



A. Zeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
4. Verkehrsflächen
5. Versorgungsanlagen und -leitungen
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

C. Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 384)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)

D. Planungsgrundlage

Verfahrensvermerk
Es wird festgestellt, dass die Pläne (Skizze mit Freizeitanlage) und (Sondergebiet) sowie der Gebäudebesitz mit den Lagerbuchdaten nach dem Stand von ... übereinstimmen.
*Notwendigkeiten sind zu prüfen

E. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungs- / Einleitungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß 2 (1) BauGB durch die Stadtverwaltung Schmalkalden am 25.09.2023, Beschluss-Nr.: 120/23
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in der Zeit vom 02.01.2024 bis 30.01.2024 stattgefunden.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in der Zeit vom 11.12.2023 bis 12.01.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der von der Stadtverwaltung Schmalkalden am ... gebilligten Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.

B. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1. Zulässig sind ausschließlich:
- die landwirtschaftliche Nutzung sowie die energetische landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulrahmen ...
1.2. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch Aufbauten und Unterkonstruktionen darf höchstens 10 % der Sondergebietfläche Agri-Photovoltaikanlage betragen.
1.3. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Anlagen und Einrichtungen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die nach Fertigstellung und Inbetriebnahme für einen Zeitraum von mehr als 18 Monaten nicht betrieben werden.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Die maximal überbaubare Grundfläche ist durch die in der Nutzungszone in der Planzeichnung ... festgesetzte maximale Grundfläche ...
2.2. Die Gesamthöhe der Module einschließlich Tragekonstruktion darf 5,00 m nicht überschreiten.
3. Überbaubare Grundstücksflächen
3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Einzelzeichnungen im Plan (Baugrenze) festgesetzt.
3.2. Für den Betrieb der Agri-Photovoltaikanlage erforderliche Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze allgemein zulässig.
3.3. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.
3.4. Flächenverwässerung innerhalb des Geltungsbereiches
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind als landwirtschaftliche Nutzfläche zu bezeichnen, soweit keine anderweitige Grundriechliche Maßnahme festgesetzt wird.
4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.1. Für neu anzuliegende bzw. auszubauende Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebietes wird eine Mindestbreite von 3,00 m, im Bereich von Kurven von 4,00 m festgesetzt.
5. Ver- und Entsorgungsleitungen
5.1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verlaufen Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energie Netz GmbH und Co KG.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.1. Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz
6.1.1. Die Verengung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudeteilamente zu beschränken.
6.1.2. Die Bodenmodule sind aufzustützen. Die Flächen zwischen den Bodenmodulen werden als Grünflächen genutzt und sind entsprechend zu bewirtschaften.
6.1.3. Die Verkehrsfläche zwischen den Modulen und von den Modulen zu den Wechselladern ist oberirdisch am Montageort zu führen.
6.1.4. Anfallendes Regenwasser darf nicht abgeleitet werden und ist auf der Fläche großflächig zu versickern.
6.2. Naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Diese Maßnahmen sind als Grundriechliche Maßnahmen in der Planzeichnung anzugeben.)
6.2.1. Vermeidungsmaßnahme V.1. (Bewässerungen sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unzulässig.)
6.2.2. Vermeidungsmaßnahme V.2. (Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Wäldchen. Dauerhafte Pflege innerhalb des Geltungsbereichs. Bei Bedarf für die Herstellung der Vermeidungspflicht sind Pflichten von einem fachgerechten Pflegedienst. Die Gehölzpflege ist nur im Zeitraum von 01.10 bis 28.02. eines Jahres aus Arbeitsergebnissen zulässig (§ 39 Abs. 1 Nummer 1 BauGB).)
6.2.3. Vermeidungsmaßnahme V.3. (Der gestrichelte Bereich hier: Bäume und Gehölze mit Gehölzen und robusten Grasarten ist zu erhalten.)
6.3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Sondergebietes (§ 39 Abs. 1a BauGB)
6.3.1. Ausgleichsmaßnahme A.1. (Entwicklung von extensiven Grünland im Bereich der nicht überbaubaren Sondergebietflächen und zwischen den Modulrahmen. Die Grünlandflächen sind extensiv zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsmaßnahme A.1 ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.)
6.3.2. Ausgleichsmaßnahme A.2. (Entwicklung von extensiven Grünland entlang der Waldstrukturen. Die Grünlandflächen sind extensiv zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsmaßnahme A.2 ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.)
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
7.1. Zulassen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 ThürBO)
7.1.1. Die Bodenmodule sind mit einer reflektionsmindernden Beschichtung auszustatten.
7.1.2. Die Oberflächen der Konstruktionselemente (Rahmen und Unterkonstruktionen) sowie der Nebenanlagen sollen reflektionsarm sein.
7.1.3. Alle im Plangebiet zu errichtenden Bodenmodule sollen von gleicher Bauart sowie in Farbe und Ausführung identisch sein. Bei einem späteren Austausch einzelner Module können Ausnahmen im geringen Umfang zugelassen werden.
7.2. Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)
7.2.1. Einfriedigungen sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Es sind ausschließlich Mauerwerk- bzw. Gitterzaune mit einer maximalen Höhe von 2,25 m einschließlich Überlappungsschutz zu verwenden. Im Bereich der Zufahrt dürfen die Zaunlängen bis zu 2,75 m hoch sein.
7.2.2. Einfriedigungsmaßnahme M1. (Der Bodenbestand der Zaunlinie (Bodenbestandlinie - Zaunfortsatz) hat durchgängig mindestens 20 cm zu betragen. Mit dieser Maßnahme wird die Verschreibung von Nebenanlagen gemindert. Sockel sind nicht zulässig.)
8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
8.1. Schutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks "Thüringer Wald". Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (LV, § 15 Thüringer Naturschutzgesetz, Nr. 47/10) sowie ein Biotop nach § 15 Thüringer Naturschutzgesetz. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete bzw. Objekte sind nicht betroffen.
Das Plangebiet liegt außerhalb von wasserschutzrechtlichen Schutzgebieten.
9. Hinweise
9.1. Grundordnung
Die Standorte der dargestellten Bestandsobjekte wurden nicht eingemessen. Abweichungen zwischen geneigten und tatsächlichen Standort sind möglich.
Für die weiteren großräumigen Maßnahmen sind Maßstabverhältnisse mit Freilegungen zu vereinbaren.
Planung und Pflege zu beachten. Diese legen den Umweltschutz und den Naturerhalt als Anlage bei.
9.2. Denkmalschutz
Aus dem Umfeld des Plangebietes liegen Hinweise auf den Standort einer mittelalterlichen Wallburg vor. Eine archäologische Begleitung ist erforderlich. Bei Entwürfen kann jedoch mit überlappenden Bodenmodulen oder Bodenrücken gerechnet werden. Archäologische Bodenmodul- und historische Stadtgrenzen sind im Sinne des § 15 ThürBO unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.
9.3. Straßenverhältnisse
Schäden, die an öffentlichen Straßen und Wegen entstehen, die während der Bauzeit für Baustellentransporte genutzt werden, sind mit Abschluss des Bauverfahrens zu beheben.
9.4. Verkehrssicherung
9.4.1. Von den Modulen darf keine anderartige Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist die Abschirmung anzugeben. Die Abschirmung muss die Bauartvorgabe des Anlagenherstellers oder baulichen Maßnahmen zum Zaun angefügt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigen Maße ein Ort der Blendwirkung abnehmen.
9.4.2. Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie Wellenpunkte vom Transformator abstrahlende Geräusche, die Lärm, den Wartungsarbeiten, müssen bei nachrichtigen Windrichtungen in der TA Lärm genehmigten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die Bauartvorgabe des Anlagenherstellers nachfolgend genannte Immissionswerte um jeweils 6 dB (A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:
- tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB (A) für MD / 55 dB (A) für WA und nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB (A) für MD / 40 dB (A) für WA
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. Für langfristige Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45695 maßgebend. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm anhand der DIN 45695 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabensträger vorzulegen. Lärmvermeidende Maßnahmen sind in den Anlagenunterlagen, sind nur wertspezifisch, in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.
9.4.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Energiegewinnung aus Photovoltaik - Der Sandacker"
Planzeichnung M 1 : 1.000
Bauleitplanung B19 ARCHITECTEN Landschaftsarchitektin Andrea Fritz Nürnberger Straße 27 D-36456 Barchfeld-Immelnborn info@b19-architekten.com
Vorhabensträger: 1. Breitunger H&H PV GmbH Nordstraße 14 98597 Breitung E-Mail: p.heirich@gmx.de
Stadtverwaltung Schmalkalden Stand: 26.02.2024