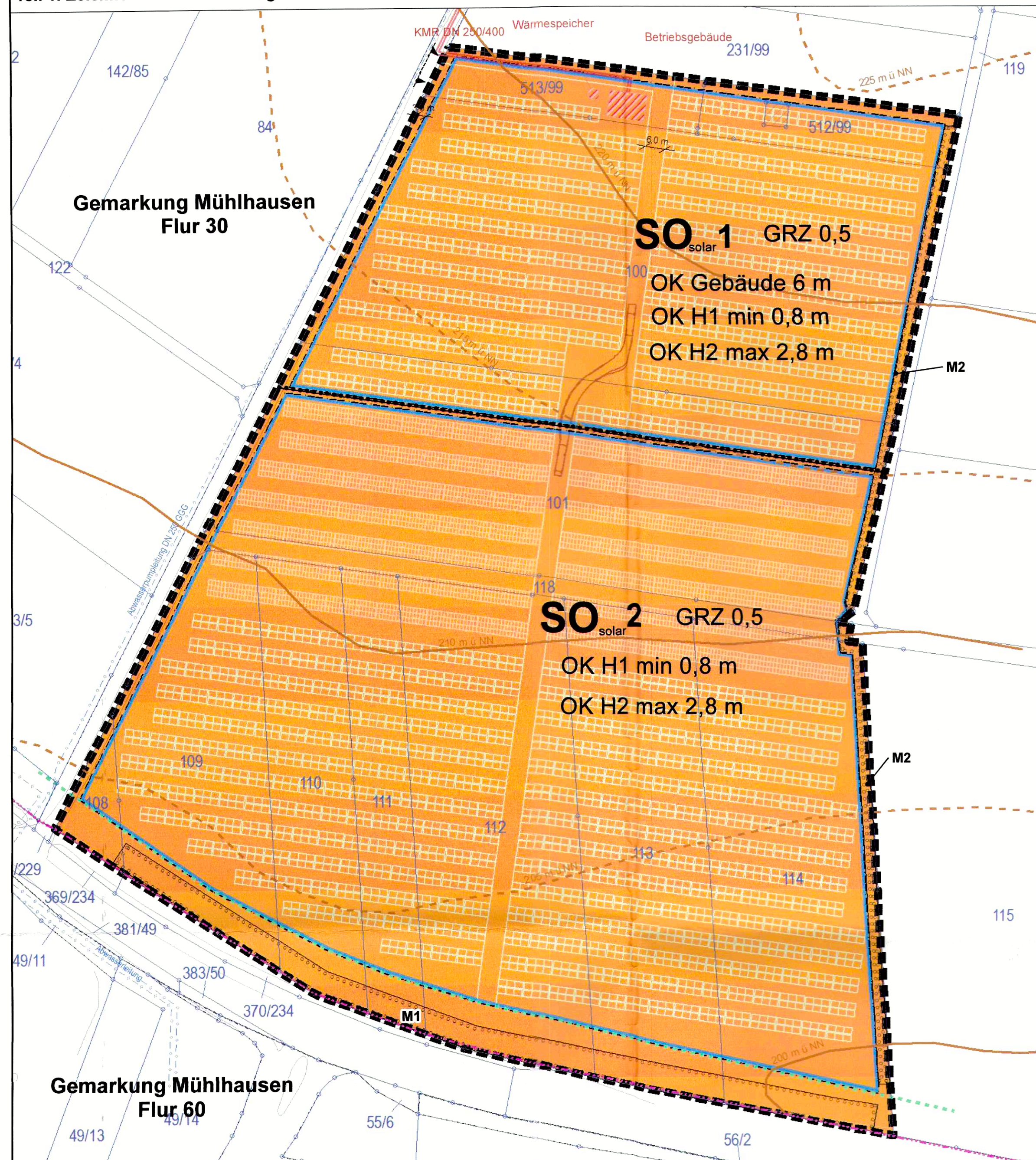
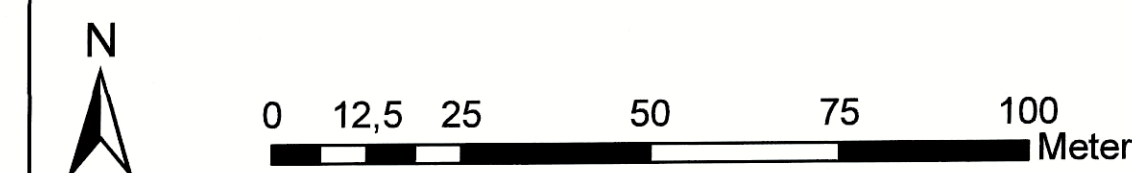


Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen



Vermerk: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Großsolarthermieanlage" ist zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen (Teil 1), der Planzeichenerklärung (Teil 2) und den textlichen Festsetzungen (Teil 3). Die Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit der Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes überein.



Teil 2: Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Zweckbestimmung "Großsolarthermieanlage"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
 - GRZ Grundflächenzahl
 - OK Höhe der baulichen Anlage über NNH
 - H1 Höhe zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Module
 - H2 Höhe zwischen Geländeoberkante und Oberkante der Module
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**
 - Einfahrtsbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Anpflanzen von Sträuchern als Strauchhecken (M1 und M2)
- Sonstige Planzeichen**
 - 20 m Anbauverbotszone (zur B 247) - § 9 FStrG
 - Abgrenzung verschiedener Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer
 - Gebäude, Bestand
 - Angabe von Bemaßungen in Metern
 - Höhenangaben in m ü. NN (Übernahme aus der TK 10, GDI TH 2019)
 - Modulbelegung Solarthermie
 - Modulbelegung Photovoltaik
 - Abwasserpumpleitung

Teil 3: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es werden die Sondergebiete „Großsolarthermieanlage“ (SO_{solar1} und SO_{solar2}) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet „Solar“ 1 (SO_{solar1}) sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 - freistehende Solarmodule auf Modultischen (für Solarthermie),
 - sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, Betriebsgebäude,
 - sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, etc.),
 - Einfriedungen der Anlage.
 - Im Sondergebiet „Solar“ 2 (SO_{solar2}) sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 - Erweiterungsfläche für freistehende Solarmodule auf Modultischen (für Solarthermie und Photovoltaik),
 - Photovoltaik mit einer maximalen Bruttokollektorfläche von 6.000 m²,
 - sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen,
 - sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, etc.),
 - Einfriedungen der Anlage.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) In den Sondergebieten „Großsolarthermieanlage“ (SO_{solar1} und SO_{solar2}) wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Bauwerken und technischen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen.
 - Von der max. zulässigen Grundfläche gemäß 2.1 dürfen im Plangebiet nur 1.500 m² durch wasserundurchlässige Befestigungen oder bauliche Anlagen dauerhaft vollständig versiegelt werden. 2.500 m² der maximal zulässigen Grundfläche dürfen in versickerungsoffener Bauweise ausgeführt werden.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Die Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet „Großsolarthermieanlage“ (SO_{solar1} und SO_{solar2}) wird wie folgt festgesetzt (Höhe über NNH): H1: 0,8 m Abstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Solar-Module H2: 2,8 m Abstand zwischen Geländeoberkante und Oberkante der Solar-Module Die Höhe von Betriebsgebäuden in SO_{solar1} beträgt < 6 m gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche (Höhe über NNH). Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig und mit einem durchgängigen Freihalteabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm zu versehen.
- Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**
 - Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Anlage sind, bis auf die gemäß 2.2 der textlichen Festsetzungen maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünflächen anzulegen und durch zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Eingrünung folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten: M1: Anlage einer zweireihigen naturnahen, geschlossenen Strauchhecke (Pflanzabstand in der Reihe 1 m, Reihenabstand 1,5 m) aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen der Mindestqualität v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m M2: Anlage einer einreihigen naturnahen, geschlossenen Strauchhecke (Pflanzabstand in der Reihe 1 m) aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen der Mindestqualität v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m
- Sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien:**
 - Die Einfriedung der südlichen Grenze des Geltungsbereichs im SO_{solar2} ist auf einer Höhe von 0,6 bis 2,5 m mit einem Kunststoffgewebe mit < 30 % Transmission auszurüsten. Das Kunststoffgewebe ist entsprechend der Empfehlung des Blendgutachtens oder gleichwertig zu verwenden.

Teil 4: Hinweise

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.

- Archäologische Bodenfunde** Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
- Altlasten** Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

- Natur- und Artenschutz** Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist in der Frist von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.
- Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser** Das anfallende, nicht verunreinigte, Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).
- Planunterlagen** Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlagen durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlagen heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 5: Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss** Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VEP-34 „Großsolarthermieanlage Auf dem Schadeberg“ in der Gemarkung Mühlhausen in der Stadt Mühlhausen gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Mühlhausen am 23.05.2019 beschlossen und am 19.06.2019 im Amtsblatt der Stadt Mühlhausen Nr. 6/2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 19.06.2019 im Amtsblatt Nr. 6/2019 der Stadt Mühlhausen sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 25.06.2019 in Form einer öffentlichen Unterrichtung.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung** Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.06.2019 unterrichtet und im Zeitraum von 1 Monat ab Eingang des Anschreibens zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).
- Offenlegung / Förmliche Bürgerbeteiligung** Der Stadtrat Mühlhausen hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am 05.12.2019 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 18.12.2019 im Amtsblatt der Stadt Mühlhausen Nr. 12/2019 sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.
- Förmliche Behördenbeteiligung** Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2019 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Abwägung** Der Stadtrat Mühlhausen hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 09.07.2020 gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. 177/2020). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 13.07.2020 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Satzungsbeschluss** Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, mit Stand 04/2020 wurde vom Stadtrat Mühlhausen am 09.07.2020 als Sitzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 178/2020). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung vom April 2020 wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Übereinstimmung Liegenschaftskataster** Durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde-Worbis wurde am 03.08.2020 (Stand: 03.08.2020) bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 8.:**

Mühlhausen, den 26.10.2024

 Dr. Bruns (Oberbürgermeister)

10. Ausfertigung
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VEP-34 „Großsolarthermieanlage Auf dem Schadeberg“ in der Gemarkung Mühlhausen der Stadt Mühlhausen ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO mit Schreiben vom 03.09.2020 der Kommunalaufsicht vorgelegt worden. Die Stadt hat die Eingangsbestätigung am 23.09.2020 erhalten. Die Satzung wurde nicht beanstandet. Die vom Stadtrat am 09.07.2020 beschlossene Satzung wird hiermit ausgefertigt.

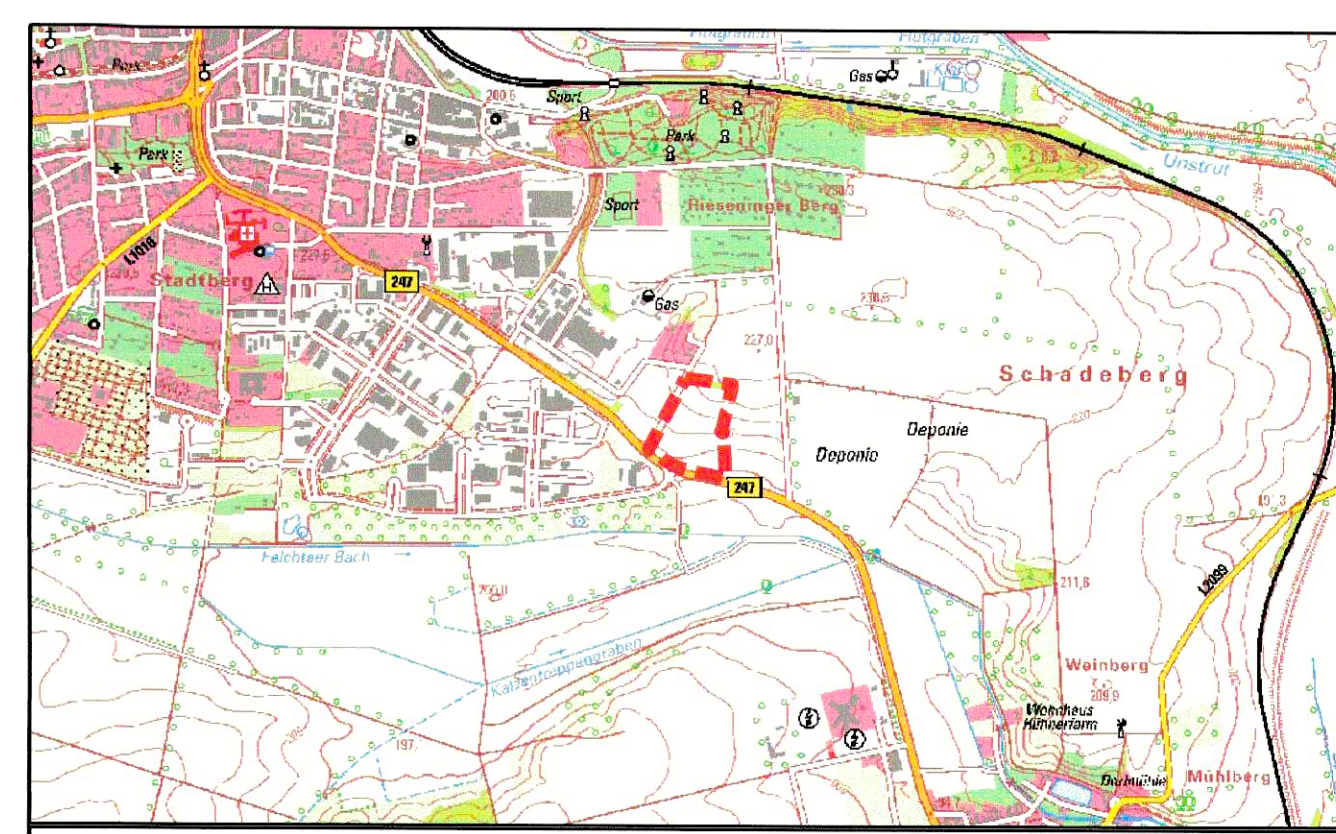
Mühlhausen, den 26.10.2024

 Dr. Bruns (Oberbürgermeister)

11. Bekanntmachung und Inkrafttreten
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VEP-34 „Großsolarthermieanlage Auf dem Schadeberg“ der Gemarkung Mühlhausen der Stadt Mühlhausen ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Mühlhausen Nr. 11/2020 vom 18.11.2020 am 18.11.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 20.11.2024

 Dr. Bruns (Oberbürgermeister)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP-34 "Großsolarthermieanlage Auf dem Schadeberg"
 Stadt Mühlhausen
 Unstrut-Hainich-Kreis

Vorhabenträger: **Stadwerke Mühlhausen**
 Windeberger Landstraße 73
 99974 Mühlhausen

Planverfasser: **Planungsbüro Dr. Weise**
 Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
 Tel.: 03601 / 799 292-0
 www.piltweise.de / info@piltweise.de

SATZUNG
 bearb.: Silvia Leise Maßstab: 1:1.000
 Ursula Gläßner Stand: April 2020