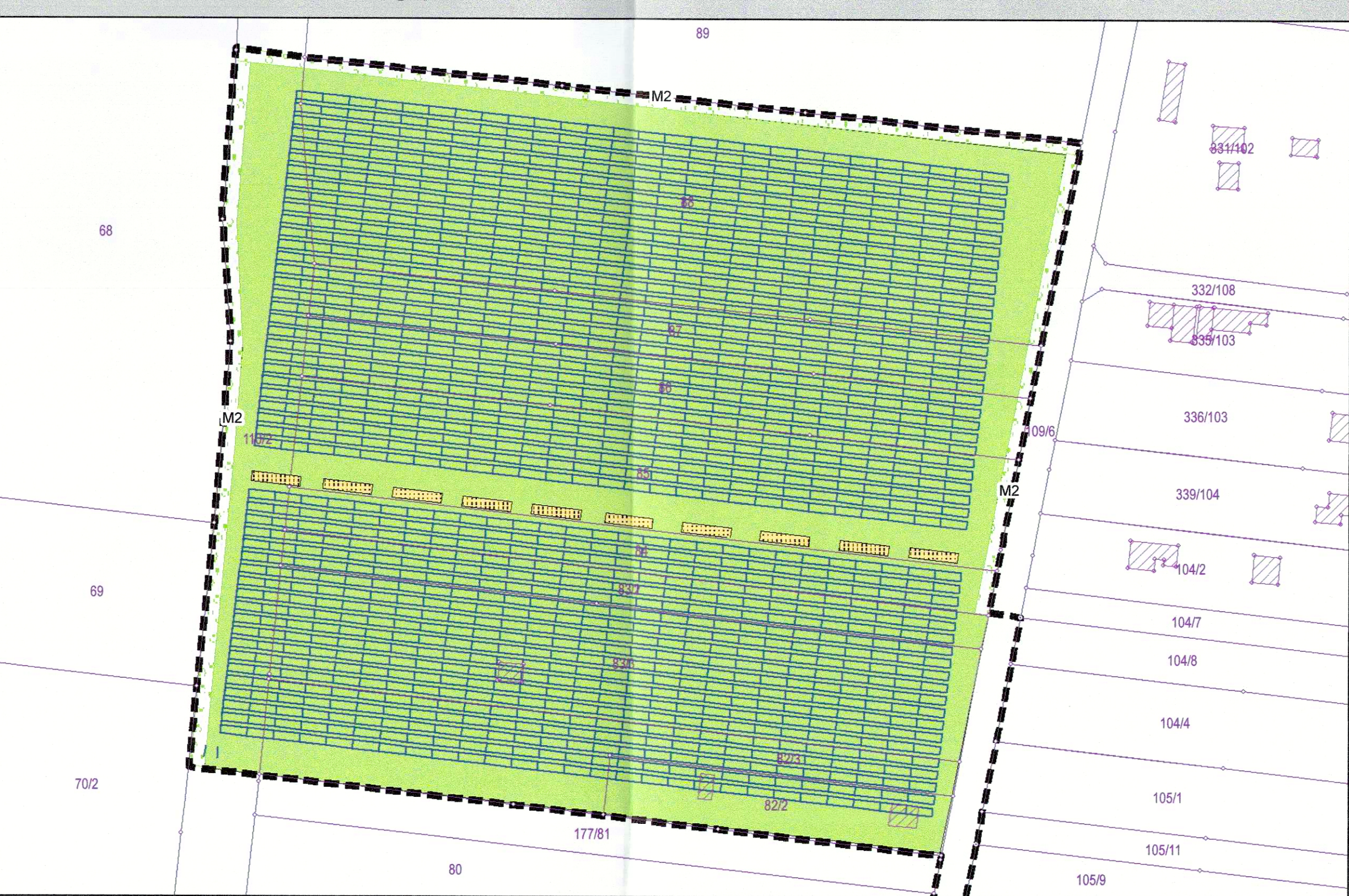


Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil 3: Planzeichenerklärung

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
	Sondergebiet Solar- und Geothermie Zweckbestimmung "Sonnenenergie und Erdwärme"
2.	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 H3 Sondentiefe gemessen von der Geländeoberkante
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze
4.	Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
5.	Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
	Maßnahmenfläche Strauchhecke (M2) Erhalt von Einzelbäumen
6.	Sonstige Planzeichen
	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
7.	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 TH-DTK, GDI TH 2025)
Nutzungsschablone:	
Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl maximale Höhe baulicher Anlagen	
Legende Belegungsplan	
Solarthermie-Module Luft-Rückkühler Strauchhecke Grünflächen	

Teil 4: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es wird ein Sondergebiet „Solar- und Geothermie“ (SO_{SG}) festgesetzt. Im SO_{SG} sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 - Zulässig ist die kombinierte Nutzung erneuerbarer Energien von Sonnenenergie und Erdwärme; fest installierte solar- und geothermische Anlagen jeglicher Art (Solarthermie sowie Erdwärme) bestehend aus Sonnenkollektoren, Kollektorgestellen (Unterkonstruktion, Modultische etc.), Wärmespeichern, Sonden, Vakuumröhrenkollektoren, Wärmeübertragungsstationen, Luftkühlern sowie weiterer Anlagen zur Speicherung von Energie.
 - sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (z.B. Blitzschutzanlagen, Videotürme),
 - sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, etc.),
 - Einfriedungen der Anlagen
- Auf Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen konkret nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Im Sondergebiet „Solar- und Geothermie“ (SO_{SG}) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Bauwerken und technischen Anlagen sowie die von Modulen fest installierter solar- und geothermische Anlagen jeglicher Art überdeckten Flächen zu berücksichtigen.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen im SO_{SG} mit der Zweckbestimmung Solarthermie und Erdwärme wird wie folgt bezogen auf die gewachsene Geländeoberfläche festgesetzt (Höhe über NNH):
H1: min. 0,8 m Abstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Solar-Module
H2: max. 4,0 m Abstand zwischen Geländeoberkante und Oberkante der Solar-Module
H3: <= 140 m Sondentiefe unter Geländeoberkante (Höhe unter Geländeoberkante von Erdwärmesonden)
H4: <= 4,0 m für die Höhe baulicher Anlagen, wie Luftkühler, Speicher etc.
Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Die gemäß 2.2 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB durch Blitzschutzanlagen und Videotürmen ausnahmsweise auf eine maximale Höhe von 4,0 m überschritten werden.
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig und mit einem durchgängigen Freihalteabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm zu versehen.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Einfriedungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**
 - Von der max. zulässigen Grundfläche gemäß 2.1 dürfen im SO_{SG} nur 1.100 m² durch wasserundurchlässige Befestigungen oder bauliche Anlagen dauerhaft vollständig versiegelt sowie max. 1.100 m² in wasserdurchlässiger Bauweise versiegelt werden.
 - Die Flächen unter und zwischen Modultischen, Erdwärmesonden und sonstigen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie oder Erdwärme sind, bis auf die gemäß 4.1 der textlichen Festsetzungen maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünflächen anzulegen und durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Innerhalb der Flächen sind mindestens 2 Steinschüttungen zur Habitatoptimierung für Reptilien gemäß Maßnahmenblatt M1 herzustellen.
 - An der südlichen Grenze des Sondergebietes ist eine Muldenversickerungsanlage herzustellen und langfristig zu unterhalten.
 - Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung M2 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Eingrünung folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:
Anlage von zweireihigen naturnahen, geschlossenen Strauchhecken (Pflanzenabstand in der Reihe 1 m, Reihenabstand 1,5 m) gemäß Maßnahmenblatt M2 aus standortgerechten gebietseigenen Gehölzen der Mindestqualität v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m; Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland. Die Einfriedung der Maßnahmenfläche ist unzulässig.
 - Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:
In der Gemarkung Muhlhausen, Flur 68, Flurstück 45/2 erfolgt die Umwandlung von Acker in eine strukturreiche Sukzessionsfläche auf einer Fläche von 5.500 m² entsprechend Maßnahmenblatt M3 des Umweltberichts.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**
 - Die Absetztiefe von Erdwärmesonden ist so zu wählen, dass die Enden der Sonden in einem Niveau liegen, das sich ca. 20 Meter oberhalb des Trochitenkalks befindet innerhalb der Ceratitenschichten des Oberen Muschelkalks. Die genaue Tiefenlage ist standortbezogen durch eine geologische Untersuchung nachzuweisen. Die Bohrtiefe darf nur dann überschritten werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die zuständige Fachbehörde bestätigt wird, dass eine hydrogeologisch unbedenkliche Nutzung sichergestellt ist.
 - Die Leitungsgräben zur Erschließung und Anbindung der Erdwärmesonden sowie der Solarthermiemodule sind mit bindigem, schwach durchlässigem Bodenmaterial (k ≤ 1 × 10⁻⁷ m/s) zu verfüllen. Insbesondere im direkten Anschlussbereich der Erdwärmesonden ist sicherzustellen, dass ein Zufluss von Sickerwasser entlang der Mantelfläche der Sonden in den Untergrund dauerhaft unterbunden wird.
- Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser**

Das anfallende, nicht verunreinigte, Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zentral 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).

Teil 5: Hinweise

- Im Teil 5 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) 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.

- Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 03.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Offenlegung / Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Stadtrat hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bbauungsplans VEP-38 „Solarthermie und Geothermie nordwestlich der Stadtwerke“ und die Begründung dazu am 18.06.2025 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bbauungsplans, der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht sowie bereits vorliegende Stellungnahmen und Gutachten wurden vom 31.07.2025 bis 05.09.2025 im Fachdienst Stadtplanung/Klimaschutz sowie in der Stadt-Werkstatt öffentlich ausgelegt. Weiterhin wurden die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Muhlhausen veröffentlicht. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 17/2025 am 04.07.2025 bekannt gemacht. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung auf die Homepage gestellt sowie durch Anschlag in den Verkündungsstafeln (Ratsstraße 25 und Obermarkt 21) veröffentlicht. Im Mitteilungsblatt Nr. 7 vom 23.07.2025 wurde ebenfalls über die Offenlegung informiert.
- Förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Mit Schreiben vom 09.07.2025 wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bbauungsplans bis zum 05.09.2025 aufgefordert.
- Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)**

Der Stadtrat hat am 03.12.2025 die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und abgewogen (BV/0250/2025). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 08.12.2025 mitgeteilt.
- Satzungsbeschluss**

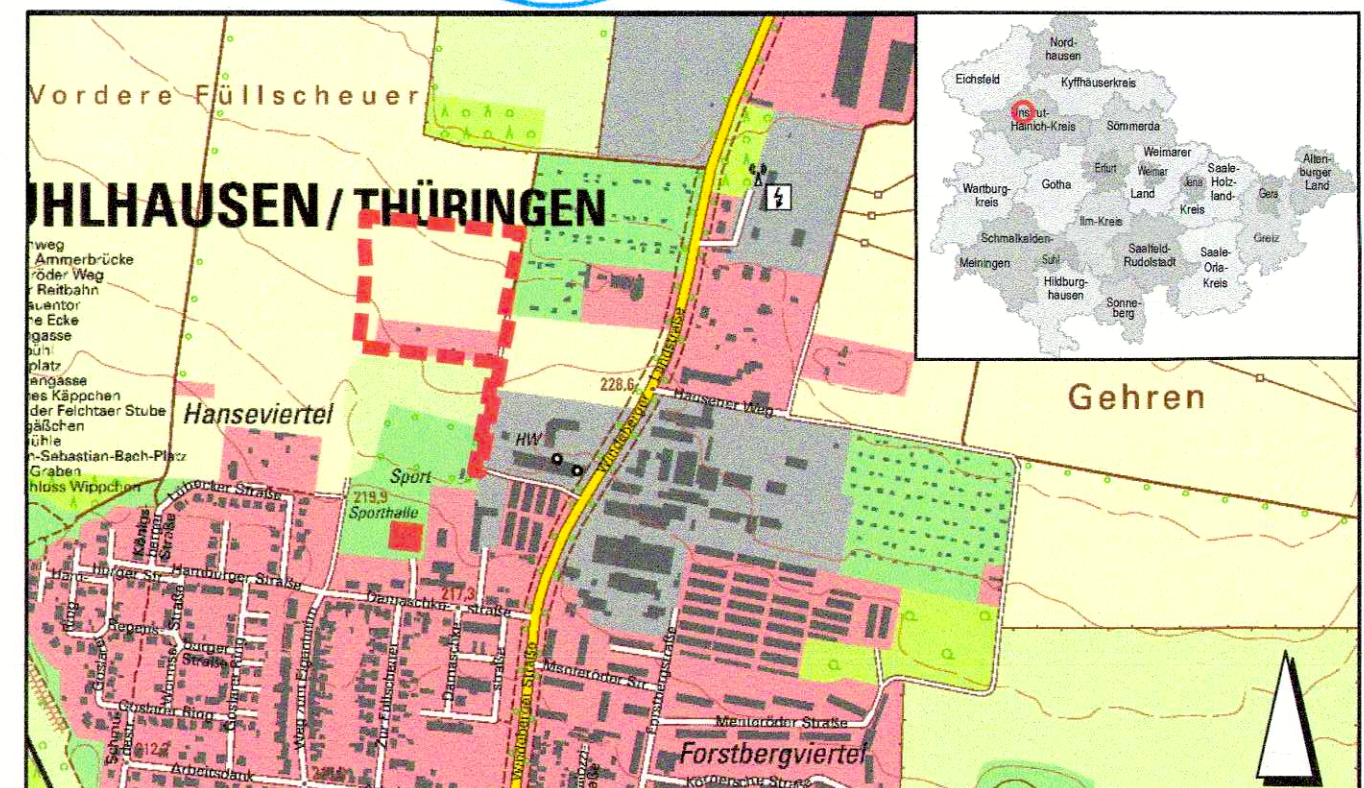
Der Stadtrat hat am 03.12.2025 den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und anschließend den vorhabenbezogenen Bbauungsplan Nr. VEP-38 „Solarthermie und Geothermie nordwestlich der Stadtwerke“ mit Stand Oktober 2025 als Satzung beschlossen (BV/0251/2025). Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bbauungsplan sowie der Umweltbericht (Fassung vom Oktober 2025) wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Übereinstimmung Liegenschaftskataster**

Durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Artern wurde am 16.12.2025 bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 16.12.2025 übereinstimmen.
- Bestätigung der Verfahrensmerkmale 1. - 8.:**

Muhlhausen, den 13. APR. 2025
Siegel Dr. Bruns (Oberbürgermeister)
- Ausfertigung (§ 21 Abs. 1 ThürKO)**

Der vorhabenbezogene Bbauungsplan Nr. VEP-38 „Solarthermie und Geothermie nordwestlich der Stadtwerke“ wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO mit Schreiben vom 13. APR. 2025 der Kommunalaufsicht vorgelegt. Die Stadt hat die Eingangsbestätigung am 13. APR. 2025 erhalten. Die Satzung wurde nicht beanstandet. Die vom Stadtrat am 03.12.2025 beschlossene Satzung wird hiermit ausgeteilt.
Muhlhausen, den 13. APR. 2025
Siegel Dr. Bruns (Oberbürgermeister)
- Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der vorhabenbezogene Bbauungsplan Nr. VEP-38 „Solarthermie und Geothermie nordwestlich der Stadtwerke“ ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 18/2025 am 18.06.2025 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 Fälligkeiten von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.
Muhlhausen, den 13. APR. 2025
Siegel Dr. Bruns (Oberbürgermeister)



Vorhabenbezogener Bbauungsplan
Nr. VEP - 38
„Solarthermie und Geothermie
nordwestlich der Stadtwerke“
Stadt Muhlhausen
Unstrut-Hainich-Kreis

Stadt:  Planverfasser: 

MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

Ratsstraße 25
99974 Muhlhausen

Kräuterstraße 4, 99974 Muhlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
www.ptlweise.de / info@ptlweise.de

SATZUNG

bearb.: Silvia Leise
Ursula Gläßner

Maßstab: 1 : 1.000
Stand: Oktober 2025