



GEMEINDE DREI GLEICHEN

Schulstraße 1
99869 Drei Gleichen

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE SEEBERGEN“

TEIL 1

BEGRÜNDUNG

Verfahrensträger:

GEMEINDE DREI GLEICHEN
Schulstraße 1, 99869 Drei Gleichen

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159
Fax: 03621 · 29 160
info@planungsgruppe91.de

Gotha, im Mai 2023

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 – BEGRÜNDUNG

1.	Planungsanlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
2.	Planverfahren	6
3.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	7
4.	Rechtsgrundlagen	9
5.	Übergeordnete Planungen	10
6.	Planungsalternativen	15
7.	Altlasten	15
8.	Immissionsschutz	16
9.	Denkmalschutz	16
10.	Abfall	17
11.	Planvorhaben	17
11.1	Vorhabenbeschreibung	17
11.2	Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	19
11.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
11.4	Zeitliche Begrenzung der Zulässigkeit von festgesetzten Nutzungen	24
11.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	24
11.6	Hinweise und Empfehlungen	24
12.	Erschließung des Plangebietes	25
13.	Flächenbilanz – Städtebauliche Werte	26
14.	Kosten	26
	Hinweis	27
	Verfahrensvermerke	27



ANLAGEN:

- Dr. Hans Meseberg, LSC Lichttechnik und Straßenausstattung Consult:
Gutachten G27/2020 zur Frage der eventuellen Blend- und Störwirkung von
Anwohnern und Straßennutzern durch eine bei Seebergen zu installierende
Photovoltaikanlage
Berlin, 18.09.2020

- Ronald Bellstedt:
Erfassung der Fauna in Seebergen, Drei Gleichen, B-Plangebiet PV-Anlagen
Gotha, 08.08.2022

Hinweis:

In vorliegender Begründung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.



1. Planungsanlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Planungsanlass für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in der Flur 6 der Gemarkung Seebergen der Gemeinde Drei Gleichen als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit dem Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weitere Maßnahmen im Stromsektor (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237), welches zum 01. Januar 2023 in Kraft trat, verfolgt die Bundesrepublik Deutschland das Ziel, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung bis zum Jahr 2030 auf 80% zu erhöhen. Ziel des Gesetzes ist es weiterhin, dass bereits im Jahr 2035 die Stromversorgung fast vollständig aus erneuerbaren Energien gedeckt werden soll. Die Bundesrepublik Deutschland folgt damit der Empfehlung der Internationalen Energieagentur (IEA) und zieht mit anderen OECD-Staaten wie den USA und Großbritannien gleich, die ebenfalls eine klimaneutrale Versorgung bis 2035 anstreben (vgl. <https://www.bmwk.de>: Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weitere Maßnahmen im Stromsektor, Kapitel A. Problem und Ziel, S. 1).

Weiter heißt es dort: *„Für die Erreichung dieses Ziels sind massive Anstrengungen erforderlich. Zum einen lag der Anteil der erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch 2021 erst bei ca. 42 Prozent, so dass ihr Anteil innerhalb von weniger als einem Jahrzehnt fast verdoppelt werden muss. Zum anderen wird sich dieser Handlungsdruck durch den künftigen Anstieg des Stromverbrauchs deutlich erhöhen. ... Um bei Zugrundelegung eines Bruttostromverbrauchs von 750 Terrawattstunden (TWh) im Jahr 2030 das 80-Prozent-Ausbaziel sicher zu erreichen, muss die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien von derzeit knapp 240 TWh auf 600 TWh im Jahr 2030 erhöht werden.*

Diese massive Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien ermöglicht es zugleich, sehr viel schneller die Abhängigkeit von Energieimporten zu verringern. ... Energiesouveränität ist zu einer Frage der nationalen und europäischen Sicherheit geworden. Die mit diesem Gesetz forcierte Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien ist daher auch in Anbetracht der aktuellen Krise in Europa geopolitisch und ökonomisch geboten.“ (ebd.)

In diesem Kontext sieht der Ausbaupfad für Photovoltaik einen Zubau von jährlich 22 Gigawatt (GW) bis 2030 vor, sodass im Jahr 2030 Solaranlagen im Umfang von ca. 215 GW installiert sein sollen. Gegenüber dem Jahr 2022 entspricht dies einer Steigerung des Zubaus von jährlich ca. 15 GW.

Der Gesetzgeber hat den Stellenwert der Energieerzeugung durch Nutzung regenerativer Energien in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht. Regenerative Energien, darunter auch die Nutzung solarer Strahlungsenergie, bewirken eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Ihr Ausbau bildet daher die Grundlage zur Schonung fossiler Energieressourcen sowie zur Entwicklung einer nachhaltigen Energieversorgung im Sinne des Klima- und Umweltschutzes.

Unter der Zielstellung der Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien wird im Erneuerbare-Energien-Gesetz deren Nutzung als im überragenden öffentlichen Interesse stehend und der öffentlichen



Sicherheit dienend verankert. In § 2 des Gesetzes heißt es: *„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“* (BGBl. I, S 1237 f.)

In der Gesetzesbegründung führt der Gesetzgeber dazu aus: *„Die Definition der erneuerbaren Energien als im überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit dienend muss im Fall einer Abwägung dazu führen, dass das besonders hohe Gewicht der erneuerbaren Energien berücksichtigt werden muss. Die erneuerbaren Energien müssen daher nach § 2 Satz 2 EEG 2021 bis zum Erreichen der Treibhausgasneutralität als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung eingebracht werden. Konkret sollen die erneuerbaren Energien damit im Rahmen von Abwägungsentscheidungen u.a. gegenüber seismologischen Stationen, Radaranlagen, Wasserschutzgebieten, dem Landschaftsbild, Denkmalschutz oder im Forst-, Immissionsschutz-, Naturschutz-, Bau- oder Straßenrecht nur in Ausnahmefällen überwunden werden. Besonders im planungsrechtlichen Außenbereich, wenn keine Ausschlussplanung erfolgt ist, muss dem Vorrang der erneuerbaren Energien bei der Schutzgüterabwägung Rechnung getragen werden.“* (<https://www.bmwk.de>: a.a.O., S 185, Hervorhebung im Original)

Der Standort der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage liegt im Südosten des Ortsteils Seebergen auf einer landwirtschaftlichen Brachfläche in einer Entfernung von ca. 250 Meter zur bebauten Ortslage.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Photovoltaikanlagen im Außenbereich erfordert grundsätzlich eine kommunale Bauleitplanung. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind solche Anlagen in Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein solches Sondergebiet für die Nutzung der Sonnenenergie zur Stromerzeugung fest und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens.

Die Gemeinde Drei Gleichen unterstützt dieses Vorhaben. Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat am 28.11.2019 (Beschluss Nr. LG1-GR-2019/14-215) den Einleitungsbeschluss für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet (SO) „Photovoltaik-Freiflächenanlage Seebergen“ gefasst.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes stellt ein im öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit liegendes Vorhaben dar, da mit der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ein Beitrag zur Gewinnung regenerativer Energie und zur Herstellung der Unabhängigkeit unseres Landes von fossilen Energieträgern geleistet wird.

Dementsprechend ist es das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden sein:



- Nachnutzung und Entsiegelung einer teilversiegelten Brachfläche aus vormaliger landwirtschaftlicher Nutzung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie,
- Leistung eines Beitrags zu dem bundespolitischen Ziel der Erhöhung des Anteils des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms und somit zur Entwicklung einer nachhaltigen Energieversorgung im Sinne des Klima- und Umweltschutzes.

2. Planverfahren

Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. S. d. § 12 BauGB wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen am 28.11.2019 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt „Drei-Gleichen-Bote“ der Gemeinde Drei Gleichen am 21.12.2019.

Das Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ausgewiesen. Da für das Gemeindegebiet der Gemeinde Drei Gleichen noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vom 27.01.2020 bis 28.02.2022. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Parallelverfahren unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

In der Sitzung des Gemeinderats vom 15.12.2022 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung, grünordnerischem Fachbeitrag und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Diese erfolgte im Zeitraum vom 30.01.2023 bis zum 03.03.2023. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren.

Am 25.05.2023 erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. In der gleichen Sitzung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Ergänzend erfolgte eine faunistische Erfassung der Artengruppen Vögel, Kriechtiere und Tagfalter im Plangebiet sowie eine Erfassung des Vorkommens geschützter Pflanzenarten.

Die Einwirkung von Blend- und Störwirkungen auf Anwohner und Straßennutzer der an der Westseite vorbeiführenden Wechmarer Straße durch die Photovoltaik-Module wurde gutachterlich untersucht. Die o.a. Gutachten sind dieser Begründung als Anlagen beigefügt.



3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Seebergen der Gemeinde Drei Gleichen ca. 250 Meter südlich des Ortsteils Seebergen

Das natürliche Gelände steigt im Plangebiet von einer Höhenlage von 289,00 Meter über NHN im Norden bis auf eine Höhenlage von 291 Meter im Süden an, wobei sich das Plangebiet selbst als nahezu ebene, teilversiegelte Fläche darstellt.

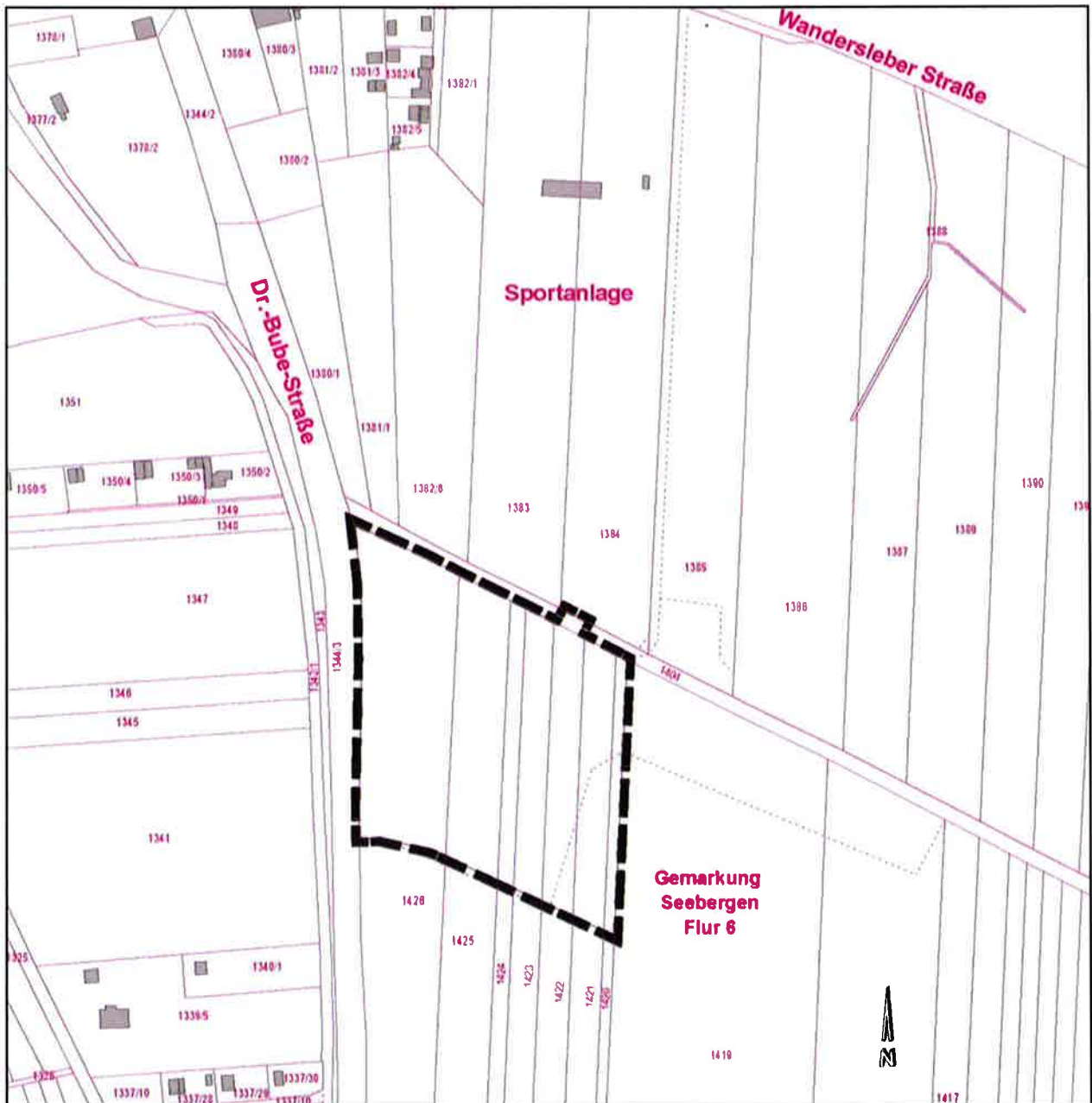


Abb. 1: Lageplan mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 1,45 Hektar umfasst folgende Flurstücke:

Flurstücke 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425 und 1426 (alle teilweise), sowie zum Zwecke der Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen eine Teilfläche des Flurstücks 1404 in der Flur 6 der Gemarkung Seebergen.

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Westen durch das Flurstück 1344/3 der Landesstraße 1026 in der Flur 6 der Gemarkung Seebergen.

Im Norden durch die Flurstücke 1404 in der Flur 6 der Gemarkung Seebergen.

Im Süden durch Teilbereiche der Flurstücke 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425 und 1426 in der Flur 6 der Gemarkung Seebergen.

Im Osten durch eine Teilfläche des Flurstücks 1419 in der Flur 6 der Gemarkung Seebergen.



Abb. 2: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

4. Rechtsgrundlagen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus § 1 des Baugesetzbuches ergeben.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Seebergen“ der Gemeinde Drei Gleichen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90),
- das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021 und EEG 2023),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG).

Zu beachten sind darüber hinaus auf Bundes- und Landesebene geltende Fachgesetze und Verordnungen, so u.a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), die Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) sowie die Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund der gemeindlichen Zielstellung, einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes zu leisten als vorzeitiger Bebauungsplan.

Das Gelände des Plangebietes liegt seit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung brach. Die Gemeinde Drei Gleichen möchte eine Nachnutzung des Plangebietes ermöglichen und damit mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan die Bestrebungen der Bundesrepublik Deutschland unterstützen, die im Hinblick auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien formulierten Ziele zu erreichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort aus landwirtschaftlicher Nutzung mit abgebrochener Bausubstanz, von denen eine Bodenplatte und weitere Baustoffe aus dem Abbruch im Plangebiet verblieben sind.



5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)

Das LEP 2025 formuliert in Kap. 5.2 „Energie“ das Ziel, den Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch in Thüringen bis zum Jahr 2020 auf 30% und am Nettostromverbrauch auf 45% zu steigern (LEP 2025, Kap. 5.2.7, S. 92).

Im Kapitel 5.2 Energie heißt es in den Leitvorstellungen des LEP 2025: *„Mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien ist eine Diversifizierung und Regionalisierung der Energieerzeugung verbunden, die weitere Entwicklung des dünn besiedelten, ländlich geprägten Raums als Energielieferant wird unterstützt. Erneuerbare Energien eröffnen diesen Landesteilen zusätzliche Wertschöpfungsmöglichkeiten“* (LEP 2025, Kap. 5.2, S. 87)

Gemäß dem Grundsatz, dass *„die Errichtung großflächiger Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ... auf baulich vorbelasteten Flächen erfolgen (sollte) oder auf Gebieten, die aufgrund vorhandener Infrastrukturen ein eingeschränktes Freiraumpotenzial vorweisen“* (LEP 2025, Kap. 5.2.3, S. 78), werden als Kriterium für die Auswahl geeigneter Standorte u.a. baulich geprägte Brach- und Konversions- und Brachflächen mit hohem Versiegelungsgrad benannt (LEP 2025, Kap. 5.2.9, S. 94).

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Das Plangebiet ist in den Grundsätzen G 2-10 und G 2-11 der im RP-MT 2011 im Kapitel 2.4 „Brachflächen und Konversion“ ausgewiesenen regional bedeutsamen Konversions- und Brachflächen aufgrund seiner geringen Größe nicht beinhaltet.

Im Kap. 3.2.1 „Energieversorgung“ führt der RP-MT 2011 im Grundsatz G 3-38 aus, dass die aktive und passive Solarenergienutzung ausgebaut werden solle. *„Dabei sollen für die großflächige Solarenergienutzung in erster Linie solche Bereiche ausgenommen werden, in denen wesentliche Störungen der Erholungseignung der Landschaft, einschließlich der optischen Ruhe, des Landschaftsbildes und der Lebensräume wildlebender Tiere, einschließlich Wander- und Flugkorridore nicht ausgeschlossen werden können.“* (RP-MT, G 3-38, S. 42)

In der Begründung zu diesem Grundsatz führt der RP-MT 2011 aus, dass die Solarenergienutzung eine besonders umweltschonende und zukunftssträchtige Form der Energiegewinnung darstelle. *„Obwohl eine solche Nutzung ab 5 ha als raumbedeutsam betrachtet wird, sind die Anforderungen für entsprechende Standorte durch das EEG ... sehr konkret gefasst. ... Ein genereller Ausbau der Solarnutzung wird für Mittelthüringen ... in jedem Fall angestrebt.“* (ebd.)

Die Gemeinde Drei Gleichen hat sich im Zusammenhang mit der Zwischennutzung des Plangebietes zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie mit den o.a. regionalplanerischen Grundsätzen auseinandergesetzt.

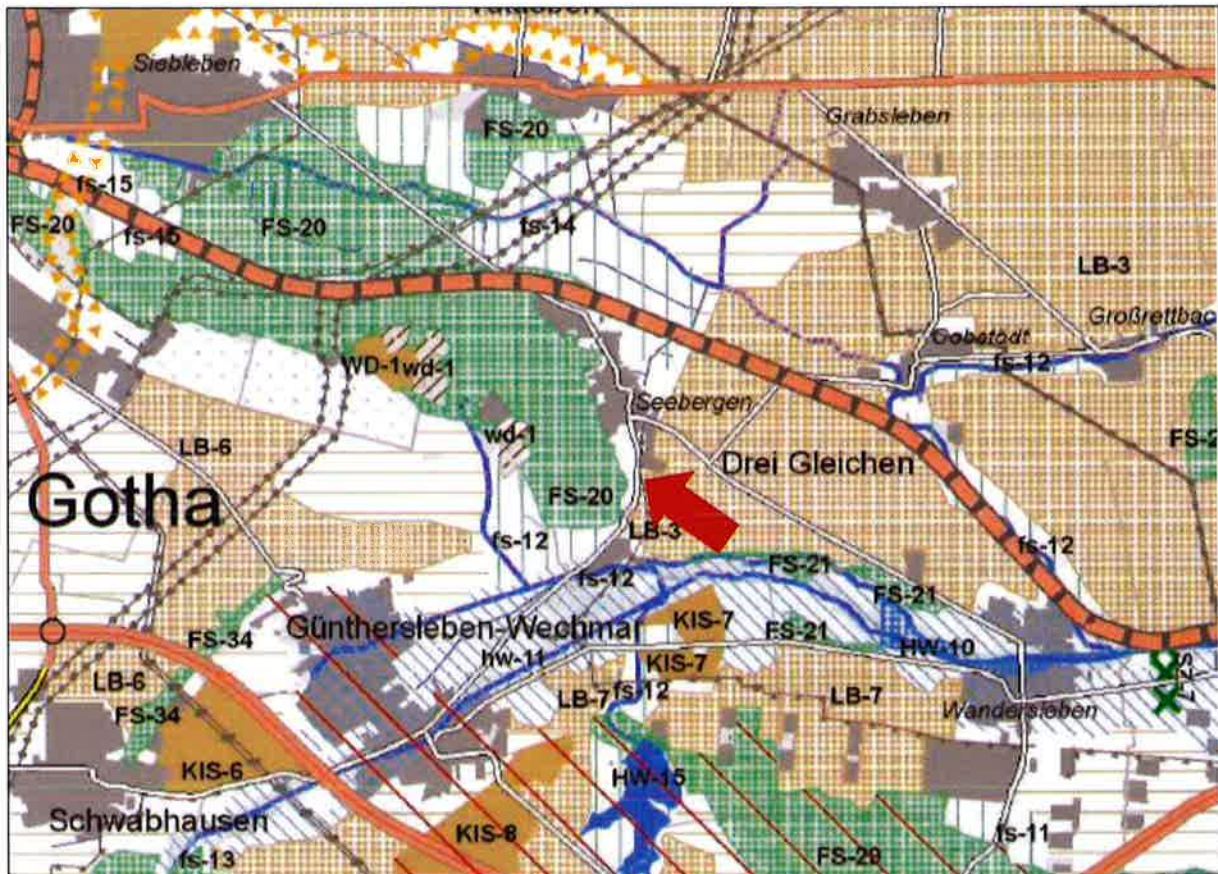


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011:
Räumliche Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt gemäß Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 in dem Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3 „Nördlich und östlich Gotha bis Erfurt“ (vgl. Abb. 3). Die geplante Nachnutzung der Landwirtschaftsbrache zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage entspricht dem Grundsatz des EEG 2017. Die Nachnutzung des Standorts zum Zwecke der Nutzung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie besitzt aus Sicht der Gemeinde Drei Gleichen Vorrang vor einer Aufrechterhaltung des Status quo.

Flächennutzungsplan

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Drei Gleichen liegt der Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand Juni 2022, vgl. Abb. 4)) vor. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB wird im Oktober/November 2022 durchgeführt.

Das Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ausgewiesen.

Im Umweltbericht zum Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die östlich an das Plangebiet angrenzende

Fläche unter der Nr. DG-A19 als „Brache unterschiedlichster Ausprägung nach Gebäudeabriss“ charakterisiert. Als Entwicklungsziele werden die Anlage von Feldgehölz, Aufwertung des Biotops und Aufwertung des Landschaftsbildes als Ausgleich für Gehölzverluste und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes benannt (vgl. Ingenieurbüro für Naturschutz und Landschaftsplanung Susann Schleip: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde „Drei Gleichen“, Juni 2022, S. 63).

Da das Planverfahren für den Flächennutzungsplan noch nicht abgeschlossen ist, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan auf Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

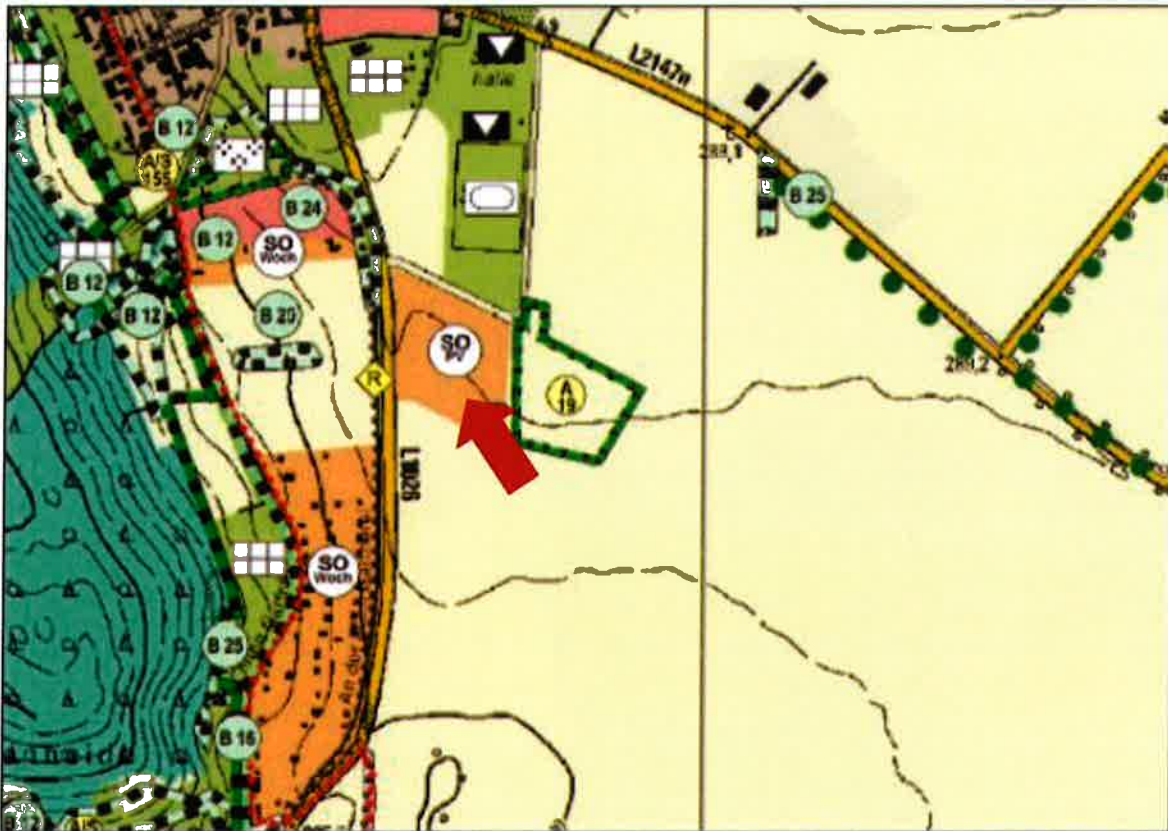


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Drei Gleichen, Stand 06/22 (Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft, Gotha)

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dem Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (INL 1997) zuzuordnen. Das Plangebiet ist darin als Siedlungsgebiet – bebauter Bereich mit Überprüfung des Gefährdungspotentials und Rückbau-Fläche – ausgewiesen (vgl. Abb. 5).

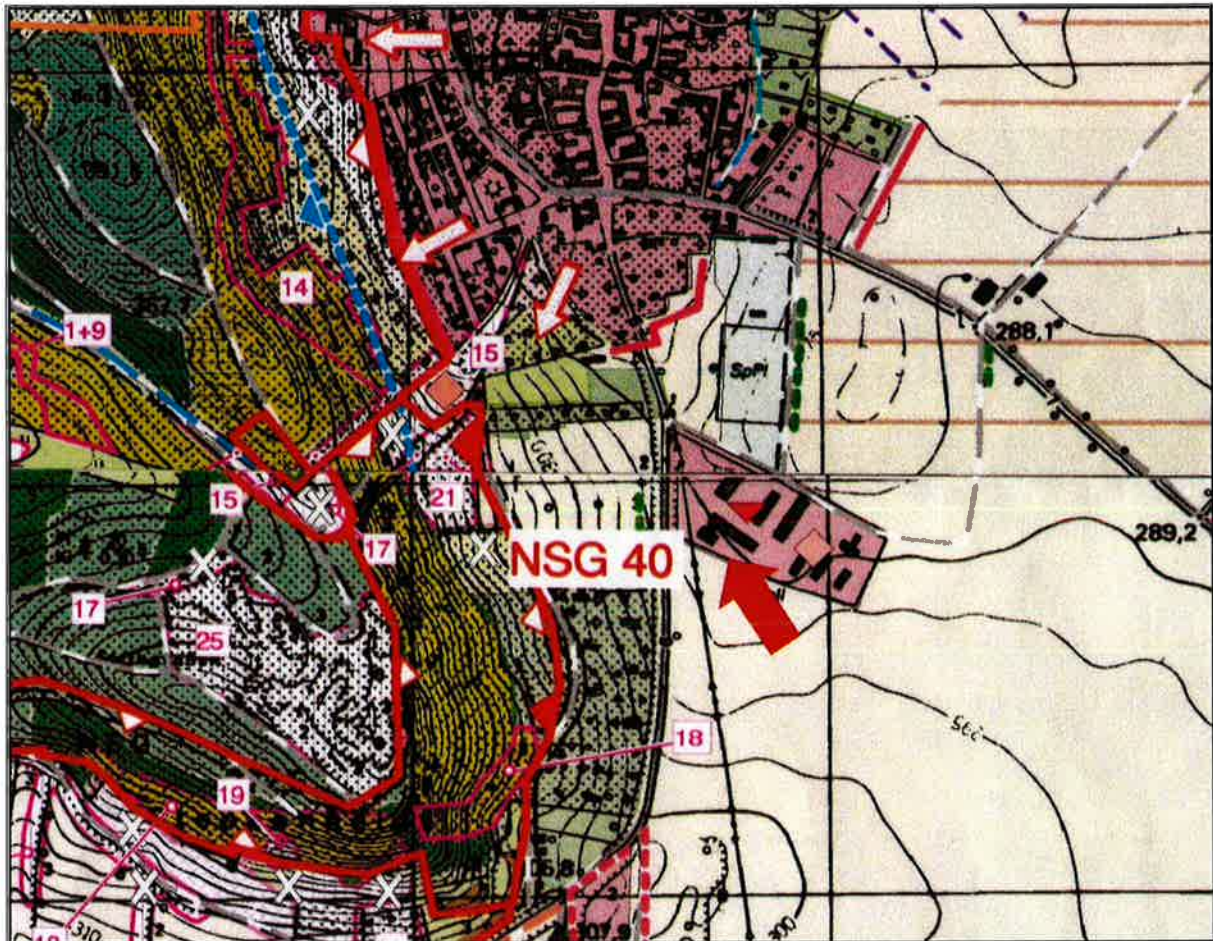


Abb. 5: Auszug aus der Karte „Entwicklungskonzeption Blätter 1 und 4 des Landschaftsplanes Teilraum Neudietendorf“ (INL - Ing.Büro für Naturschutz und Landschaftsplanung). Der rote Pfeil zeigt auf das Plangebiet.

Schutzgebiete

Schutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt. Als nächstgelegene Schutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von ca. 100 Meter das Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) Nr. 54 „Seeberg – Siebleber Teich“, welches an seiner Ostseite nahezu identisch ist mit dem ca. 200 Meter westlich gelegenen Naturschutzgebiet (NSG) Nr. 379 „Seeberg“.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 Meter das Naturschutzgebiet Nr. 389 „Apfelstädtäue zwischen Wechmar und Wandersleben“, welches an seiner Nordseite nahezu deckungsgleich mit dem EU-Vogelschutzgebiet Nr. 29 „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädtäue“ und dem FFH-Gebiet Nr. 55 „Apfelstädtäue zwischen Wechmar und Neudietendorf“ ist (siehe Abb. 6).



Abb. 6: Auszug aus der Karte „Schutzgebiete“ mit Darstellung der FFH-Gebiete Nr. 54 und 55 (braune Schraffur), der NSG Nr. 379 und 389 (rote Flächen) und des EU-Vogelschutzgebietes Nr. 29 „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädtäue“ (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

6. Planungsalternativen

Die Gemeinde Drei Gleichen hat sich im Zeitraum 2010 bis 2015 anlässlich mehrerer Anfragen von Investoren, welche Flächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet nachfragten, mit der Standortsuche von Eignungsflächen in dem der Gemeinde zur Verfügung stehenden Planungsraum befasst. Die Standortsuche und die Flächenauswahl erfolgten anhand folgender Kriterien:

- Ausschluss des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Flächenverfügbarkeit / Eignung der Fläche
- Lage im Hinblick auf die mögliche Störung von Wohnnutzungen
- (Zwischen-)nutzung nicht vermarkteter Gewerbeflächen
- Auswirkungen auf Landschaftsbild / Erholungseignung und -nutzung des Standort(-umfeld)s

Zusätzlich erfolgte durch die Gemeinde Drei Gleichen eine Prüfung von Dachflächen kommunaler Gebäude hinsichtlich ihrer Eignung zur Installation von Photovoltaik-Dachflächenanlagen.

Im Ergebnis dieser Prüfung wurden vier Dachflächen öffentlicher Gebäude durch die Gemeinde mit Dachflächenanlagen bestückt: das Amtshaus, der Kindergarten und das Bürgerhaus im Ortsteil Wandersleben sowie das Kegelsportzentrum im Ortsteil Seebergen.

Im soziokulturellen Zentrum in der Riedstraße 31 wurden weitere Dächer über die Raiffeisenbank e.G. bestückt und seitens der Gemeinde an diese verpachtet.

In den Gewerbegebieten Wandersleben und Grabsleben wurden nicht vermarktbare gemeindeeigene Flächen einer Zwischennutzung zugeführt und an private Investoren zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen verpachtet. Im Gewerbegebiet Grabsleben wurden ebenfalls von privater Seite Grundstücksflächen zur Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen an einen privaten Investor verpachtet.

7. Altlasten

Für den Planungsbereich liegen im Ergebnis des zur Aufstellung des Flächennutzungsplans nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten Planverfahrens von Seiten des Landratsamtes Gotha, Umweltamt, abgegebener Stellungnahme keine Angaben zu einer Altlastenbelastung vor.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt eine erneute Abfrage beim Umweltamt des Landkreises Gotha.



8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Seebergen der Gemeinde Drei Gleichen. Nördlich an das Plangebiet grenzen der Sportplatz und landwirtschaftliche Flächen an. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Landesstraße 1026 von Norden nach Süden in Richtung Wechmar. An der Süd- und Ostseite des Plangebietes schließen sich Landwirtschaftsflächen an.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gotha informiert in ihrer im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 28.02.2020, dass seitens des Immissionsschutzes keine gesonderten Anforderungen an das Planvorhaben gestellt werden. Das Vorhaben sei aufgrund seiner Lage nicht vordergründig geeignet, schädliche Immissionen an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung (zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen gedachte Räume, Wohnbebauung) zu verursachen. Lichtemissionen und Reflexionen sowie ihre Blendwirkung im Hinblick auf die vorbeiführenden Straßen seien nicht zu erwarten und im Wesentlichen durch Eingrünung der Randbereiche der Photovoltaik-Freiflächenanlage ausschließbar.

Bzgl. möglicher von der Photovoltaik-Freiflächenanlage ausgehender Lichtemissionen liegt ein Blendgutachten des LSC Lichttechnik und Straßenausstattung Consult (Berlin 18.09.2020) vor, welches dieser Begründung in der Anlage beigefügt ist. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an zwei Immissionsorten des zu diesem Zeitpunkt noch am westlich gegenüber dem Plangebiet gelegenen Hang geplanten Wohngebiet keine Lichtimmissionen auftreten und an drei weiteren Immissionsorten in dem geplanten Wohngebiet zwar Sonnenlicht von der Photovoltaik-Freiflächenanlage reflektiert wird, die maximale tägliche Reflexionszeit und die astronomisch mögliche jährliche Reflexionszeit jedoch unter den Anforderungen der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 liegen (vgl. a.a.O., S. 10).

Bzgl. der Blendwirkung der Photovoltaik-Freiflächenanlage auf Kraftfahrer auf der westlich vorbeiführenden Wechmarer Straße stellt das Gutachten fest, dass Kraftfahrer in beiden Fahrtrichtungen nicht geblendet werden (ebd.).

9. Denkmalschutz

In ihrer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme informiert die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha, dass der Behörde im betroffenen Bereich keine Bodendenkmale bekannt seien. Die Behörde weist darauf hin, dass aus dem fernerer Umgebungsbereich archäologische Fundstellen bekannt seien und bei Erdarbeiten daher jederzeit mit weiteren Bodenfinden zu rechnen sei.

Seitens des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurden in den Stellungnahmen der Fachbereiche Bau- und Kunstdenkmalpflege und Archäologische Denkmalpflege keine Einwände vorgetragen.



10. Abfall

Im Plangebiet befinden sich umfangreiche Abfallablagerungen, welche zum überwiegenden Teil aus dem Abbruch der zuvor auf dem Gelände aufstehenden landwirtschaftlichen Gebäude stammen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sollen diese Abfallablagerungen einschließlich einer im Plangebiet noch vorhandenen Bodenplatte aus vormals landwirtschaftlicher Bausubstanz einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden.

Die Untere Abfallbehörde des Landkreises Gotha weist in ihrer im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 28.02.2020 darauf hin, dass aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung Schadstoffbelastungen im mineralischen Abfall nicht ausgeschlossen werden können. Daher sind die mineralischen Abfälle vor der Entsorgung gemäß den Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Reststoffe/Abfälle Teil II, 1.4 Bauschutt“ zu deklarieren, um in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde eine Entscheidung über den Entsorgungsweg treffen zu können.

11. Planvorhaben

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten, teilversiegelten Brachfläche, welche im Bereich des Plangebietes derzeit als Pferdekoppel genutzt wird.

Zum Zeitpunkt des durch den Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen am 28. November 2019 gefassten Beschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war das Plangebiet teilversiegelt und stellt eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung dar. Die Auswirkungen der durch die landwirtschaftlichen Gebäude erfolgten Teilversiegelung wirken zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fort.

11.1 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem in der Gemarkung Seebergen gelegenen Gelände (Flur 6, Teilflächen der Flurstücke 1420-1426) eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten. Zu diesem Zweck sollen auf dem Gelände Solar-Module aufgestellt werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Freiflächen des insgesamt ca. 1,45 Hektar großen Geländes ca. 2.880 fest installierte Photovoltaik-Module mit einer Leistung von ca. 1.152 kWp zu errichten. Damit erzeugen die Photovoltaik-Anlagen jährlich 1.094.400 kWh/Jahr Strom.

Der durch die Photovoltaikanlage erzeugte Strom wird für die Dauer von 20 Kalenderjahren zzgl. des Inbetriebnahmejahres auf Grundlage des § 48 EEG 2023 vergütet und in das öffentliche Netz eingespeist. Anschließend kann der erzeugte Strom weiterhin zum Marktpreis verkauft werden. Seitens des Vorhabenträgers wird somit von einer Anlagenlaufzeit von ca. 30 Jahren ausgegangen.



Die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird nach Ablauf der Nutzungsdauer wieder abgebaut und die Wertstoffe werden dem Wertstoffkreislauf zugeführt. Nach Ablauf des Betriebszeitraumes ist nach heutigem Sachstand somit eine Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche denkbar.

Komponenten der Photovoltaik-Anlage

Eckdaten der Photovoltaik-Freiflächenanlage

- Betriebsdauer 30 Jahre
- Leistung ca. 1.152 kWp installierte Leistung
- Stromproduktion 1.094.400 kWh/Jahr
- CO₂ Einsparung 640 t/Jahr
- Versorgungskapazität ca. 218 durchschnittliche Privathaushalte bei einem Jahresverbrauch von 5.000 kWh
- Baubeginn 2023/24
- Erschließung PV-Anlage über einen von der Wechmarer Straße abzweigenden landwirtschaftlichen Weg
- Einzäunung 2,20 bis 2,30 m hoher Stabmattenzaun mit Übersteigschutz und 0,15 m Bodenabstand für Kleinsäugetiere

Art der Befestigung

Die Modultische werden auf Rammprofilen im anstehenden Erdreich errichtet. Es müssen keine Fundamente erstellt werden.

Der anstehende Boden wird nur unwesentlich beeinträchtigt - die Flächenversiegelung wird durch die Bauweise minimiert.

Auf den Rammprofilen erfolgt die Montage der Modultische mit sechs quer übereinanderliegenden Photovoltaikmodulen und einer Neigung von ca. 20°. Die Modultische müssen in einem Niveau liegen, um eine Verschattung benachbarter Zellen zu vermeiden. Die maximale Höhe der Modultische über anstehendem Gelände beträgt ca. 3,20 m, die minimale Höhe beträgt ca. 0,80 Meter. So wird von außen eine maximale Regelbauhöhe von ca. 3,20 m zu sehen sein. Zusätzlich sollen Nebenanlagen, wie Trafostationen bzw. zentrale Gleichrichter auf dem Grundstück errichtet werden.

Elektrik:

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird in mehrere Leistungssegmente aufgeteilt. Der erzeugte Strom wird mit dezentralen Wechselrichtern über eine Trafostation mit den Abmessungen 3,00 x 2,30 Meter und einer Höhe von 2,50 Meter über Oberkante Gelände in das Netz der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG eingespeist.



Einfriedung:

Zum Schutz der Photovoltaik-Freiflächenanlage vor unbefugtem Betreten wird das Plangebiet mit einem bis zu 2,30 Meter hohen Stabmattenzaun einschl. Übersteigschutz sowie Bodenabstand für den ungehinderten Durchgang von Klein- und Kleinstlebewesen sowie mit einem Zufahrtstor zum Zwecke der Wartung der Anlage eingefriedet.

Sofern erforderlich, ist zur Überwachung des Geländes die Installation von Kameras und Bewegungsmeldern vorgesehen.

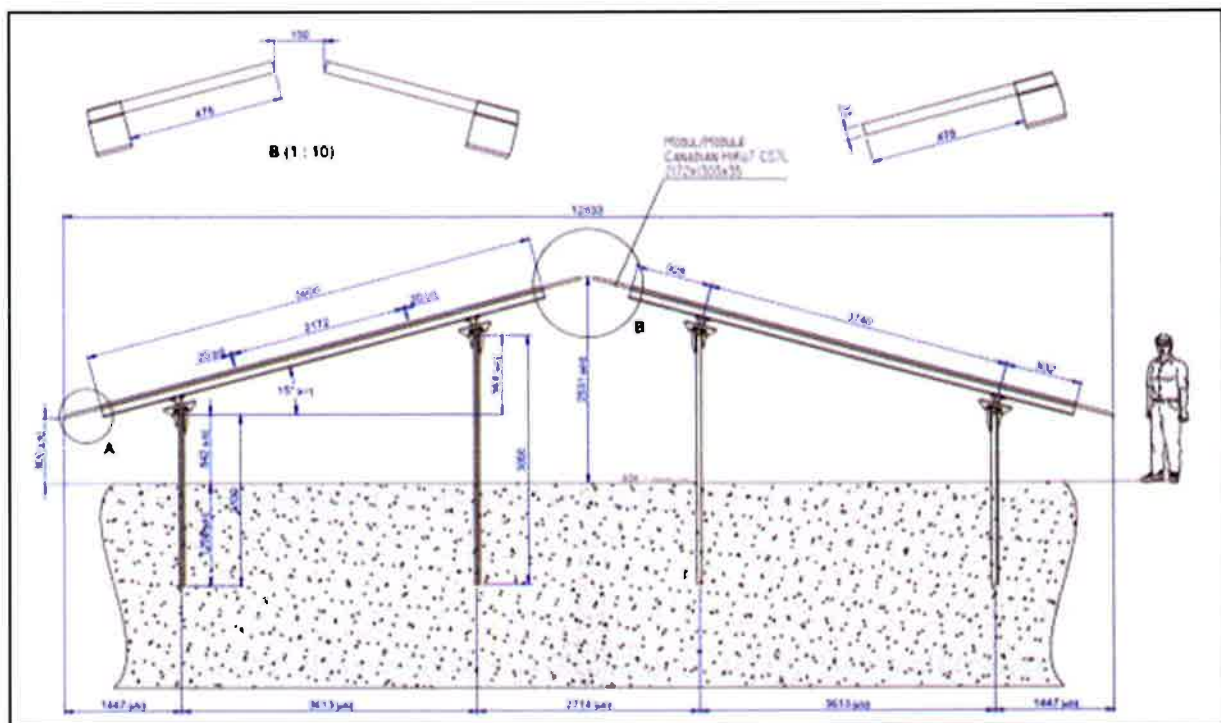


Abb. 7: Schematische Darstellung der Photovoltaik-Module

11.2 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BAUNVO) als Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Seebergen“ ausgewiesen.

Entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Zweckbestimmung und Art der Nutzung des Sondergebietes die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zum Zwecke der Stromerzeugung, technische und bauliche Nebenanlagen, die für die Betreibung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind sowie Betriebs- und Transformatorengelände.

Festsetzung in Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet (SO):

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. In diesem Gebiet sind Anlagen zulässig, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

Zulässig sind:

- die Errichtung und der Betrieb von freistehenden Solarmodulen mit einer Stahlträgerkonstruktion, welche ohne Fundamentierung in den anstehenden Boden gerammt werden,
- die zum Betrieb der Anlage notwendigen technischen und baulichen Nebenanlagen, die für die Betreibung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind (Wechselrichter, Speicher- und Transformatorenanlagen, Kameramasten) und sonstige Nebenanlagen wie Zuleitungen und Einfriedungen,
- unbefestigte Wege, welche dem Betrieb und der Unterhaltung des Sondergebietes dienen.

Mit diesen Festsetzungen wird die Bebauung resp. Nutzung nach dem Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert. Gleichzeitig sind andere bauliche Nutzungen ausgeschlossen. Die Aufzählung ist abschließend.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Die für das Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gewährleistet eine der Art der baulichen Nutzung entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes und ermöglicht eine der Zweckbestimmung entsprechende Ausnutzung der Fläche.

Als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Höhen über der vorhandenen Geländehöhe festgesetzt:

- für die Solarmodule 3,20 Meter,
- für Kameramasten 6,00 Meter,
- für Betriebsgebäude 2,50 Meter.

Um eine Beweidung der Fläche zu ermöglichen, ist als zulässige Mindesthöhe für die Solarmodule eine Höhe von 0,80 Meter festgesetzt.



Festsetzung in Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag. Die Fläche der Solarmodule ist dabei senkrecht projiziert anzurechnen.

Höhen baulicher Anlagen maximal in Meter über der vorhandenen Geländehöhe. Die maximalen Höhen baulicher Anlagen im Sondergebiet betragen:

- Solarmodule 3,20 Meter
- Kameramasten 6,00 Meter
- Betriebsgebäude 2,50 Meter.

Dike zulässige Mindesthöhe der Solarmodule über der vorhandenen Geländehöhe ist auf 0,80 Meter festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 22, 23 BauNVO)

Mit der in der Planzeichnung (Teil A) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellten Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Um eine optimale Nutzung der Sonnenenergie zu gewährleisten, soll eine größtmögliche Ausnutzung der Fläche des Plangebietes für die Errichtung von Photovoltaikanlagen gesichert werden. Zugleich wird eine Freihaltung der das westliche Plangebiet querenden unterirdisch verlaufenden Gashochdruckleitung sowie einer oberirdisch geführten Mittelspannungsleitung gesichert.

Festsetzung in Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen:

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die Aufstellung von Solarmodulen ist nur innerhalb der in der Planzeichnung definierten Baugrenzen zulässig.

Betriebsgebäude, Kameramasten, Einfriedungen, Betriebswege und Zuleitungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gemäß Textfestsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzte und mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Sichtschutz zu den höher gelegenen an das Plangebiet westlich angrenzenden Bereichen. Für die mit einer Breite von 5,00 Meter festgesetzte Fläche ist im Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt:

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben A und der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzte Fläche ist zu 80 % mit Sträuchern gemäß Artenliste 1 zu bepflanzen (ein Strauch je 2,5 m² Pflanzfläche) und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Entwicklungsziel ist die Schaffung eines durchgängigen Gehölzstreifens als Sichtschutz für die westlich gelegenen Wochenendhausgebiete.

Artenliste 1:

Sträucher (verpfl. 100 / 150)

Amelanchier ovalis – Einheimische Felsenbirne

Aronia melanocarpa – Schwarze Apfelbeere

Cornus mas – Kornelkirsche

Euonymus europaeus – Europäisches Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche

Philadelphus coronarius – Europäischer Pfeifenstrauch

Rosa rugosa – Kartoffelrose

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Nordwesten des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich eine Gehölzgruppe, welche sich überwiegend aus Weißdorn, Schlehe und Wildrosen zusammensetzt. Da dieser Gehölzbestand bereits einen wirksamen Sichtschutz zu den westlich angrenzenden Flächen bildet, ist dieser in der Planzeichnung mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Bestand zum Erhalt festgesetzt.



Festsetzung in Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:

Der Gehölzbestand auf der in der Planzeichnung mit dem Buchstaben B und der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzten Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz der heimischen Fauna bestimmt diese Textfestsetzung Maßgaben zur Gestaltung der Zauneinfriedung sowie zur Beleuchtung des Plangebietes.

Festsetzung in Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine Beleuchtung der Plangebietsflächen nicht zulässig.

Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) dargestellt.

Die Planzeichnung enthält den Festsetzungsschlüssel (Nutzungsschablone) für die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die Nutzungsschablone ist in der Zeichenerklärung aufgeführt.

Nachrichtliche Übernahmen

Die Planzeichnung enthält topografische Elemente der Plangrundlage (Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über NHN, übernommen aus Geoportal Thüringen, Landesprogramm „Offene Geodaten“), die Flurstücksgrenzen mit Darstellung der Flurstücknummern sowie den Gebäudebestand.

Ein Lage- und Höhenplan stand für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zur Verfügung.

11.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Durch den westlichen Geltungsbereich des Plangebietes verlaufen eine oberirdisch geführte Mittelspannungsleitung der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG sowie eine unterirdisch geführte Gashochdruckleitung der Ohra Energie GmbH, für welche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt sind.



Die in den Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Schutz des Leitungsbestandes gegebenen Hinweise sind in den an die Aufstellung des Bebauungsplanes anschließenden Planungsstufen zu beachten.

11.4 Zeitliche Begrenzung der Zulässigkeit von festgesetzten Nutzungen

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine zeitliche Begrenzung der Zulässigkeit der Nutzung des Plangebietes als Photovoltaik-Freiflächenanlage festgesetzt. Die zulässige Nutzungsdauer beträgt 30 Jahre ab Inbetriebnahme der Anlage.

Sofern ein Weiterbetrieb als Photovoltaik-Freiflächenanlage geplant ist, ist dieser zulässig. Nach Aufgabe der Nutzung des Plangebietes als Photovoltaik-Freiflächenanlage ist als Folgenutzung die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche festgesetzt.

11.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 ThürBO)

Zum Schutz der Photovoltaik-Freiflächenanlage vor unbefugtem Betreten wird das Plangebiet mit einem 2,20 bis 2,30 Meter hohen Stabmattenzaun und einem Zufahrtstor eingefriedet. Der Stabmattenzaun gewährleistet den ungehinderten Durchgang von Klein- und Kleinstlebewesen.

Festsetzung in Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Einfriedungen

Die Errichtung von Einfriedungen ist bis zu einer Höhe von 2,30 Meter über der Oberkante Erdboden zulässig. Die Errichtung eines Übersteigschutzes ist zulässig.

Um Kleinsäugetern und Reptilien einen Wechsel zu ermöglichen, sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten; Zaunelemente sind mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Bodenoberfläche herzustellen.

Einfriedungen sind als landschaftsbildgerechte und transparente Zäune in dezenten und matten Naturfarben wie z.B. braun oder grün oder als Metallzäune zulässig.

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

11.6 Hinweise und Empfehlungen

Der Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält Hinweise und Empfehlungen zur Meldepflicht von Bodendenkmalen gemäß §§ 16 – 21 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes, zur Vorgehensweise bei Auffinden schadstoffkontaminierter Medien im Boden, der Bodenluft oder im Grund- / Schichtenwasser, zur Vorgehensweise bei Auffinden von Munitionskörpern sowie zum Umgang



mit bei Baumaßnahmen anfallendem Oberboden, zum Geologiedatengesetz, zur Durchführung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zur Wiederherstellung der Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens im Anschluss an die baubedingte Bodenverdichtung sowie zum Abbruch und zur fachgerechten Entsorgung der im Plangebiet vorhandenen Flächenbefestigungen und Aufbauten sowie zur Entsorgung der im Plangebiet vorhandenen Abfallablagerungen.

Die Hinweise sind durch den Vorhabenträger im Rahmen der Durchführung des Planvorhabens zu beachten und werden in dem mit dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

12. Erschließung des Plangebietes

Verkehr:

Das Plangebiet wird über einen von der Landesstraße 1026 abzweigenden landwirtschaftlichen Weg erschlossen.

Die o.a. Erschließung dient während der Bauphase zur Ein- und Ausfahrt der Bau- und Lieferfahrzeuge. Zur Wartung der Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie zur Nutzung durch die Feuerwehr im Brandfall werden Flächen innerhalb des Plangebietes genutzt.

Brandschutz

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt über den von der Wechmarer Straße abzweigenden landwirtschaftlichen Weg.

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises Gotha weist in ihrer Stellungnahme vom 28.02.2020 auf die Beachtung der Maßgaben zur Löschwasserversorgung sowie auf die Beachtung der Bemessung und Befestigung der Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr hin.

Die erforderlichen Abstimmungen zu den Belangen des Brandschutzes sind im Rahmen der an die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anschließenden Planungsstufen durch den Vorhabenträger mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Gotha zu führen.

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung:

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden.

Für die Photovoltaik-Freiflächenanlage ist kein Anschluss an das Netz des Versorgungsträgers erforderlich.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Gotha weist in ihrer im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme 28.02.2020 darauf hin, dass für eine Einleitung der im Plangebiet anfallenden Abwässer in das Grundwasser (Versickerung) oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.



Führung von Versorgungsleitungen:

Die Errichtung der Photovoltaikanlagen bedingt die Verlegung von teilweise oberirdisch und teilweise unterirdisch verlegten Erdkabeln, deren Lage in Abhängigkeit zur Anordnung der Solarmodule und der Übergabestation steht.

13. Flächenbilanz – Städtebauliche Werte

Größe des Geltungsbereiches	14.485 m ²
davon:	
Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage	ca. 14.417 m ²
davon:	
überbaubare Fläche (in Baugrenze):	7.889 m ²
Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit Nebenanlagen überbaut werden dürfen	5.383 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)	395 m ²
Flächen mit Bindungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)	750 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 68 m ²

14. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Herstellung der verkehrstechnischen Erschließung, die Bereitstellung aller erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung sowie für die Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen.

Die Gemeinde Drei Gleichen wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses einen entsprechenden Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abschließen.



Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Drei Gleichen, den 05.06.2023



Leffler
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im Mai 2023

Planverfasserin:

Jutta H. Schlier
(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
und Stadtplanerin)

Die Begründung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Drei Gleichen, den 05.06.2023



Jens Leffler
(Bürgermeister)

Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat in seiner Sitzung am 25.05.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Drei Gleichen, den 05.06.2023



Jens Leffler
(Bürgermeister)

