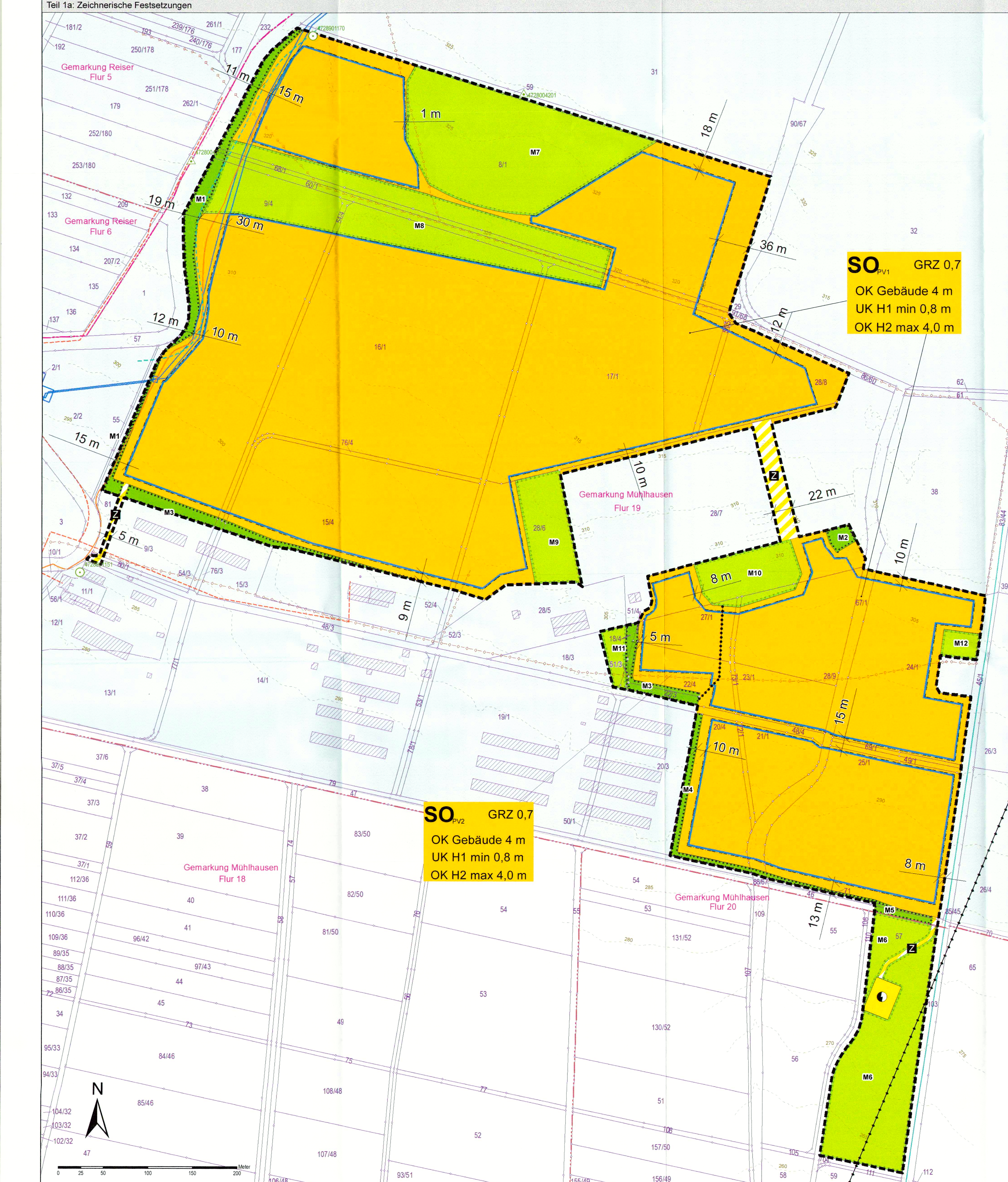




Teil 2: Planzeichnerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung Photovoltaik Freiflächenanlage
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
GRZ Grundflächenzahl
OK / UK Höhe der baulichen Anlage (Oberkante / Unterkante)
H1 Höhe zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Module in Bezug zu Höhe über NHN
H2 Höhe zwischen Geländeoberkante und Oberkante der Module in Bezug zu Höhe über NHN
- 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)**
 Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Zuwegung PV-Freiflächenanlage
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)**
 Zweckbestimmung Umspannwerk (auf ca. 1.200 m²)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)**
 Schutz / Erhalt und Entwicklung von Biotopen (Grünland / Halbtrockenrasen) inkl. Einzelgehölze
 Erhaltung von Gehölzen (Baum- und Strauchhecken)
- Sonstige Planzeichen**
 Abgrenzung verschiedener Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 20 m Bauverbotszone (zur L1016) - § 24 ThürStrG
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 Flurgrenze
 Gemarkungsgrenze
 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer
 Gebäude, Bestand
 Angabe von Bemaßungen in Metern
 Höhenangaben in m ü. NHN (Übernahme aus Vermessung 2023)

- [nachrichtliche Übernahmen]
- Hochspannungsleitung/ 110kV - Bestand
 - Gasleitung - Bestand
 - Trinkwasserleitung - Bestand
 - Abwasserleitung - Bestand
 - Telekomleitung - Bestand
 - Telekomleitung - Plan, Gigabit-Ausbau
- Wasserschutzgebiet Zone III „Hainich-Dün-Hainleite“
- Höhenfestpunkt
- Lagefestpunkt

Teil 3: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Es wird ein Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO_{PV}) festgesetzt.
Im SO_{PV1 und 2} sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 - freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament,
 - Wechselrichterstationen, Transformatoren, Speicher, Umspannwerk und 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)**
2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Im SO_{PV1 und 2} wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Bauwerken und technischen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen im SO_{PV} wird wie folgt festgesetzt:
H 1: min. 0,8 m Abstand zwischen Geländeoberkante (Höhe über NHN) und Unterkante (UK) der PV-Module
H 2: max. 4,0 m Abstand zwischen Geländeoberkante (Höhe über NHN) und Oberkante (OK) der PV-Module sowie maximale Gebäudehöhe (OK) gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche (Höhe über NHN).
2.3 Einfriedungen sind im SO_{PV} bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig und mit einem durchgängigen Freihalteabstand zur Geländeoberfläche von min. 15 cm zu versehen.
2.4 Die gemäß 2.2 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen, kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB durch Gebäudeteile des Umspannwerkes mit Aufbauten bis max. 10,5 m und durch Blitzschutzmasten und Videotürme sowie Portal des Umspannwerkes bis zu einer max. Höhe von 20 m ausnahmsweise überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)**
4.1 Die Flächen unter und zwischen den Modulischen der Photovoltaikanlage im SO_{PV} sind, bis auf die gemäß 4.2 der textlichen Festsetzungen maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünlandflächen anzulegen. Die Flächen sind durch ein bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch extensive Beweidung zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist ausgeschlossen.
4.2 Von der max. zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung 2.1 dürfen max. 5 % durch wasserundurchlässige Befestigungen oder bauliche Anlagen dauerhaft vollständig versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 anzulegen und zu erhalten.
4.3 Die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Zuwegung PV Freiflächenanlage sind in versickerungsöffener Bauweise auszuführen.
4.4 Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M1, M2, M3, M4 und M5 sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gebietseigene, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
4.5 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M7, M8, M9, M10, M11 und M12 sind die vorhandenen Biotop (Halbtrockenrasen und gehölz- und strukturreiche Grünlandflächen) dauerhaft zu erhalten.
4.6 Innerhalb des SO_{PV2} sind Modulreihenabstände von min. 4 m zu gewährleisten.
4.7 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung 6A_{CEP} (M6) sind 10-15 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind min. 20 Dornsträucher zu pflanzen. Zusätzlich sind 10 Reisighaufen mit einer Mindesthöhe von 1,5 m auf den Flächen anzulegen. Auf den nicht zu beplantzenden Teilflächen wird ein extensives Grünland angelegt (Ansaat mit Regiosaatgut UG 5 Mitteldeutsches Tiefland und Hügelland, Typ Fettwiese). Dieses wird durch Mahd oder extensive Beweidung gepflegt. Bei einer Beweidung ist darauf zu achten, dass ein Viechwechsel aus lang- und kurzrasigen Strukturen erhalten bleibt. Bei einer Mahd hat diese abschnittsweise zu erfolgen, so dass die jeweiligen Teilflächen alle 2-3 Jahre ab August gemäht werden. Die Errichtung eines Umspannwerkes auf max. 1.200 m² innerhalb der Maßnahmenfläche M6 ist zulässig.
4.8 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im -Teilplan C- mit der Bezeichnung 5A_{CEP} sind durch Ansaat mit Regiosaatgut (UG 5 Mitteldeutsches Tiefland und Hügelland, Typ Feldrain und Saum) artenreiche Blühflächen zu entwickeln. Am äußeren Rand der Blühflächen ist eine Schwarzbrache von jeweils 2 m (ohne Ansaat) anzulegen.

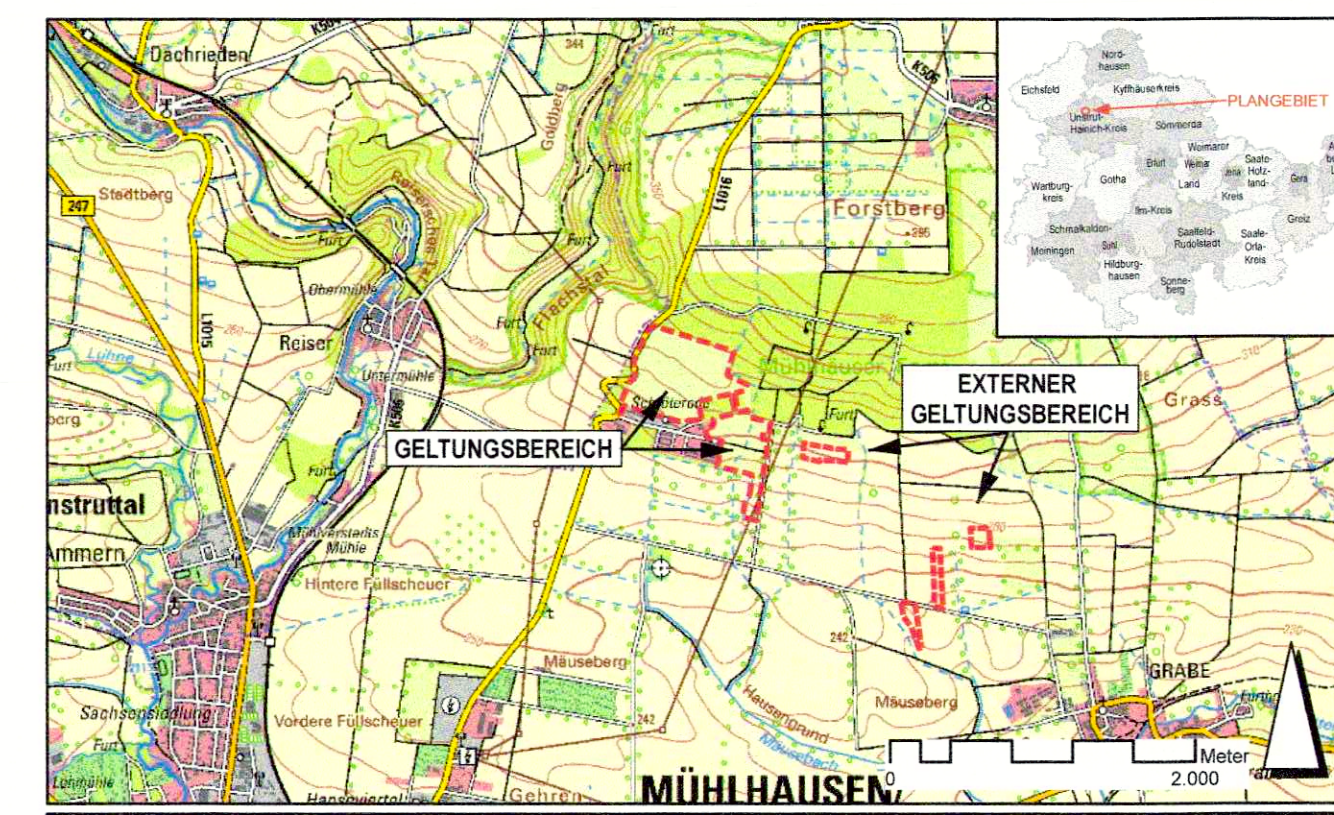
Teil 4: Hinweise

- 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 (Teil4) 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.
Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Aus diesem Grund ist ein Erlaubnisverfahren nach § 13 ThürDschG erforderlich. Zwischen Bauherr und Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten. Es ist eine baubegleitende archäologische Untersuchung vorzusehen. Oberbodeneingriffe sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zwei Wochen im Voraus mitzuteilen. Die Kosten von vorbereitenden und / oder begleitenden Untersuchungen hat der Bauherr zu tragen (§ 14 Abs. 1 Satz 6 ThürDschG).
 - Altlasten**
Das Plangebiet war kein offizieller Truppenübungsplatz, wurde aber in der Nachkriegszeit intensiv militärisch genutzt. Im Plangebiet befinden sich einzelne Bereiche auf denen Kampfmittelbelastungen vermutet werden oder festgestellt wurden.
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.
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.
 - 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.
 - Brandschutz**
Ein Brandschutzkonzept ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.
 - 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).
 - Erdaufschlüsse**
Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.
 - Hinweise zum Geologiedatengesetz:**
Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

Teil 5: Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VEP-36 „Solarpark Schröterode“ in der Gemarkung Mülhausen in der Stadt Mülhausen gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Mülhausen am 05.10.2022 beschlossen und am 19.10.2022 im Amtsblatt der Stadt Mülhausen Nr. 10/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Mülhausen.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 21.06.2023 im Amtsblatt Nr. 6/2023 der Stadt Mülhausen sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt am 04.07.2023 in Form einer Öffentlichkeitsversammlung. Mit Schreiben vom 09.06.2023 wurden die Naturschutzvereinigungen über die Planungen informiert und es wurde ihnen die Möglichkeit zur Äußerung gegeben.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.2023 unterrichtet und im Zeitraum bis 07.07.2023 zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).
- Offenlegung / Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Stadtrat Mülhausen hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am 14.12.2023 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 17.01.2024 im Amtsblatt der Stadt Mülhausen Nr. 1/2024 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 22.01.2024 bis einschließlich 23.02.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt. Die Naturschutzvereinigungen wurden mit Schreiben vom 16.01.2024 um Stellungnahme gebeten.
- Förmliche Behördenbeteiligung**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2023 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Abwägung**
Der Stadtrat Mülhausen hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 22.05.2024 gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. 652/2024). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 03.06.2024 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den Teilplänen A, B und C und den textlichen Festsetzungen, mit Stand 04./2024 wurde vom Stadtrat Mülhausen am 22.05.2024 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 856/2024). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung von 04./2024 wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:**
Mülhausen, den Dr. Bruns (Oberbürgermeister)
- Übereinstimmung Liegenschaftskataster**
Durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde-Worbis wurde am 10.06.2024 bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 10.06.2024 übereinstimmen.
Mülhausen, den Dr. Bruns (Oberbürgermeister)
- Ausfertigung**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VEP-36 „Solarpark Schröterode“ in der Gemarkung Mülhausen der Stadt Mülhausen ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO mit Schreiben vom 15.08.2024 der Kommunalaufsicht vorgelegt worden. Die Stadt hat die Eingangsbestätigung am 23.09.2024 erhalten. Die Satzung wurde nicht beanstandet. Die vom Stadtrat am 22.05.2024 beschlossene Satzung wird hiermit ausgefertigt.
- Bekanntmachung und Inkrafttreten**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VEP-36 „Solarpark Schröterode“ der Gemarkung Mülhausen der Stadt Mülhausen ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Mülhausen Nr. 1/2024 am 21.06.2023, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Falligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.
Mülhausen, den Dr. Bruns (Oberbürgermeister)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. VEP-36
"Solarpark Schröterode"
-Teilplan A-

MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichstadt

Vorhabenträger: **solargrün GmbH**
Marie-Curie-Ring 15
55291 Saulheim

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

SATZUNG

bearb.: Silvia Leise
Ursula Gläbner
Stand: 04/2024

Maßstab: 1 : 2 000