



# Landgemeinde Stadt Bleicherode

## Begründung

### des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolkramshausen)

Verfahrensstand:

## Rechtsplan

gemäß § 10 BauGB

Bleicherode Februar 2024

# Präambel

**zur Aufstellung  
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Nr. 22  
"PV-Freianlage – östlich von Wollersleben“ (OT Wollersleben  
/ Wolframshausen)  
der Landgemeinde Stadt Bleicherode**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss  
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](mailto: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](mailto:info@meiplan.de)  
web: [www.meiplan.de](http://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](mailto:info@pltweise.de)  
Internet: <http://www.pltweise.de>

**Ansprechpartner:** Dipl. Landschaftsökologin S. Leise

**Bleicherode Februar 2024**

# Begründung - Teil 1

gemäß § 9 (8) BauGB

## des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben“ (OT Wollersleben / Wolkramshausen) 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.....	6
5.	Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB.....	7
6.	Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes .....	8
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	8
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.	Belange der geplanten 380-kV-Leitungen Schraplau/Obhausen - Wolkramshausen - Vieselbach (Netzanbindung Südharz).....	13
10.4.	Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	14
11.	Allgemeine Ausführungen zum Inhalt der derzeit in Arbeit befindlichen Potenzialflächenanalyse für PV-Freiflächenstandortalternativen im Hoheitsgebiet der Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	17
11.1.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	18
11.2.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	18
12.	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben“ (OT Wollersleben / Wolkramshausen).....	19
12.1.	Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange .....	19
12.2.	Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen .....	19
12.2.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	19
12.2.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	20
12.2.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	22
12.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	23
12.2.5.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	24
12.2.6.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	24
12.2.7.	Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO.....	24
12.3.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB).....	24
12.4.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB) .....	25
12.5.	Hinweise zum Planvollzug.....	25
13.	Erschließung.....	25
14.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	25
15.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB .....	26
16.	Kosten und Finanzierung der Planung.....	26

## 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](http://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 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 war nur eine, erste der Beschleunigungs-Maßnahmen, die mit dem novellierten Erneuerbaren Energien-Gesetz (EG) einhergehen.

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

Nicht zuletzt hat auch das Bundesverfassungsgericht bereits 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 Emissionsverringering 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 als heute und in ihren Freiheitsrechten verletzt.**

Aus diesen Gründen muss der Gesetzgeber nun nachbessern.

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 große Bedeutung zu, doch es geht bei diesem Thema nicht mehr um das „ob“ und „wann“, sondern nur noch um das „jetzt“ und „wo“!**

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode wird deshalb die verfassungsrechtlichen Aspekte sowie die neue Novelle des Klimaschutzgesetzes der Bundesrepublik Deutschland im Abwägungsprozess beim weiteren Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolframshausen) der Landgemeinde Stadt Bleicherode beachten.

## 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**

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 Grafik auf der nächsten Seite gelb dargestellt).

### **Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung**

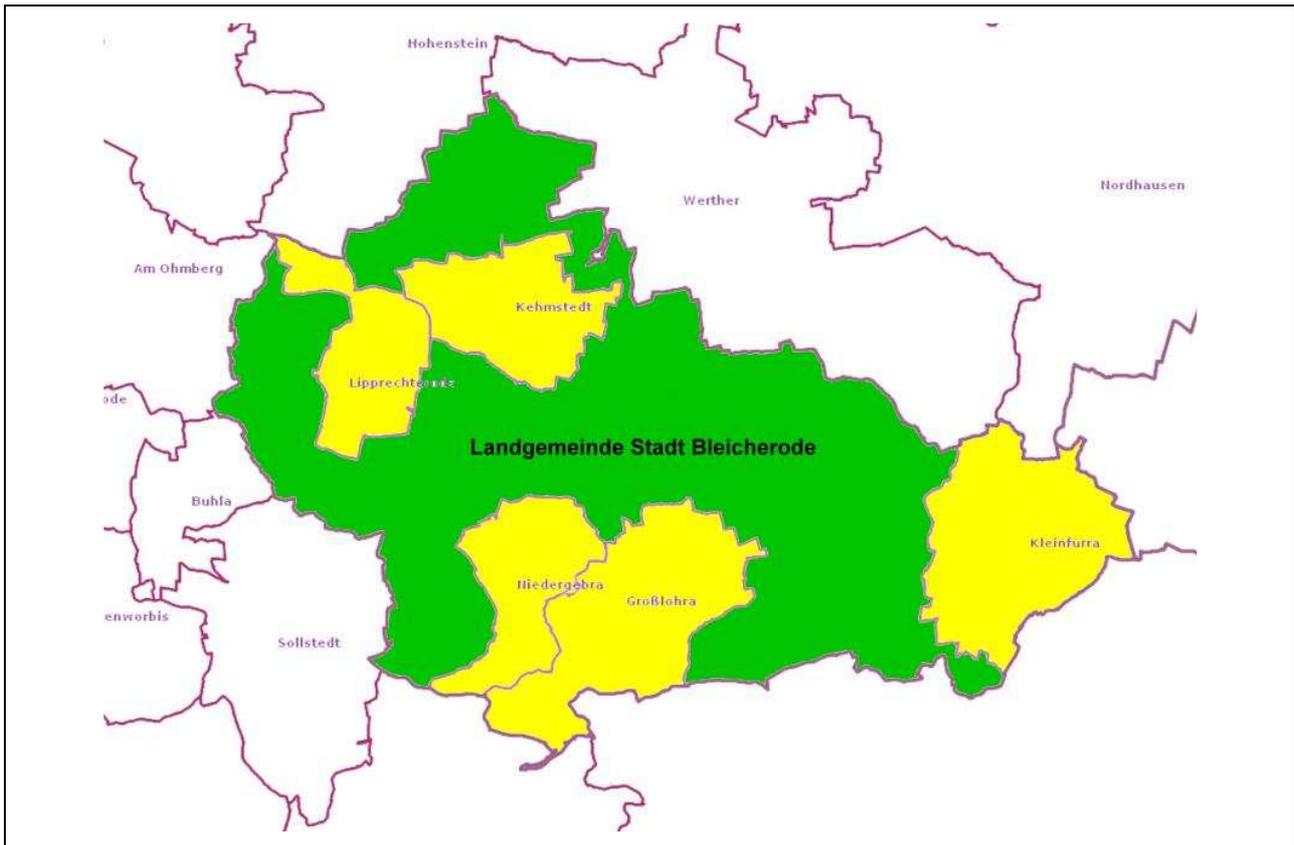
Die Landgemeinde Stadt Bleicherode liegt im mittelzentralen Funktionsraum der Kreisstadt Nordhausen. Ihr selbst ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Pkt. 10.2. in der Begründung).

### **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 km<sup>2</sup>.

**Die angrenzenden Nachbargemeinden sind** (siehe auch Übersichtsplan auf der nächsten Seite):

- im Norden: die Gemeinden Hohenstein und Werther,
- im Osten: die Gemeinde Kleinfurra,
- im Süden: die Gemeinde Helbedündorf, Niedergebra, Großlohra und die Stadt Sonderhausen,
- im Westen: die Gemeinden Am Ohmberg, Buhla und Sollstedt.



### **Die Ortsteile Wollersleben und Wolframshausen:**

Wollersleben und Wolframshausen sind – wie bereits ausgeführt – seit 01.01.2019 Ortsteile der Landgemeinde Stadt Bleicherode und liegen im Südosten des Landgemeindegebietes.

### **3. Begriffsdefinitionen**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolframshausen) 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. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolframshausen) 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.

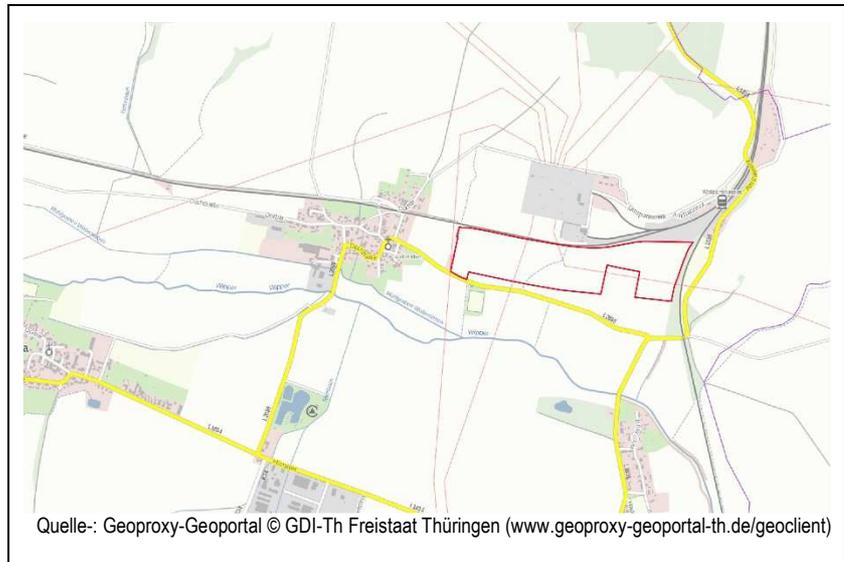
**„Vorhabenträger“** ist das Unternehmen „Solarpark Wollersleben GmbH & Co. KG“, vertreten durch die Windkraft Thüringen Verwaltungsgesellschaft mbH, diese wiederum vertreten durch die Geschäftsführer Herr Henning Weiß und Herr Philipp Riesmeyer, Zum Stadtberg 1, 99752 Bleicherode OT Mörbach und wird im Folgenden auch als **„Solarpark Wollersleben GmbH & Co. KG“** bezeichnet.

#### 4. Beschreibung des Standortes und des Investitionsvorhabens

##### Standortbeschreibung:

Der Standort der geplanten PV-Freianlage befindet sich östlich der Ortslage von Wollersleben, direkt nördlich an der „Dorfstraße“ sowie südlich der Bahnlinie Halle (Salle) – Kassel.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Teilbereiche der Flurstücke 560/133, 559/184, 299/195, 194/1, 194/4, 190/1, 190/2, 190/3, 190/4, 190/5, 190/6, 190/7 und 210/1 der Flur 2 in der Gemarkung Wollersleben sowie 6/1 der Flur 1 in der Gemarkung Wolframshausen mit einer Gesamtflächengröße von ca. 223.125 m<sup>2</sup>.



Fotos: TEAG Thüringer Windenergie AG & Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR

Beim Plangebiet handelt es um ein weitestgehend ebenes, nach Norden zur Bahnlinie Halle-Kassel leicht ansteigendes Gelände. Die Höhenlinien wurden im Plangebiet eintragen. Größere Erdbewegungen in Form von Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Errichtung der PV-Module sind nicht erforderlich.

### **Beschreibung des Investitionsvorhabens:**

Auslöser des in Rede stehenden Planverfahrens ist das geplante Investitionsvorhaben der Solarpark Wollersleben GmbH & Co.KG zur Realisierung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage. Kommanditisten der Gesellschaft sind die TEAG Thüringer Energie AG (TEAG) und die Herren Kay und Frank Wagner, welche in Wollersleben südlich der Bahnlinie Halle (Salle) – Kassel und nördlich der Wollerslebener Dorfstraße Besitzer von ca. 5,6 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Bodenqualität sind. Für weitere 5,4 ha landwirtschaftliche Fläche besteht eine Kaufoption und für 7,5 ha eine Pachtoption (zur Solarenergienutzung). Die zur Verfügung stehenden ca. 22,3 ha Land sind entsprechend des aktuellen EEG 2021 für die Errichtung einer Freiflächen –Photovoltaikanlage (PVA) geeignet. Nach der Umsetzung des Vorhabens werden die Flächen im Plangebiet (unter den PV-Modulen) jedoch weiter landwirtschaftlich – als extensive bewirtschaftete Grünlandfläche – genutzt.

Die installierte Modulleistung der PVA wird voraussichtlich 21 MW peak betragen. Die Stromspeisung der PVA soll am Netzverknüpfungspunkt Umspannwerk Wolframshausen des Netzbetreibers TEN Thüringer Energienetze erfolgen.

Die geplante Nutzung der Fläche zur Erzeugung von regenerativer Energie (hier: PV-Freianlage) wird seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode an diesem Standort grundsätzlich befürwortet.

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) nach Süden ausgerichtet werden. Da der Vorhabenträger derzeit noch nicht über das Flurstück 210/1 verfügt, wurde es aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan herausgenommen, verbleibt aber im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **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 seit 01.02.2023 auch den Tatbestand eines privilegierten Vorhabens gemäß § 35 (1) Nr. 8b BauGB. Die Landgemeinde Stadt Bleicherode und der Vorhabenträger vertreten aber einvernehmlich die Auffassung, dass das Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolframshausen) weiter und zu Ende geführt werden soll.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolframshausen) 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.

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. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolframshausen) der Landgemeinde Stadt Bleicherode beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen am 29.04.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

**6. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolkramshausen) umfasst Flurstücke bzw. Teilbereiche von Flurstücken in der Flur 2 in der Gemarkung Wollersleben sowie der Flur 1 in der Gemarkung Wolkramshausen mit einer Gesamtflächen-größe von ca. 223.125 m<sup>2</sup> und wurde in der Planzeichnung rechtseindeutig festgesetzt.

Es besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 22,3 ha und liegt auf einer Höhenlage von ca. 221 bis 225 m ü NHN.



Lage des Plangebietes östlich der Ortslage von Wollersleben und nördlich von Wolkramshausen, 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"> <li>- Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)</li> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</li> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</li> <li>- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>- Bundesberggesetz (BBergG)</li> </ul>	<p>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)</li> <li>- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG)</li> <li>- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)</li> <li>- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)</li> <li>- Thüringer Straßengesetz</li> <li>- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)</li> <li>- Thüringer Bauordnung (ThürBO)</li> <li>- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)</li> </ul>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt</li> <li>- Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächen-anlagen im Auftrag des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Stand: 28.11.2007)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)</li> <li>- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)</li> </ul>
<p><b>Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalplan Nordthüringen 2012 (RP-NT 2012)</li> <li>- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)</li> </ul>	

## 8. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolframshausen) 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 1 gemäß § 9 (8) BauGB und Anlagen gem. 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 1:2.000 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 Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach 10a (1) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene 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-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolframshausen) handelt es sich seit 01.02.2023 (bis auf eine sehr kleine Teilfläche) um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 (1) Nr. 8b BauGB; ungeachtet dessen soll das Planverfahren im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger weiter und zu Ende geführt werden.

Um das seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel (Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage) im betroffenen Gebiet 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 Raums, 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 raumordnerische 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 (ThürlPlIG) vom 11. Dezember 2012 (GVBl. S. 450) das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel für verbindlich erklärt und bildet seitdem die Grundlage für raumordnerische 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 weiter wachsendem Anteil erneuerbarer Energien geschaffen werden.“

Basierend auf diesen Leitvorstellungen ist zur Orientierung 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.“*

Die Flächen des in Rede stehenden Bebauungsplanes stellen zwar landwirtschaftlich genutzte Flächen dar, welche jedoch mit einer Ackerwertzahl von 42 jährlich einen nur sehr geringen Ertrag bringen. Nach der Umsetzung des Vorhabens werden die Flächen im Plangebiet (unter den PV-Modulen) dann weiter landwirtschaftlich – als extensive bewirtschaftete Grünlandfläche – genutzt.

Der in Rede stehende Standort ist planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen; er erfüllt jedoch als Standort zur energetischen Nutzung von regenerativen Energien seit 01.02.2023 auch den Tatbestand für ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 (1) Nr. 8b BauGB.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode und der Vorhabenträger vertreten aber einvernehmlich die Auffassung, dass das Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolframshausen) weiter und zu Ende geführt werden soll.

**Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung einer PV-Freilandanlage auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen macht die Landgemeinde Stadt Bleicherode von ihren Abwägungs- und Ermessensspielraum hinsichtlich der raumordnerischen Grundsätze gebrauch, um diesem Vorhaben von überlegendem öffentlichen Interesse ausreichend Rechnung zu tragen.**

#### 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 freiraumrelevanten Flächennutzungen/-funktionen vermieden. ...“*

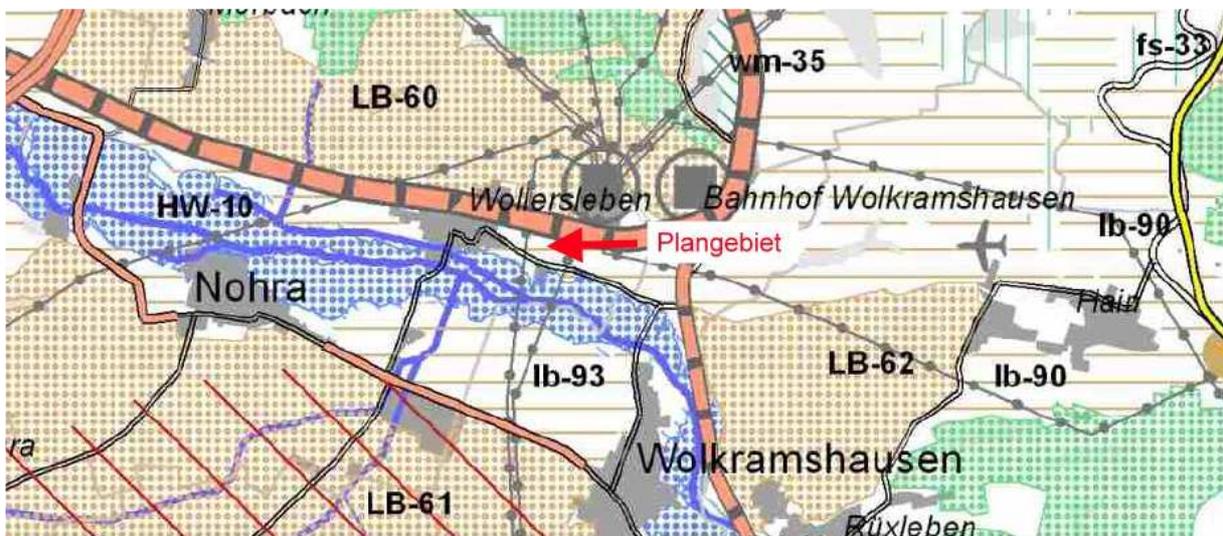
Gemäß Raumnutzungskarte des RP-NT 2012 befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaftliche Bodennutzung lb-90 „Sundhäuser Berge bei Steinbrücken“.

**Dazu wird folgender Grundsatz formuliert:**

*„G 4-12 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

Die Flächen des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellen bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Nach der Umsetzung des Vorhabens werden die Flächen im Plangebiet (unter den PV-Modulen) jedoch weiter landwirtschaftlich – als extensive bewirtschaftete Grünlandfläche – genutzt.

Auf Grund der geringen Bodenqualität der o.a. bezeichneten Flächen und zur wirtschaftlichen Absicherung des Landwirtschaftsunternehmens ist beabsichtigt, diese zur Solarenergienutzung zu verwenden.



Auszug aus dem wirksamen RP-NT 2012

Der in Rede stehende Standort ist planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen; er erfüllt jedoch als Standort zur energetischen Nutzung von regenerativen Energien seit 01.02.2023 auch den Tatbestand für ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 (1) Nr. 8b BauGB.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode und der Vorhabenträger vertreten aber einvernehmlich die Auffassung, dass das Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolkramshausen) weiter und zu Ende geführt werden soll.

**Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung einer PV-Freilandanlage auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen macht die Landgemeinde Stadt Bleicherode von ihren Abwägungs- und Ermessensspielraum hinsichtlich der raumordnerischen Grundsätze Gebrauch, um diesem Vorhaben von überragendem öffentlichen Interesse ausreichend Rechnung zu tragen.**

Mit Verweis auf den raumordnerischen Grundsatz G 3-21, dass die Stromerzeugung aus Solarenergie mittels großflächiger Photovoltaikanlagen insbesondere auf nicht mehr genutzten Deponiekörpern und Rückstandshalden sowie Brach- und Konversionsflächen erfolgen soll, schreibt auch das TLLLR:

*„Diesem Grundsatz wird zwar nicht entsprochen, aber die Lage zur Bahntrasse und die vorherrschenden geringeren Bodenwertzahlen lassen das Gewicht zur Abwägung mindern.*

*Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen laut § 2 EEG 2021 im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Die erneuerbaren Energien sollen als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführende Schutzgüterabwägung eingebracht werden.*

*Auch wenn die Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „PV-Freiflächenanlage- östlich von Wollersleben“ erheblich betroffen werden, wird das TLLLR seine Zustimmung nicht verweigern, da der Ausbau erneuerbarer Energien als vorrangiger Belang gilt.*

*Unter Beachtung der Forderungen tragen wir die bereits genannte Baumaßnahme mit.“*

Nicht zuletzt hat sich die planungsrechtliche Ausgangsposition maßgeblich geändert: beim Bebauungsplan „PV-Freilanlage-östlich von Wollersleben“ geht es nicht mehr um die Baurechtschaffung für eine ca. 22 ha große Photovoltaikfreiflächenanlage (PV-FFA), da nahezu 90% der Flächen innerhalb eines Abstandes von 200 m vom äußersten Gleis der Bahnlinie Halle-Kassel liegen und somit seit 01.02.2023 bereits ein Baurecht aufgrund des Privilegierungstatbestandes nach § 35 (1) Nr. 8 bb BauGB besteht. Die Landgemeinde Stadt Bleicherode und der Vorhabenträger vertreten aber einvernehmlich die Auffassung, dass das Planverfahren weiter und zu Ende geführt werden soll.

**Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung einer PV-Freilandanlage auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen macht die Landgemeinde Stadt Bleicherode von ihren Abwägungs- und Ermessensspielraum hinsichtlich der raumordnerischen Grundsätze Gebrauch, um diesem Vorhaben von überragendem öffentlichen Interesse ausreichend Rechnung zu tragen.**

### **10.3. Belange der geplanten 380-kV-Leitungen Schraplau/Obhausen - Wolkramshausen - Vieselbach (Netzanbindung Südharz)**

Die nachfolgenden Hinweise und Forderungen aus der Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH, Berlin vom 15.02.2023 sind bei der weiteren Umsetzung zu beachten und werden aus diesem Grund als Umsetzungsverpflichtung in der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit aufgenommen:

*„Die Planung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 22 steht im Konflikt zum Vorhaben Netzanbindung Südharz.*

*Der Planung kann durch 50Hertz allenfalls dann zugestimmt werden, wenn gewährleistet wird, dass eine Trassierung der geplanten 380-kV-Freileitung weiterhin möglich ist. Bei der Umsetzung des Freileitungsneubaus ist projektspezifisch zu berücksichtigen, dass die bestehende 220-kV-Freileitung während der gesamten Bauzeit im Betrieb bleiben muss und erst nach der Inbetriebnahme der 380-kV-Freileitung zurückgebaut werden kann. Zudem werden für die Errichtung der 380-kV-Freileitungen und den Rückbau der 220-kV-Bestandsleitungen Flächen für Schutzgerüste am nördlichen Rand des Plangebietes benötigt, um den Seilzug über die dort verlaufende Bahnstrecke durchführen zu können. Solche Schutzgerüste können in Abhängigkeit der erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen auch im Betrieb erforderlich sein.*

*Es ist weiterhin ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse der 380-kV-Freileitung zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Mögliche Trassenachsen werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ermittelt und untersucht. Dies ist für den Abschnitt Süd im Rahmen des Antrags auf Planfeststellung (§ 19 NABEG) und dem Untersuchungsrahmen (§ 20 NABEG)*

für das Trassenband bereits erfolgt. Die konkrete Trassierung erfolgt im Rahmen der Erstellung Planfeststellungsunterlagen (§ 21 NABEG). Diese werden voraussichtlich Ende 2023 bei der BNetzA eingereicht. Für den Abschnitt Nord wird ein Trassenband im Rahmen des Antrags auf Planfeststellung (§ 19 NABEG) voraussichtlich im Mai 2023 bei der BNetzA eingereicht.

Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 40 m (beidseitig der Trassenachse), für den in den entsprechenden Grundbüchern beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen werden. Die Zugänglichkeit zur Freileitung und zu möglichen Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.

Wir weisen schon jetzt vorsorglich daraufhin, dass im Rahmen des Neubaus zusätzlich zu den genannten dauerhaft in Anspruch genommenen Freileitungsbereichen die temporäre Inanspruchnahme von Flächen für Mastmontage, Seilzug und Zuwegungen notwendig sein wird.

Die Planfeststellungsbeschlüsse für die 380-kV-Freileitungen werden voraussichtlich 2025 Bestandskraft erlangen, die Inbetriebnahme erfolgt voraussichtlich in 2028 (siehe Anhang zum Netzentwicklungsplan 2035-2021, Februar 2022, Seite 495).

Für eine ggf. vor Inbetriebnahme der künftigen 380-kV-Neubaufreileitungen erfolgende temporäre Aufstellung von Photovoltaikanlagen innerhalb der  $SO_{PV2}$  ist eine vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers erforderlich und durch den Vorhabenträger einzuholen.

- Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Süd, Zentrales Umspannwerk 8, 06246 Goethestadt Bad Lauchstädt (E-Mail: leitungsauskunft-rzsued@50hertz.com) einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.
- Um die Interessen beider Parteien unter dem Betriebsführungsaspekt für die technischen Anlagen in Ausgleich zu bringen, ist eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der 50Hertz Transmission GmbH abzuschließen und den Bauantragsunterlagen in Kopie beizufügen. Ein Vertragsentwurf kann nach Vorliegen der Entwurfsplanung (Modulbelegungsplan) von 50Hertz erstellt werden. Der Vorhabenträger wendet sich hierzu bitte mit Angabe der Registriernummer 2022-000529-01-TG an unser Regionalzentrum Süd, Zentrales Umspannwerk 8, 06246 Goethestadt Bad Lauchstädt (E-Mail: leitungsauskunft-rzsued@50hertz.com).“

Diese o.a. zuletzt genannte Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der 50Hertz Transmission GmbH wird derzeit vorbereitet und ist Bestandteil der Verfahrensakte.

#### 10.4. 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.

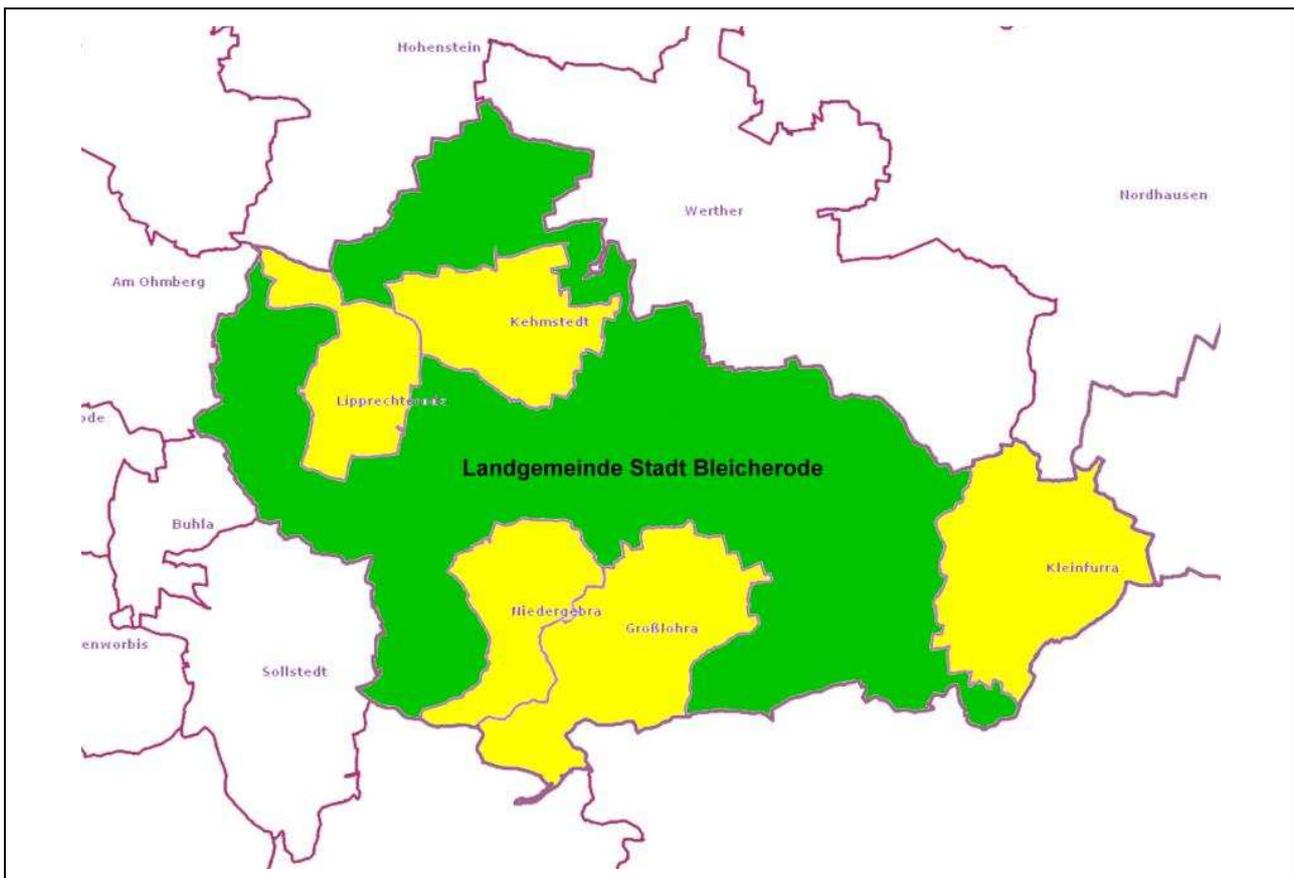
Die Gemeinde Obergebra hat ihr Flächennutzungsplanverfahren anschließend weiter bis zum Ende geführt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergebra wurde mit Bekanntmachung seiner Genehmigung im Januar 1997 wirksam.

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 bis heute 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.

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 bis heute für das gesamte Stadtgebiet (grün dargestellte Flächen in der nachfolgenden Abbildung) noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan, der bei der Neuauflistung 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 war für die gesamte Landgemeinde bereits ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in Arbeit, dessen Ergebnisse im Anschluss in das Flächennutzungsplanverfahren einfließen sollen. Die Thüringer Landesentwicklungsgesellschaft hat das ISEK für die Landgemeinde Stadt Bleicherode erstellt.

Darüber hinaus wurde eine gesamtstädtische Untersuchung zu Standortalternativen für potenzielle PV-Freiflächenstandorte durchgeführt, die aufgrund der sich ständig ändernden Gesetzeslage ebenfalls immer weiter angepasst werden musste. Zum heutigen Zeitpunkt kann aber gesagt werden, dass der Standort des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolframshausen) als potenzieller PV-Freiflächenanlagenstandort enthalten ist.

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 hat die Landgemeinde Stadt Bleicherode davon Gebrauch gemacht, da es sich beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolframshausen) 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.

Dieses wird auch durch die Novelle des neuen EEG 2023, die am 28. Juli 2022 im Bundesanzeiger veröffentlicht und damit in Kraft getreten ist, besonders deutlich:

*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.

Der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist bekannt, dass ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB nur aufgestellt werden kann, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

In welchen Fällen dringende Gründe vorliegen, definiert das Baugesetzbuch nicht. Es handelt sich somit zunächst einmal um einen unbestimmten Rechtsbegriff.

Das Verwaltungsgericht Magdeburg hat - im U. v. 19.03.2010 - 4 A 35/08 - juris. Rn. 45 - zu der Funktion des Tatbestandsmerkmals dringende Gründe ausgeführt:

*„Dringende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB stellen eine Konkretisierung des städtebaulichen Erfordernisses für den Bebauungsplan in den Fällen dar, in denen ein beschlossenes planerisches Gesamtkonzept für das Gemeindegebiet in Gestalt des Flächennutzungsplans noch nicht existiert und dessen Aufstellung nicht abgewartet werden kann.“*

Darüber hinaus hat das Verwaltungsgericht Magdeburg - im U. v. 19.03.2010 - 4 A 35/08 - juris. Rn. 45 - zu der Frage, in welchen Fällen dringende Gründe vorliegen, ausgeführt:

*„Dringende Gründe sind solche von ernst zu nehmendem Gewicht, die zum Vorziehen der verbindlichen Planung drängen. Dies ist etwa der Fall, wenn erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde vermieden oder die Verwirklichung **eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens** verwirklicht werden sollen (BT-Drucks. 8/2451 S. 17). .....“*

Es muss somit ein dringender Planungsbedarf im Hinblick auf den Bebauungsplan bestehen. Dies ist u.a. dann der Fall, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch eine vorzeitige verbindliche Bauleitplanung zu erwarten ist als durch das Warten auf den Flächennutzungsplan (siehe dazu auch das Urteil des Oberverwaltungsgericht Weimar (Urteil v. 22.06.2011 - 1 KO 238/10 -juris. Rn. 32).

Darüber hinaus wird die Potentialflächenanalyse für PV-Freiflächenanlagen später auch bei der Entscheidung für die vorzunehmenden Darstellungen im FNP gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB entsprechend Berücksichtigung finden (müssen).

Nicht zuletzt hat sich die planungsrechtliche Ausgangsposition maßgeblich geändert: beim Bebauungsplan „PV-Freianlage-östlich von Wollersleben“ geht es nicht mehr um die Baurechtschaffung für eine ca. 22 ha große Photovoltaikfreiflächenanlage (PV-FFA), da nahezu 90% der Flächen innerhalb eines Abstandes von 200 m vom äußersten Gleis der Bahnlinie Halle-Kassel liegen und somit seit 01.02.2023 bereits ein Baurecht aufgrund des Privilegierungstatbestandes nach § 35 (1) Nr. 8 bb BauGB besteht. Die Landgemeinde Stadt Bleicherode und der Vorhabenträger vertreten aber einvernehmlich die Auffassung, dass das Planverfahren weiter und zu Ende geführt werden soll.

#### **11. Allgemeine Ausführungen zum Inhalt der derzeit in Arbeit befindlichen Potenzialflächenanalyse für PV-Freiflächenstandortalternativen 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.

Beim in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist jedoch die Mörbach Agrar GbR selbst auf die Landgemeinde zugegangen, um die, in ihrem Besitz befindlichen, landwirtschaftlichen Flächen auf Grund geringer Bodenqualität und zur weiteren wirtschaftlichen Absicherung des Unternehmens als neuen Standort für die Gewinnung von Solarenergie zu nutzen.

Gemäß der §§ 37 (1) Nr. 2 und § 48 (1) Nr. 3 Erneuerbaren-Energie-Gesetzes (EEG) waren die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung von Photovoltaikanlagen geeignet, da die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolkramshausen) die o.a. Voraussetzungen des EEG 2021 erfüllt hatten (im Norden des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Halle (Salle) – Kassel). Sie standen damals schon in Übereinstimmung mit dem Ergebnis der PV-Freiflächenanlagenanalyse der Landgemeinde Stadt Bleicherode.

Die planungsrechtliche Ausgangsposition hat sich aber seit 01.02.2023 zu Gunsten dieses Standortes aber maßgeblich geändert: beim Bebauungsplan „PV-Freianlage-östlich von Wollersleben“ geht es nicht mehr um die Baurechtschaffung für eine ca. 22 ha große Photovoltaikfreiflächenanlage (PV-FFA), da nahezu 90% der Flächen innerhalb eines Abstandes von 200 m vom äußersten Gleis der Bahnlinie Halle-Kassel liegen und somit seit 01.02.2023 bereits ein Baurecht aufgrund des Privilegierungstatbestandes nach § 35 (1) Nr. 8 bb BauGB besteht. Die Landgemeinde Stadt Bleicherode und der Vorhabenträger vertreten aber einvernehmlich die Auffassung, dass das Planverfahren ungeachtet dessen weiter und zu Ende geführt werden soll.

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 Gemeinde herangetragen, wird diese auch künftig prüfen, ob sie im jeweiligen Einzelfall im Zuge der Bauleitplanung tätig werden will und kann.

Dabei wird das Ergebnis der Potentialflächenanalyse der zu beachtende Maßstab für Entscheidungen über weitere Maßnahmen oder auch Planungen sein.

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 nicht prognostizierbar ist.

Der nun in Rede stehende Standort der östlich von Wollersleben ist bedarfsgerecht erschlossen und verfügt über die Möglichkeit einer Netzeinspeisung in räumlicher Nähe.

Der Vorhabenträger wird der Landgemeinde Stadt Bleicherode vor Satzungsbeschluss den Nachweis erbringen, dass sich die Flächen im Plangebiet in seinem Eigentum befinden oder er Inhaber eines Nutzungsrechtes ist und er damit auch „in der Lage ist“ das geplante Vorhaben gesetzeskonform umzusetzen.

#### **11.1. 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.

#### **11.2. 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. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolframshausen) nicht berührt werden.

## 12. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolkramshausen)

### 12.1. 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** und
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit **gemäß § 1 (6) Nr. 8 e) BauGB**.

Andere Schutzgebiete des Naturschutz-, Immissionsschutz-, Denkmalschutzes 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 werden 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.

### 12.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist beabsichtigt, durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolkramshausen) ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO<sub>PV</sub>) 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.

#### 12.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolkramshausen) der Landgemeinde Stadt Bleicherode umfasst Flurstücke bzw. Teilbereiche von Flurstücken in der Flur 2 in der Gemarkung Wollersleben sowie der Flur 1 in der Gemarkung Wolkramshausen mit einer Gesamtflächen-größe von ca. 223.125 m<sup>2</sup> und wurde in der Planzeichnung rechtseindeutig festgesetzt.

Es handelt sich hier um Flächen, welche momentan noch einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Nach der Umsetzung des Vorhabens werden die Flächen im Plangebiet (unter den PV-Modulen) jedoch weiter landwirtschaftlich – als extensive bewirtschaftete Grünlandfläche – genutzt.

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 östlich der Ortslage von Wollersleben, direkt nördlich der „Dorfstraße“ und südlich der Bahnlinie Halle (Salle) - Kassel.

**12.2.2. 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<sub>PV</sub>) gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ (SO<sub>PV</sub>) 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<sub>PV</sub>) 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.).

Auf Grund der besonderen Standortsituation, dass das Plangebiet durch zwei 220 KV-Trassen gequert und durch eine 110KV-Trasse tangiert wird sowie zwei 380 KV-Trassen in Planung sind, die die zwei 220 KV-Trassen später ersetzen werden, war es erforderlich, die Textlichen Festsetzungen § 1 (2) bis 1 (5) zu treffen.

Durch diese Art und Weise von bedingten Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter baulicher Nutzungen (§ 9 (2) BauGB)

- für einen bestimmten Zeitraum oder
- bis zum oder ab dem Eintreten bestimmter Umstände / Ereignisse

ist die Planung und die Umsetzung der künftigen 380-kV-Leitungen Schraplau/Obhausen - Wolframshausen - Vieselbach (Netzanbindung Südharz) als auch die PV-Freiflächenanlage (beide Vorhaben sind durch das überragende öffentliche Interesse gekennzeichnet) schrittweise und parallel möglich.

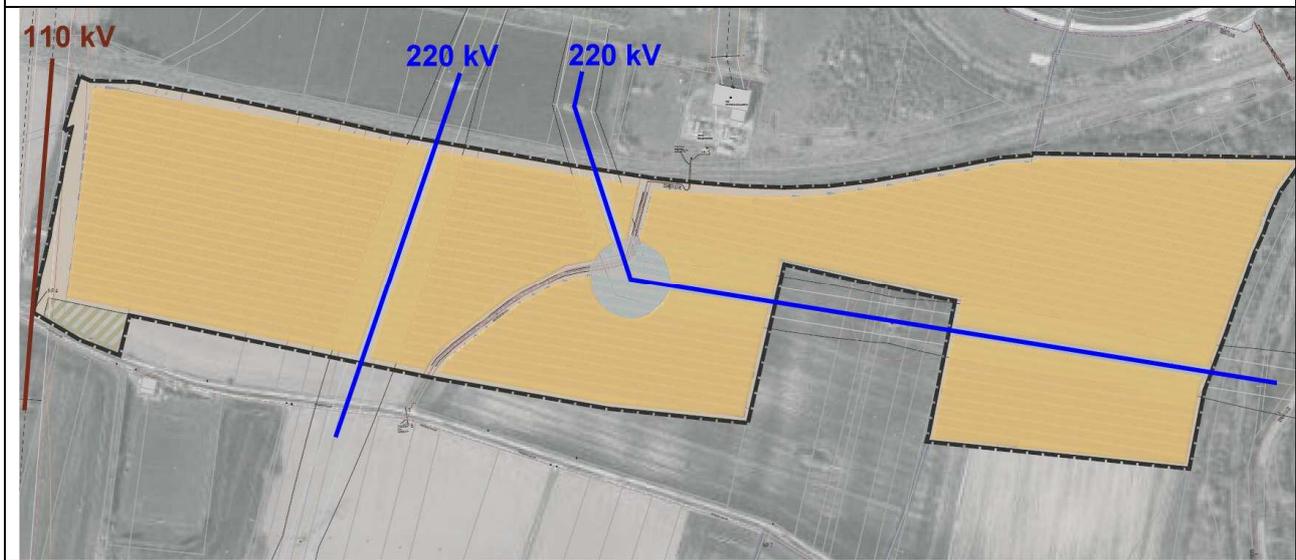
Im Folgenden werden diese sogenannten bedingten Festsetzungen und deren schrittweise Umsetzung noch einmal erklärt:

zu § 1 (1)	Im § 1 (1) der Textlichen Festsetzung wird zunächst einmal die grundsätzliche Zulässigkeit der Errichtung von Solarmodulen mit allen dafür notwendigen Gebäuden und baulichen Nebenanlagen innerhalb der Sondergebietsflächen SO <sub>PV1</sub> bis SO <sub>PV3</sub> festgelegt. Diese grundsätzliche Zulässigkeit steht allerdings unter dem Vorbehalt der Beachtung der weiteren textlichen Festsetzungen § 1 (2) bis § 1 (5), auf das ebenfalls im § 1 (1) der Textlichen Festsetzung schon hingewiesen wird.
zu § 1 (2)	Die Nutzung der Schutzstreifenflächen von bestehenden Stromleitungen zur Belegung mit PV-Modulen ist bis zu einem bestimmten Mindestabstand zur jeweiligen Trassenmittelachse zulässig, was aber der vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers bedarf. Auf diesen zu beachtenden Sachverhalt wird im § 1 (2) der Textlichen Festsetzungen hingewiesen.
zu § 1 (3)	Der § 1 (3) der Textlichen Festsetzungen regelt i.V.m. § 9 (2) BauGB (bedingte Festsetzung) die zulässige Ausnutzung der Flächen zur Belegung mit PV-Modulen innerhalb der Sondergebietsflächen SO <sub>PV1</sub> , in denen sich derzeit die zwei bestehenden 220 KV-Trassen befinden, <u>bis zu dem Zeitpunkt</u> , zu dem diese 2 Trassen zurückgebaut werden.
zu § 1 (4)	Der § 1 (4) der Textlichen Festsetzungen regelt i.V.m. § 9 (2) BauGB (bedingte Festsetzung) die zulässige Ausnutzung der Flächen zur Belegung mit PV-Modulen innerhalb der Sondergebietsflächen SO <sub>PV1</sub> , <u>nach dem Rückbau</u> der derzeit bestehenden zwei 220 KV-Trassen.

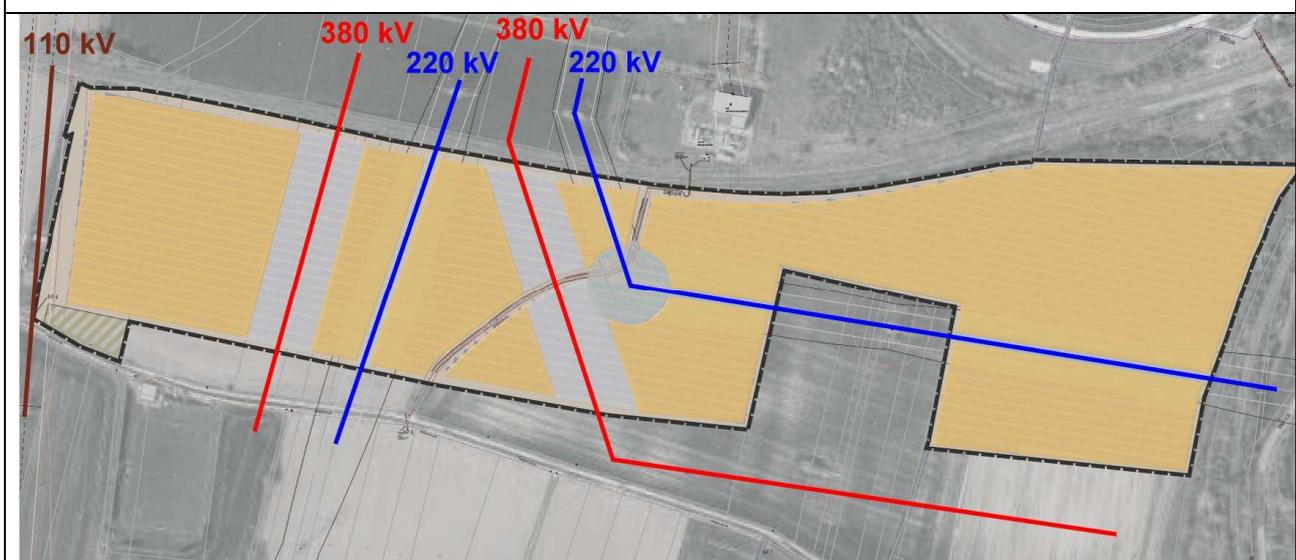
<p>zu § 1 (5)</p>	<p>Der § 1 (5) der Textlichen Festsetzungen regelt i.V.m. § 9 (2) BauGB (bedingte Festsetzung) die zulässige Ausnutzung der Flächen zur Belegung mit PV-Modulen innerhalb der Sondergebietsflächen SO<sub>PV2</sub>, <u>ab dem Zeitpunkt</u> der Inbetriebnahme der künftigen 380 kV Stromleitungen.</p> <p>Bis zu diesem Zeitpunkt ist die vollständige Belegung der Sondergebietsflächen SO<sub>PV2</sub> grundsätzlich auch schon möglich, wenn beachtet wird, dass zum Zeitpunkt der Bestandskraft der Planfeststellungsbeschlüsse zum Bau der künftigen 380 kV Stromleitungen temporär ein zusätzlicher Freihaltekorridor von mindestens 40 m Breite, jeweils beidseitig der Mitte der jeweiligen Stromleitungstrasse von der Bebauung freizuhalten ist.</p>
-------------------	---

Nachfolgend sind die schrittweise Umsetzbarkeit der künftigen 380-kV-Leitungen des Vorhabens 44 sowie die damit verbundenen, möglichen Belegungsflächen – je nach erreichten Planungs- und Umsetzungsstand – prinzipiell, skizzenhaft dargestellt:

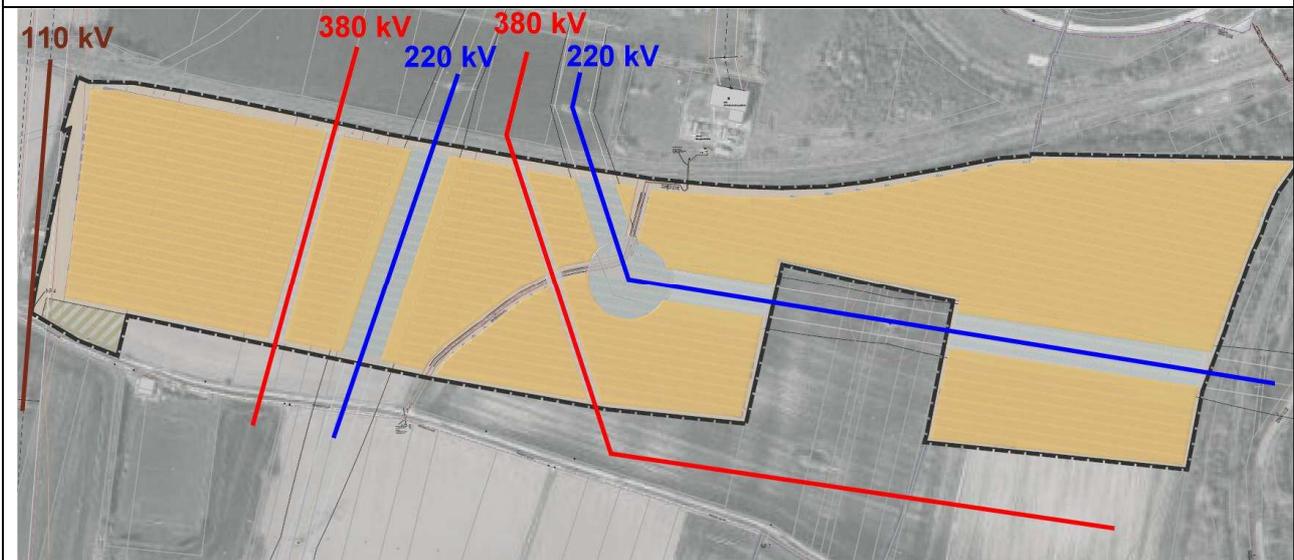
1. derzeitige Bestandssituation mit den vorhandenen Stromleitungen (110 kV und 220 kV) mit den möglichen Belegungsflächen:



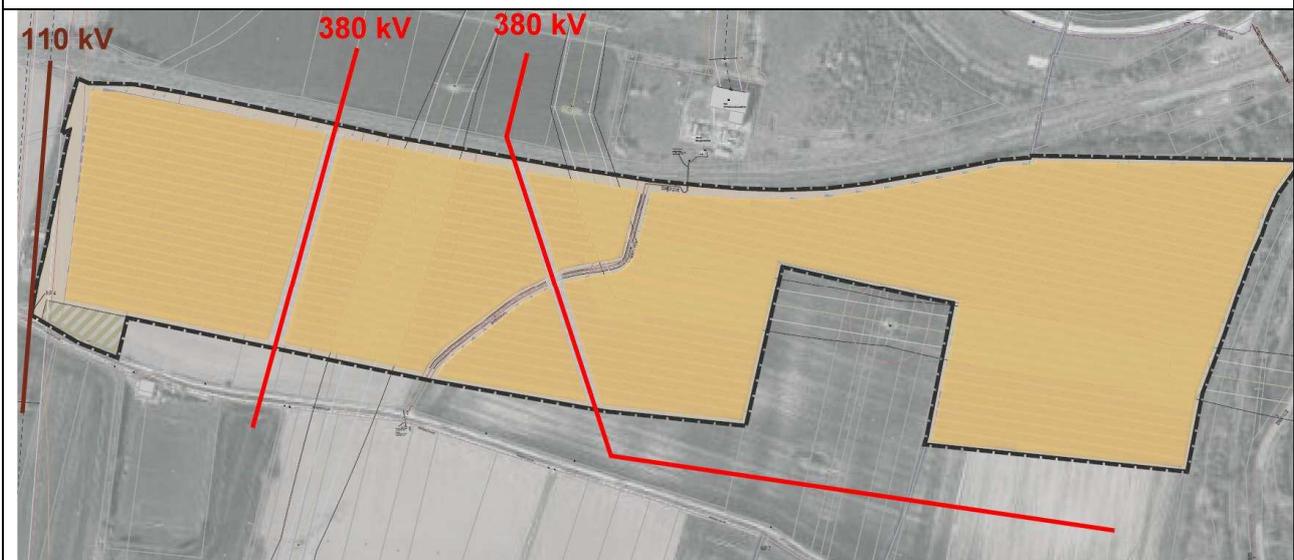
2. mögliche Belegungsflächen nach Bestandskraft der Planfeststellungsbeschlüsse zum Bau der beiden 380 kV Stromleitungen mit den dann im Plangebiet temporär sicherzustellenden bzw. frei zu machenden Freihalteräumen:



3. mögliche Belegungsflächen nach dem Schließen der Freihalteräume entlang der beiden in Betrieb gegangenen 380 kV Leitungen und Vorbereitung des Rückbaus der beiden (alten) 220 kV Leitungen durch Schaffung der dazu temporär erforderlichen Freihalteräume:



4. mögliche Belegungsflächen nach dem Schließen der Freihalteräume entlang der beiden zurückgebauten 220 kV Leitungen:



Durch § 1 (6) der Textlichen Festsetzungen wird letztendlich sichergestellt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Plangebiet konkret nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB).

#### 12.2.3. 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 Oberkante (OK) 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

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.

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.

Beim Plangebiet handelt es um ein weitestgehend ebenes, nach Norden zur Bahnlinie Halle-Kassel leicht ansteigendes Gelände. Die Höhenlinien wurden im Plangebiet eintragen. Größere Erdbewegungen in Form von Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Errichtung der PV-Module sind nicht erforderlich.

#### Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Durch die Begrenzung der Festsetzung der Größe des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ (SO<sub>PV</sub>) 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 0,65 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 m<sup>2</sup>. Eine Versiegelung im Plangebiet ist durch die Errichtung von Nebengebäude wie z.B. Trafostationen sowie die Fundamentflächen oder Modultischstützen zu erwarten.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,65) wird als überbaute und damit grundflächenrelevante Fläche nicht nur die neu versiegelte Fläche im Plangebiet, welche insbesondere bei einer Gründung der Modultische durch Rammpfähle und die wenigen Gebäude des Plangebietes (Wechselrichterstation, Betriebsgebäude) nur mit den festgesetzten 400 m<sup>2</sup> 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 0,65 in der Regel nicht möglich und erfordert somit im konkreten Fall auch keine höhere, maximal zulässige Grundfläche.

#### **12.2.4. 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.

Die Errichtung der Zaunanlage, zur Einfriedung der Solaranlage, ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

**12.2.5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Zufahrtsbereich zum Plangebiet sind Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

**12.2.6. 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:

**Maßnahme M1**

Gemäß § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen sind die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage, bis auf die maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünflächen zu entwickeln und durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Zur Entwicklung standorttypischer Gras- und Staudenfluren hat die Ansaat mit einer standortgerechten, gebietseigenen Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und -gräsern (Regio-Saatgut – Herkunftsregion 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland, Grundmischung) zu erfolgen.

**Maßnahme M2**

Gemäß § 4 (2) der Textlichen Festsetzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Photovoltaikanlage am nördlichen Rand mindestens 4 Steinschüttungen zur Habitatoptimierung für Reptilien gemäß Maßnahmenblatt M 2 anzulegen.

**Maßnahme M3**

Gemäß § 4 (3) der Textlichen Festsetzungen sind entlang des innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaikanlage vorhandenen Entwässerungsgrabens die Grabenrandbereiche durch natürliche Sukzession als naturnahe Struktur gemäß Maßnahmenblatt M 3 langfristig zu entwickeln. Vorhandene standortgerechte Sträucher mit Wuchshöhen bis 3 m sind dauerhaft zu erhalten. Ein Rückschnitt zum Freihalten vorhandener Leitungen und der Modultische ist zulässig.

**12.2.7. 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.

**12.3. Kennzeichnungen (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)**

Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:

- Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Beim in Rede stehenden Bebauungsplan ist die Kennzeichnung o.g. Flächen nicht erforderlich.

**12.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)**

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "PV-Freianlage – östlich von Wollersleben" (OT Wollersleben / Wolframshausen) werden nach Kenntnisstand der Landgemeinde Bleicherode keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Wasser- sowie Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

**12.5. 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.

**13. Erschließung**

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Wollersleben und ist über die südlich verlaufende Dorfstraße 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 nur Zuwegungen für die Wartung der Anlagen erforderlich.

Eine dauerhafte Erschließung 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 dort versickern. Durch die Anordnung der Solarpaneele (mit Abtropffugen) wird sichergestellt, dass es dabei nicht zu Rinnenbildung oder Abspülen des Oberbodens kommt.

**14. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

**Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:**

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
<b>sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO<sub>PV</sub>)</b> (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)	<b>ca. 221.045 m<sup>2</sup></b>	<b>99,1 %</b>
dav. GRZ-revanter Flächenanteil (GRZ 0,65): ca. 138.756 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Kfz-Stellplätze	<b>ca. 2.080 m<sup>2</sup></b>	<b>0,9 %</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 223.125 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**15. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB**

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

**16. Kosten und Finanzierung der Planung**

Der Vorhabenträger hat das 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 beauftragt.

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, gesichert über einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, sodass der Landgemeinde Stadt Bleicherode keine Kosten entstehen.

Bleicherode / Nordhausen, Februar 2024