

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
Im gesamten Planbereich wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO ausgewiesen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“. Zulässig sind frei stehende, auf reihig angeordneten Modultischen befestigte Photovoltaik-Module sowie notwendige Nebenanlagen wie Wechselrichterstationen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Die Festsetzung der maximalen Höhe der Solar-Modultische liegt bei 2,50 m bezogen auf das natürliche Gelände und die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe der Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Transformatoren, Übergabestation) bei 4,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche.
Die Festsetzung der Mindesthöhe der Solar-Modultische liegt bei 0,80 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche.

2.2 Zulässige Grundfläche

(§ 19 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Die Grundfläche der Fundamente und zulässigen Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Zuwegung/Baustraße) ist auf max. 2.100 m² beschränkt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 und 23 BauNVO)
Es wird eine Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Die neu zu errichtenden Wege sind wasserdurchlässig zu halten (Schotterweg zur Selbstbegrünung).
Die übrigen unversiegelten Flächen sind als Grünland zu erhalten bzw. wiederherzustellen und extensiv zu pflegen (Mahd oder Beweidung). Ansaaten sollen unterbleiben, da die Wiederherstellung von Grünland oder die Begrünung von entsiegelten Flächen durch Ausnutzung des vorhandenen Diasporenvorrats im Boden sukzessive erfolgen soll.

Örtliche Bauvorschriften

(Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO)

1. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)
Als Einfriedungen sind nur transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe bis 2,0 m zulässig.
Durchgehende Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Sockelmauern dürfen nicht errichtet werden.

Legende

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GR max. = 2.100 m² Maximal zulässige Grundfläche
OK max. = 4,00 m Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen
OK max. = 2,50 m Maximal zulässige Höhe der Modultische

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze

Hinweise

1. Altlasten

Das Plangebiet ist als altlastverdächtige Fläche i.S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG erfasst. Details sind dem Altlastenkataster des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis zu entnehmen. An den nach der „Historischen Standorttrecherche“ der Stadt Mühlhausen ermittelten altlastverdächtigen Standorten im Geltungsbereich sind vom Vorhabenträger orientierende Untersuchungen gemäß BBodSchG und BBodSchV zur Verifizierung der schädlichen Bodenveränderungen/Altlasten durchzuführen. Die Gefährdungsabschätzung ist der zuständigen Behörde zur Stellungnahme vorzulegen. Vor Baubeginn ist Vorhabenträger ist der zuständigen Behörde eine Kampfmittel-freiheitsbescheinigung vorzulegen.
Ergeben sich im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese zum Schutz der Allgemeinheit und im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis, Fachdienst Bau und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz/Altlasten, anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

2. Kulturdenkmale

Es sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Bei den Erdarbeiten ist dennoch mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. zu rechnen. Es wird auf die Meldepflicht verwiesen (§ 16 ThürDSchG).

3. Immissionsschutz

Der Solarpark ist so zu betreiben, 1. dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, 2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und 3. die Bestimmungen der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV), insbesondere §§ 3-7 beachtet und eingehalten werden.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Die angemessene Löschwasserversorgung ist zu sichern. Die Zufahrtsstraße und die Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen des § 5 ThürBO entsprechen.

5. Kompensationsflächen und -maßnahmen

Folgende Kompensationsflächen und -maßnahmen werden dem Vorhaben zugeordnet:
A 1 Entbuschung/Erstpflege FND Schmetterlingswiese
Gemarkung Saalfeld, Flur 6, Flurstück 6, Maßnahmenfläche 19.360 m², Eigentümer: Bundesrepublik Deutschland (Verwaltung: BVVG)
A 2 Entsiegelung inkl. Scheunenabriss / Anlage Extensivgrünland
Gemarkung Mühlhausen, Flur 69, Flurstück 230/96, Maßnahmenfläche 880 m² (Teilfläche), Eigentümer: Stadt Mühlhausen
A 3 Entsiegelung B-Lager Stadtwald Mühlhausen / Anlage Extensivgrünland, Gemarkung Mühlhausen, Flur 72, Flurstück 21/4, Maßnahmenfläche 1000 m² (Teilfläche), Eigentümer: Stadt Mühlhausen
Die Maßnahmen sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Umweltbericht) beschrieben und im Durchführungsvertrag gesichert.

6. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer
 Flurgrenze
 Gebäude (Wohngebäude / Wirtschaftsgebäude)
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB), hier Altlastenverdachtsfläche
 Höhenlinien und Böschungen / Höhe in m ü NN
 Angabe von Bemaßungen in Metern

Sondergebiet SO „Photovoltaik-Freiflächenanlage“
GR max. 2.100 m²
OK max. 2,50 m (Modultische)
OK max. 4,00 m (bauliche Anlagen)

Nutzungsschablone

Verfahrensvermerke

1. Übereinstimmung Liegenschaftskataster

Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde am 06.01.2011 bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 06.01.2011 übereinstimmen.

Mühlhausen, den 24. Jan. 2011

Dörbaum
Oberbürgermeister

2. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Mühlhausen am 23.09.2010 beschlossen und am 06.10.2010 im Amtsblatt der Stadt Mühlhausen Nr. 6 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Termin der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 09.06.2010 im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Mühlhausen ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.06.2010 in Form einer Bürgerversammlung.

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.05.2010 unterrichtet und in der Zeit vom 31.05.2010 bis einschließlich 30.06.2010 zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

5. Offenlegung / Förmliche Bürgerbeteiligung

Der Stadtrat hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung am 23.09.2010 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.10.2010 im Amtsblatt der Stadt Mühlhausen Nr. 6 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung dazu (inkl. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung) sowie umweltbezogene Stellungnahmen und die im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf mögliche Altlasten erarbeitete historische Recherche wurden in der Zeit vom 18.10.2010 bis einschließlich 19.11.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

6. Förmliche Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum vom 29.09.2010 bis einschl. 01.11.2010 aufgefordert (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

7. Abwägung

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 16.12.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 20.12.2010 mitgeteilt (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB). Der Beschluss wurde am 29.12.2010 im Amtsblatt der Stadt Mühlhausen Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.

8. Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Stadtrat am 16.12.2010 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung (inkl. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung) wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

Mühlhausen, den 24. Jan. 2011

Dörbaum
Oberbürgermeister

9. Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 21 ThürKO der unteren Verwaltungsbehörde vorgelegt worden. Die Stadt hat die Eingangsbestätigung am 23.06.2011 erhalten. Die Satzung wurde nicht beanstandet. Die vorzeitige Bekanntmachung nach § 21 Abs. 3 Satz 3 ThürKO wurde ausdrücklich zugelassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den 28. Juni 2011

Dörbaum
Oberbürgermeister

10. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VEP-26 "Solarpark Windeberger Landstraße" ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 51. vom 20.01.2011 am 20.01.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 22. JUL 2011

Dörbaum
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

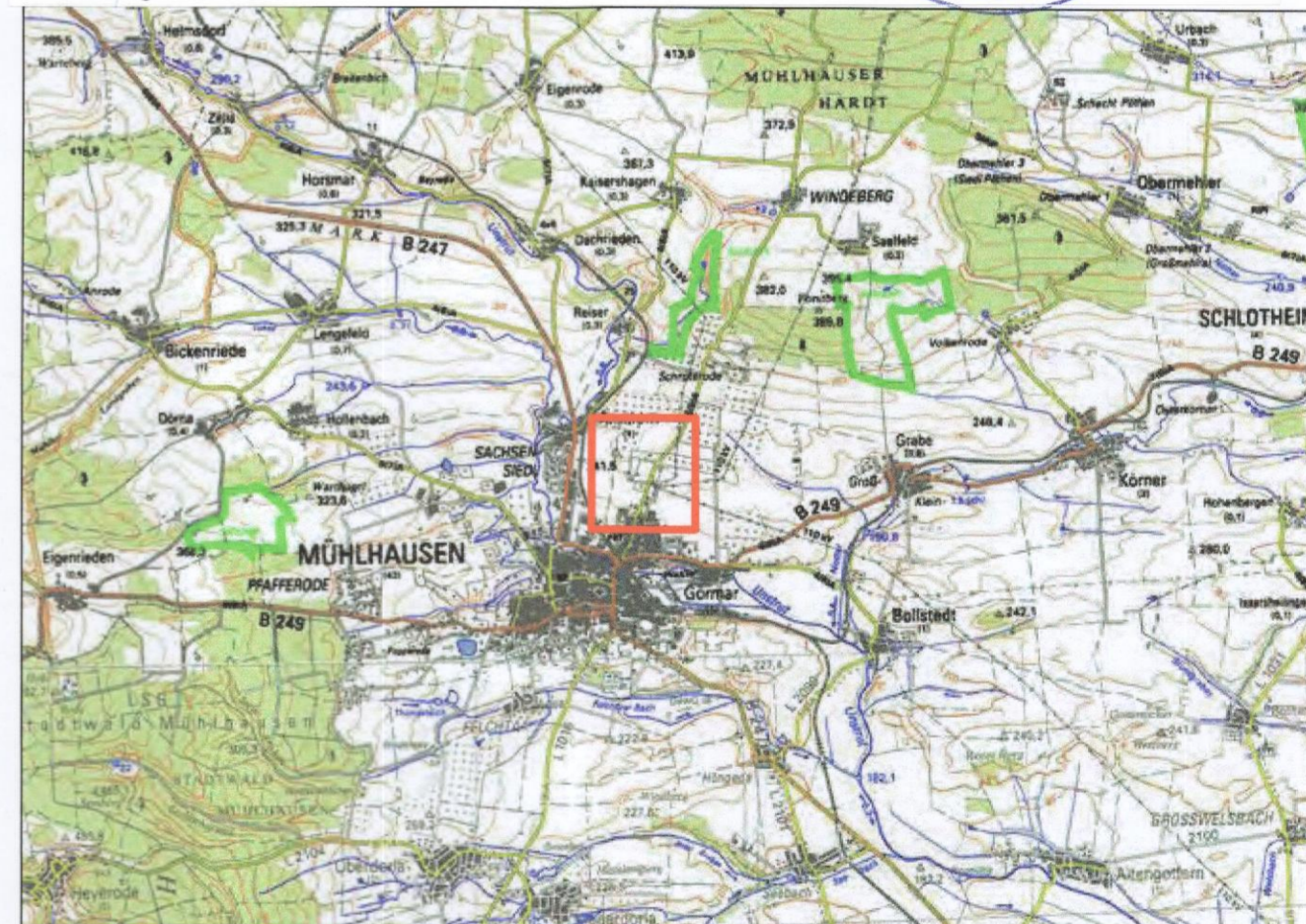
BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist
BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist
BnatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 25. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2074), das zuletzt durch das Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1170) geändert worden ist
PlanzV - Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
ThürBO - Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2004, mehrfach geändert durch Gesetz vom 08. Juli 2009 (GVBl. S. 592)
ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267, 276)
ThürDSchG - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)
ThürNatG - Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267, 279)

8.1 Erneuter Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde vom Stadtrat am 28.06.2011 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung (inkl. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung) wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Mühlhausen, den 28. Juni 2011

Dörbaum
Oberbürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP-26 "Solarpark Windeberger Landstraße"

Stadt Mühlhausen, Unstrut-Hainich-Kreis
Stadtentwicklungsamt, Neue Straße 11, 99974 Mühlhausen

Vorhabenträger:	Planverfasser:
SQUADRAT MÜHLHAUSEN	Planungsbüro Dr. Weise
Grundstücks GmbH & Co. KG	Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Bahnstraße 43, 59929 Brilon	Tel.: 03601 / 443809; Fax: 03601 / 872589
	Homepage: www.pfwweise.de; Mail: info@pfweise.de
bearbeitet:	M. Walloch
Maßstab:	1 : 2.000
Stand:	22.11.2010