Um die Verschattung der ersten Modulreihen im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, dürfen Bäume entfernt werden (bis auf die zum Erhalt festgesetzten Bäume) und die Fläche insgesamt als Strauchhecke auszubilden.

Maßnahmenfläche M3

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M3 sind die vorhandenen Gehölze langfristig zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Der Erhalt der vorhandenen Gehölze dient der äußeren Eingrünung des Plangebietes nach Nordwesten in Richtung der Buhlaer Straße in Verlängerung der Maßnahmenfläche M1.

Die Eingriffs- Ausgleichsbewertung der festgesetzten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt im weiteren Planverfahren im Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan (Teil 2 der Begründung).

17.6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 12 (3) Satz 2 BauGB)

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird in ihrer Stellungnahme vom 02.12.2021 auf Artikel 1 Nr. 1, 12 und 14, des „Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland“ (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 59, vom 30. August 2021) hingewiesen.

Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum an (negativer „Staubsauger“- Effekt für das Ökosystem).

Daher erfolgte zum Schutz vieler Insektenarten die Textliche Festsetzung § 6, dass zum Schutz von Insekten sind LED-Straßenleuchten mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden sind.

17.7. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO

Aus versicherungstechnischen Gründen müssen Standorte von PV-Freiflächenanlagen eingezäunt werden. Diese Zaunanlage soll die Höhe von 2,50 m inkl. eines Übersteigschutzes nicht überschreiten. Mit der Festsetzung von 15 cm Bodenfreiheit zwischen der Zaunanlage und dem anstehenden Gelände soll insbesondere für Kleinsäuger die Durchlässigkeit des Gebietes weiterhin gewährleistet bleiben. Die Errichtung der Zaunanlage, zur Einfriedung der Solaranlage, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

18. Kennzeichnungen (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind als Altlastverdachtsfläche (ALVF) im Thüringer Altlastverdachtskataster (THALIS) erfasst. Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgte auf der Planzeichnung.

Im Abschnitt Pkt. 15. „Geotechnische Stellungnahme“ zur Erstbeurteilung des Baugrundes auf der Kalirückstandshalde Kraja hinsichtlich eines möglichen Altlastenverdacht sind die Untersuchungsergebnisse des Verfassers (IHU Gesellschaft für Hydro- und Umweltgeologie mbH, Nordhausen; Stand: 08.06.2018) zusammengefasst. Es kann festgestellt werden, dass die Nutzung dieses Standortes zur Errichtung und Betreibung einer PV-Freiflächenanlage mit dem bestehenden Altlastenbelastung nicht kollidiert. Das eigentliche Gutachten befindet sich in der Anlage 1 der Begründung.

19. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)

Die Tatsache, dass das Plangebiet vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Bleicheröder Berge“, im Bergwerkseigentum „Bleicherode“ (Kalisalze/Sole) sowie der Bewilligung „Steinsalz Bleicherode-Sollstedt“ (Steinsalz) liegt, wurde auf der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Andere übergeordnete Schutzgebiete oder sonstige gesetzliche Regelungen oder Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind derzeit nicht bekannt.

20. 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.

21. Erschließung

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Kraja und ist über die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (Buswendeschleife) zur „Buhlaer Straße (L 2055) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Ein höherer Ausbaugrad ist für die Betreibung der Anlage nicht erforderlich.

Eine innere Erschließung des Gebietes wird vom Vorhabenträger bedarfsgerecht ausgebaut. Dabei sind letztendlich, dauerhaft, lediglich Zuwegungen für die Wartung der Anlagen erforderlich.

Eine dauerhafte, innere verkehrliche Erschließung des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}), eine abwasser- und trinkwasserseitige Erschließung sowie die Integration des Plangebietes in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Das unbelastete Niederschlagswasser im Plangebiet soll weiterhin versickern. Durch die Anordnung der Solarpaneele (mit Abtropffugen) wird sichergestellt, dass es dabei nicht zu Rinnenbildung oder Abspülen des Oberbodens kommt.

22. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO) davon GRZ-relevanter Flächenanteil (GRZ 0,55): 22.940 m ²	ca. 41.710 m²	84,3 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) Fläche M1	ca. 6.625 m²	13,3 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)	ca. 1.170 m²	2,4 %
Gesamt:	ca. 49.505 m²	100,0 %

23. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

24. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Firma ib vogt GmbH, Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin beauftragte das Fachplanungsbüro Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen mit der Ausarbeitung der Unterlagen für den in Rede stehenden Bebauungsplan sowie die Begleitung des Planverfahrens. Das Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen ist mit der Umweltplanung (Umweltbericht, Grünordnungsplan, Eingriff- / Ausgleichbilanzierung und Artschutzgutachten) beauftragt.

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie der erforderlichen Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger ib vogt GmbH, gesichert über einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, sodass der Landgemeinde Stadt Bleicherode keine Kosten entstehen.

Bleicherode / Nordhausen, Februar 2023