

Präambel

zur Aufstellung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik“ der Stadt Roßleben

Verfahrensstand:

Entwurf zur

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Auftraggeber:	Stadt Roßleben Schulplatz 6 06571 Roßleben Tel.: (034672) 8630 Fax: (034672) 863190
Ansprechpartner:	Herr Arnold Leiter Bau- und Ordnungsamt Tel.: (034672) 863 410 Fax: (034672) 863 490 email: bauamt@stadt-rossleben.de
Auftragnehmer:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Anne Dumjahn Freie Stadtplanerin
Nordhausen / Roßleben März 2012	

Begründung - Teil 1

gemäß § 9 (8) BauGB

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik“ der Stadt Roßleben

Stand: Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Roßleben.....	4
2.	Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB.....	5
3.	Begriffsdefinitionen	8
4.	Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes	8
5.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	8
6.	Inhalt der Planunterlagen	9
7.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB	10
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	10
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht.....	10
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	10
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Roßleben	12
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Roßleben	12
8.5.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	12
9.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik“	13
9.1.	Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange	13
9.2.	Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen	13
9.2.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	13
9.2.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	13
9.2.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	14
9.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	15
9.2.5.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)	15
9.2.6.	Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 (2) ThürBO.....	16
9.3.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB).....	16
9.4.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	16
9.5.	Hinweise zum Planvollzug.....	17
10.	Erschließung	17
11.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	17
12.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB.....	18
13.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung	18
14.	Kosten und Finanzierung der Planung	18

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Luftbildauszug**
- Anlage 2: Auszug 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Roßleben (Stand: Vorentwurf)**
- Anlage 3: Vorläufiger Belegungsplan der SRU Solar AG für die Freiland PV – Anlage Roßleben**
- Anlage 4: Gutachten über die zu erwartenden Licht-Immissionen durch Sonnenreflexionen der geplanten Photovoltaikanlage auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik der Stadt Roßleben**
- Anlage 5: Allgemeine abfallwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Hinweise für den weiteren Planvollzug**

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Roßleben

Lage im Raum

Die Stadt Roßleben mit ihren 2 Ortsteilen Schönewerda und Bottendorf liegt im Nordosten des Bundeslandes Thüringen, im Bereich des Unstruttales, südöstlich des Kyffhäusergebirges und nördlich des Höhenzuges der Hohen Schrecke. Roßleben gehört zum Kyffhäuserlandkreis.

Roßleben ist über folgende Verkehrsstrassen hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden:

- Bundesautobahn A 38 (Halle – Göttingen) in einer Entfernung von 20 km (Anschlussstellen Nr. 16 – Sangerhausen / Süd und Nr. 18 Allstedt) mit Anschluss an die A9 und A14
- Bundesautobahn A 71 (im Bau) Sangerhausen – Erfurt – Schweinfurt)
- Bundesstraßen B 85 und B 86
- Landesstraßen L 1214 und L 1217
- Schienenverkehr: Regionalverbindung Artern - Naumburg
- Flugverkehr: in einer Entfernung von ca. 60 km befindet sich der Flughafen Erfurt/Weimar sowie in ca. 80km der internationale Flughafen Leipzig / Halle; Kleinflugplätze sind im Umkreis von 20km - 30km vorhanden

In dem Zeitraum um 830 - 850 erstmals urkundlich erwähnt, gehört Roßleben zu den ältesten Städten zwischen Harz und Elbe. (Quelle: W. Kahl, Ersterwähnung Thüringer Städte und Dörfer bis 1300)

Heute zählt die über 450 Jahre alte Klosterschule Roßleben zu den traditionsreichsten Bildungseinrichtungen Deutschlands und wird als Gymnasium in freier Trägerschaft betrieben.

Die Entwicklung des Ortes ist eng verbunden mit der Landwirtschaft und dem Kalibergbau. Im Jahre 1851 entsteht die erste Roßlebener Zuckerfabrik am östlichen Ortsausgang. Später wurde daraus das Dampfsägewerk Meitz bzw. die Schuhfabrik. 1857/1858 entsteht eine zweite Zuckerfabrik zwischen Roßleben und Bottendorf.

Im Jahre 1903 wird der erste Kalischacht in Roßleben abgetäuft. Hier wurde vorerst bis 1946 Kalibergbau betrieben. Später wird das Kaliwerk Von 1962 bis 1964 rekonstruiert und dessen Kapazitäten erweitert. Daraufhin beginnt ein Zuzug von Arbeitern nach Roßleben. Es entstehen über 1000 neue Wohnungen.

1976 bilden Roßleben, Wiehe, Langenroda und Donndorf den Gemeindeverband „Unstruttal“, der 1990 aufgelöst wird. Am 01.04.1999 erfolgt die Gründung der Einheitsgemeinde Roßleben mit den Ortsteilen Bottendorf und Schönewerda.

(Quelle: www.wikipedia.de)

Flächengröße und Einwohner

In der Einheitsgemeinde Stadt Roßleben leben mit Stand 30.06.2011 insgesamt 5.482 Einwohnern (Quelle: Landesamt für Statistik Thüringen). Damit hat die Gemeinde seit ihrer Gründung einen Einwohnerverlust von 1.312 Einwohnern zu verzeichnen, das sind ca. 19% in den letzten 11 Jahren.

Die Flächenausdehnung des Gemeindegebietes beträgt 3.342 ha. Damit hat die Stadt Roßleben mit ca. 1,6 EW / ha eine in der Region vergleichsweise hohe Einwohnerdichte.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Roßleben bildet mit ihren Ortsteilen eine eigene kommunale Verwaltungseinheit. Gemäß wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen wird der Stadt die zentralörtliche Funktion eines funktionssteiligen Unterzentrums, gemeinsam mit der Stadt Wiehe zugeordnet. (siehe dazu auch Pkt. 8.2. in der Begründung).

2. Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB

Standortbeschreibung:

Der Standort des geplanten Investitionsvorhabens (Solarpark) befindet sich auf den Flächen der bereit 1857 errichteten und nach 1990 stillgelegten Zuckerfabrik zwischen Roßleben und Bottendorf.

Die Stadt Roßleben, als Eigentümer der Grundstücke, sucht seit Jahren nach einer nachhaltigen Nutzung dieser Konversionsflächen eines ehemaligen Gewerbestandortes. Aus diesem Grund wurde dieser Bereich im Flächennutzungsplan Roßleben als Mischgebietsfläche dargestellt. Bisher fand keine erfolgreiche Standortentwicklung statt.

Inzwischen wurden bereits der überwiegende Teil der baulichen Anlagen der ehemaligen Zuckerfabrik abgerissen. Ein Teil des Abbruchmaterials befindet sich derzeit noch auf dem Gelände. Die Flächen sind teilweise noch versiegelt oder stellen Brachflächen mit Ablagerungen von Bauschutt dar.

Fotos vom Plangebiet:



Beschreibung des Investitionsvorhabens:

Auslöser des in Rede stehenden Planverfahrens ist das geplante Investitionsvorhaben der „SRU Solar AG“, Berga zur Realisierung einer Photovoltaik - Freiflächenanlage auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik an der Bottendorfer Straße (Gemarkung Roßleben, Flur 3), welches seitens der Stadt Roßleben an diesem Standort grundsätzlich befürwortet wird, da es mit den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Roßleben in Übereinstimmung steht.

Im Rahmen des in Rede stehenden Vorhabens ist beabsichtigt auf den Flächen des ehemaligen Fabrikstandortes mit einer Ausdehnung von 8,4 ha ca. 16.440 Solarmodule mit einer Gesamtleistung von ca. 3,86 MWp zu errichten (siehe Anlage 3). Dabei handelt es sich um ein fest montiertes Modultischsystem, bei dem die Photovoltaikmodule in einem bestimmten Winkel (hier 25°) zur Sonne (Azimut) ausgerichtet werden. Die Gründung der Modultische erfolgt durch Ramppfähle. Im Bereich der zusammenhängend versiegelten Betonfläche im Norden des Geländes wird diese Betonfläche für die Gründungspfähle durchbohrt. (Raster von 2,75m)

Die Festlegung und Sicherung des externen Einspeisepunkts für den erzeugten Solarstrom liegt im Verantwortungsbereich des Investors, in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen.

Der Gesetzgeber hat die Vergütung von Strom aus Freiflächenanlagen gem. EEG an ein dreistufiges System von Voraussetzungen gebunden. Diese Vorgehensweise ist insbesondere darin begründet, mit einer naturschutzbezogenen Steuerung der Auswahl an un bebauten Flächen, möglichen Umweltbeeinträchtigungen entgegenzuwirken.

Auszug EEG: Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 25. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2074), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1634)

§ 32 (2):

„Sofern die Anlage nicht an oder auf einer baulichen Anlage angebracht ist, die vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden ist, besteht die Vergütungspflicht des Netzbetreibers nur, wenn die Anlage

- 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung oder*
- 2. auf einer Fläche, für die ein Verfahren nach § 38 Satz 1 des Baugesetzbuches durchgeführt worden ist,*
errichtet worden ist.

§ 32 (3):

Für Strom aus einer Anlage nach Absatz 2, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans errichtet wurde, der zumindest auch zu diesem Zweck nach dem 1. September 2003 aufgestellt oder geändert worden ist, besteht die Vergütungspflicht des Netzbetreibers nur, wenn sich die Anlage

- 1. auf Flächen befindet, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans bereits versiegelt waren,*
- 2. auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung befindet,*
- 3. auf Grünflächen befindet, die zur Errichtung dieser Anlage in einem vor dem 25. März 2010 beschlossenen Bebauungsplan ausgewiesen sind und zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans in den drei vorangegangenen Jahren als Ackerland genutzt wurden, und sie vor dem 1. Januar 2011 in Betrieb genommen wurde oder*
- 4. auf Flächen befindet, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen, und sie in einer Entfernung bis zu 110 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet wurde.*

Satz 1 findet keine Anwendung, wenn sich die Anlage auf einer Fläche befindet, die bereits vor dem 1. Januar 2010 als Gewerbe- oder Industriegebiet im Sinne des § 8 oder des § 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist, festgesetzt war. Satz 2 gilt entsprechend bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch, der zulässige bauliche Nutzungen entsprechend § 8 oder § 9 der Baunutzungsverordnung festgesetzt hat...“

Planungserfordernis:

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 (1) BauGB die Bauleitplanung zum zentralen städtebaulichen Gestaltungsinstrument. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung nicht vollständig dem "Spiel der freien Kräfte" oder isolierten Einzelentscheidungen nach §§ 34 und 35 BauGB überlassen bleiben soll, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planung bedarf. Die Regelungen in §§ 34 und 35 BauGB sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan, sondern sie gelten als *Planersatzvorschriften*, nicht als Ersatzplanung. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Die Gemeinde muss und sollte planerisch einschreiten, wenn die planeretzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach ihrer Einschätzung nicht mehr ausreichen.

Der in Rede stehende Standort ist planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Photovoltaikanlagen zur energetischen Nutzung von regenerativen Energien erfüllen nicht den Tatbestand eines privilegierten Vorhabens gemäß § 35 (1) BauGB. Im konkreten Planungsfall wurde auch seitens des Kyffhäuserkreises eine Genehmigung als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB nicht in Aussicht gestellt. Die Stadt Roßleben beabsichtigt deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen verbindlichen Bauleitplan mit dem Ziel der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der geplanten Anlagen zur energetischen Nutzung von regenerativen Energien sowie die Voraussetzungen für eine Vergütung des erzeugten Strom gem. § 32 (2) Nr. 1 und § 32 (3) Nr.2 EEG zu schaffen.

Weiterhin wird mit der Planung das Ziel verfolgt, eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung (Gelände einer ehemaligen Zuckerfabrik) einer städtebaulich geordneten baulichen Inwertsetzung zuzuführen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik“ und der anschließenden Umsetzung der „Photovoltaikanlage“ beabsichtigt die Stadt Roßleben damit außerdem den Energiekonzepten des Bundeslandes Thüringen sowie der Bundesrepublik Deutschland Rechnung zu tragen, da:

- mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen dem Grundsatz einer umweltverträglichen Energieversorgung, der Luftreinhaltung sowie dem Klimaschutz entsprochen wird,
- der Anteil der erneuerbaren Energien an der Energieversorgung ausgeweitet und
- damit ein konkreter Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden kann.

Durch die mit der Planaufstellung verfolgten, o.g. Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Stadt Roßleben den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Roßleben aus dem Jahre 1997 stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet (Bestand) gem. § 6 BauNVO dar. Damit ist ein grundsätzliches Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB für ein Sondergebiet Photovoltaik nicht gegeben. Aus diesem Grund führt die Stadt Roßleben parallel zur Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes das Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Roßleben im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durch.

Der Stadtrat der Stadt Roßleben hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen am 24.11.2011 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet (siehe dazu auch Pkt. 8.3 der Begründung).

3. Begriffsdefinitionen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik“ der Stadt Roßleben wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Roßleben als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik“ der Stadt Roßleben wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Roßleben und umfasst die Flurstücke – Nr. 1/15, 2/2, 12/1, 18, 32/3, 32/12, 33/2, 36/1, 37/4, 38/3, 38/4, 39/8, 286/19, 287/20, 327/ 3, 339/3, 352/4, 353/4, 354/4, 371/37, 372/36 sowie Teilflächen der Flurstücke 369/39, 340/3, 302/23 und 2/4. Es besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 8,42 ha, liegt auf einer Höhenlage von 119 müNN bis 133 müNN, in äußerster, westlicher Stadtrandlage der Kernstadt Roßleben an der Bottendorfer Straße. Die Flächen sind Brachflächen einer ehemaligen Zuckerfabrik. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Flusslauf der Unstrut.

Das Plangebiet befindet sich in topographisch bewegtem Gelände. Die Flächen fallen von Norden nach Süden zur Unstrut hin terrassiert mit einem Höhenunterschied von ca. 12 m ab. Der Luftbildauszug in der Anlage 1 zur Begründung stellt die Lage des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik“ der Stadt Roßleben in der Örtlichkeit dar. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst ist in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen und einzelne Wohngrundstücke, im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Ortslage Roßleben (Bottendorfer Straße) sowie die Bahnstrecke der Regionallinie Artern – Naumburg und im Süden durch den Flusslauf der Unstrut geprägt.

Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet (sonstiges Sondergebiet SO_{PV1}) befinden sich die Grundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Hinter der Zuckerfabrik“. Hier wurde auf einer Fläche von ca. 2,5 ha ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Erschließung dieses Gebietes erfolgt über die nördlich des Wohngebietes verlaufende Straße „Hinter der Zuckerfabrik“ sowie den östlich des Plangebietes verlaufenden kommunalen Weg. Diese Erschließungsanlagen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik“ nicht berührt.

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes „Hinter der Zuckerfabrik“ befinden sich in einer Höhenlage von 135 bis 146 m üNN und steigen von Süden nach Norden hin an.

Aufgrund des vorhandenen Höhenversprungs (Stützmauer an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches) befinden sich die nördlichen Flächen des geplanten Solarparks in einer Höhenlage von ca. 132 m üNN und damit ca. 3m tiefer als die angrenzenden Wohngebietsflächen. Weiterhin erfolgt die Ausrichtung der Solarpaneele in südlicher Richtung, so dass eine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch den geplanten Solarpark hinsichtlich möglicher Blendwirkungen sowie erheblicher Beeinträchtigungen durch verstellte Sichtbeziehungen (maximale Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet 3,50m) und damit des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann. (siehe dazu auch das Gutachten in der Anlage 4 zur Begründung)

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen im Auftrag des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Stand: 28.11.2007) 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thür-NatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) - Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)
Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP-NT 1999) - Entwurf Regionalplan Nordthüringen 2010 (RP-NT 2010) 	
Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - Flächennutzungsplan der Stadt Roßleben (1997) - Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Roßleben 	

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik“ der Stadt Roßleben bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - **Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen**
 - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
 - **Teil 3 – Textliche Festsetzungen**
 - **Teil 4 – Hinweise**
 - **Teil 5 – Verfahrensvermerke** (Planungsstand: Rechtsplan)
- der **Begründung (Teil1)** gemäß § 9 (8) BauGB mit **Teil 2 - Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag** nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
- den **Anlagen zur Begründung:** das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 3 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Roßleben sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wird der Stadtrat der Stadt Roßleben am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen. Sollte die Stadt Roßleben zu diesem Zeitpunkt über noch keine wirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verfügen, bedarf der in Rede stehende Bebauungsplan am Ende des Verfahrens der Plangenehmigung.

Gemäß § 10 (2) BauGB ist die Genehmigung bzw. der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Roßleben ortsüblich bekannt zu machen. Der Bauleitplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bauleitplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauleitplan in Kraft.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Roßleben aus dem Jahre 1997 stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet (Bestand) gem. § 6 BauNVO dar. Damit ist ein grundsätzliches Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB für ein Sondergebiet Photovoltaik nicht gegeben. Aus diesem Grund führt die Stadt Roßleben parallel zur Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes das Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Roßleben im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durch, um die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB im Plangebiet nachhaltig zu sichern und darüber hinaus das Investitionsvorhaben auch zeitnah realisieren zu können.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch keinen rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Um das seitens der Stadt Roßleben beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für das betroffene Gebiet sichern und damit auch realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die für die Bauleitplanung der Stadt Roßleben relevanten Aussagen sind dem Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP-NT 1999) wie folgt zu entnehmen:

Die Stadt Roßleben liegt im so genannten ländlichen Raum. Ihr wurde im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP-NT 1999) die zentralörtliche Funktion eines funktionsteiligen Unterzentrums, gemeinsam mit der Stadt Wiehe, zugeordnet.

Dazu heißt es:

„3.1.3 Die Unterzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie die Grundversorgung für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches gewährleisten und darüber hinaus in einem ihrer Lage entsprechenden Maße als sozioökonomische Schwerpunkte gelten können.“

Das Plangebiet selbst liegt in keinem Bereich mit sonstigen raumordnerischen Zielvorgaben.

Südlich des Plangebietes erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft Nr. 68: „Unstrutau ab Sachsenburg bis Roßleben“.

Im Rahmen des Planverfahrens wird nachgewiesen (siehe Umweltbericht), dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf dieses Vorbehaltsgebiet zu besorgen sind.

Auszüge aus dem Entwurf des Regionalplanes Nordthüringen 2010 (RP-NT 2010):

Im Regionalplan Nordthüringen wird grundsätzlich an der zentralörtlichen Funktionszuweisung eines funktionsteiligen Grundzentrums Roßleben / Wiehe festgehalten. Dazu heißt es:

„Z 1-1 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln. ...“

„Die Notwendigkeit der Ausweisung als funktionsteiliges Grundzentrum ist im östlichen Kyffhäuserkreis bei Roßleben und Wiehe gegeben. Die funktionsteilige Wahrnehmung der Aufgabe war bereits im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen von 1999 festgeschrieben. Die Städte haben ihre Entwicklung darauf aufgebaut. Es gibt in diesem Raum eine intensive Arbeit mit dem Regionalen Entwicklungskonzept Unstrut - Helme-Gebiet, das ebenfalls auf diese Funktionsteilung aufbaut. Es handelt sich bei Roßleben und Wiehe um Zentrale Orte gleichrangiger Stufe in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander, die einen gemeinsamen Verflechtungsbereich haben und bei denen die siedlungsstrukturellen und funktionalen Verflechtungen zwischen den Kommunen aus raumordnerischer Sicht eine besondere Abstimmung erfordern.“

Im Kap. 3.2 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Unter-Kap. 3.2.1. Energieversorgung) ist ausgeführt:

„Gemäß Landesentwicklungsplan sollen Anlagen und Standorte der Energieversorgung bedarfsgerecht entwickelt werden. Vorrang sollen die Modernisierung, der Ausbau und die Erweiterung der bestehenden Anlagen haben. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Energieverbrauch soll erhöht werden (LEP, 4.2.6.).“

In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zum in Rede stehenden Bebauungsplan vom 02.03.12 heißt es dazu:

„Für das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik in Roßleben ist gemäß Tabelle 11/04 in der Begründung zu Grundsatz 11.6.4.2 des Regionalen Raumordnungsplanes Nordthüringen (RROP-NT) die Nachnutzung als gewerbliche Baufläche vorgesehen. In der Genehmigungsvorlage des Regionalplanes Nordthüringen (RP-N - Fortschreibung des RROP-NT) wird in Grundsatz G 2-9 ebenfalls der baulichen Nachnutzung der Fläche ein besonderes Gewicht gegeben. In der Begründung zu diesem Plansatz heißt es zudem, dass sich die Vermarktung von Brachflächen sowohl innerörtlich als auch für Brachen in Randlage oder im Außenbereich der Kommunen oftmals als Problem gestaltet, da das Negativ-Image „Altlast“ eng damit verbunden ist. Eine Möglichkeit, dem entgegenzuwirken, wäre die Zwischennutzung von Brachflächen, die öffentlichwirksam in eine Vermarktungsstrategie mit eingebunden werden könnte. Ziel soll es sein, die Zwischennutzung als eine Chance für die zukünftige Entwicklung näher zu betrachten.“

Die Nutzung erneuerbarer Energien und die Erhöhung ihres Anteils am Primärenergieverbrauch sind im Landesentwicklungsplan sowie im RROP-NT bzw. im RP-N als raumordnerische Zielstellungen enthalten. Die Nutzung des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik für die Errichtung eines Solarparks entspricht diesen energiepolitischen Zielstellungen und auch den in der Begründung zu G 2-9 des RP-N genannten Optionen einer aufwertenden Zwischennutzung dieser Brachfläche.“

Das Planvorhaben zur Stromerzeugung aus Solarenergie mittels großflächiger Photovoltaikanlagen auf Konversionsflächen, wie die in Rede stehende Brache der ehemaligen Zuckerfabrik, entspricht den raumordnerischen Grundsätzen in vollem Umfang.

Das Plangebiet liegt in keinem Bereich mit sonstigen raumordnerischen Zielvorgaben.

Da der in Rede stehende verbindliche Bauleitplan sowohl den derzeitigen als auch den künftigen raumordnerischen Zielvorgaben nicht entgegen steht, kann die Stadt Roßleben davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachkommt.

8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Roßleben

Die Stadt Roßleben verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1997. Dieser stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet (Bestand) gem. § 6 BauNVO dar. Damit ist ein grundsätzliches Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB für ein Sondergebiet Photovoltaik nicht gegeben.

Aus diesem Grund führt die Stadt Roßleben parallel zur Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes das Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Roßleben im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durch, um die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB im Plangebiet nachhaltig zu sichern und darüber hinaus das Investitionsvorhaben auch zeitnah realisieren zu können. (siehe Anlage 2)

Mit der Umsetzung der Photovoltaikanlage auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik beabsichtigt die Stadt Roßleben den Energiekonzepten des Bundeslandes Thüringen sowie der Bundesrepublik Deutschland Rechnung zu tragen, da:

- mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen dem Grundsatz einer umweltverträglichen Energieversorgung, der Luftreinhaltung sowie dem Klimaschutz entsprochen wird,
- der Anteil der erneuerbaren Energien an der Energieversorgung ausgeweitet und
- damit ein konkreter Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden kann.

Aufgrund der degressiven zeitlichen Staffelung der Einspeisevergütung für den erzeugten Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie der damit verbundenen Steuereinnahmen für die Kommune ist dem Vorhaben eine wirtschaftliche Dringlichkeit zuzuordnen, die einen zeitnahen Abschluss der vorbereitenden Bauleitplanung voraussetzt.

8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Roßleben

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Roßleben sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

8.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Stadt Roßleben geht von dem derzeitigen Stand des Verfahrens davon aus, dass deren Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik“ nicht berührt werden.

9. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik“

9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes. Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) und e) BauGB.

9.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Stadt Roßleben ist beabsichtigt, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik“ ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO planungsrechtlich zu begründen, eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen zu erreichen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, dem Investor einen größtmöglichen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum im Plangebiet zu gewähren, ohne das gesetzlich vorgegebene und zu berücksichtigende städtebauliche Ordnungsgebot zu verletzen.

9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik“ der Stadt Roßleben besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 8,42 ha und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist (zur räumlichen Lage des Plangebietes siehe auch Pkt. 4 der Begründung).

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Stadt Roßleben) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen; eindeutige Grundsätze dazu gibt es jedoch nicht (Quelle: Stürer, „Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts“). Im konkreten Fall erfolgte dieses, um

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe 2. der Begründung) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und
- die Erschließung des Plangebietes zu sichern.

9.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO wird seitens der Stadt Roßleben als erforderlich angesehen, da im Plangebiet nur die in § 1 der textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen abschließend und im Verbund zulässig sein sollen.

Bei der möglichen alternativen Wahl eines Gewerbe- oder Industriegebietes als Art der baulichen Nutzung wäre eine Vielzahl von Einschränkungen notwendig, so dass der Gebietscharakter dieser Gebietsarten nicht mehr gewahrt wäre.

Auch ist aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen, durch die allgemeine Zulässigkeit von gewerblichen- oder industriellen Nutzungen im Plangebiet, einen zu den ausgewiesenen, bestehenden Gewerbegebieten der Stadt konkurrierenden Standort zu schaffen. Aus vorgenannten Gründen wird daher die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Photovoltaikanlage“ als zweckmäßig und sinnvoll angesehen.

Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO sind neben der Photovoltaikanlage selbst auch alle Gebäude und bauliche Nebenanlagen zulässig, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltschränke, Zufahrten etc.).

9.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Oberkante (OK) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante als Höchstmaß von 3,50 m) i.V.m. der Eingrünung des Standortes soll dazu beitragen, dass eine so gering wie mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Luftströmungen erreicht wird.

Durch die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen dem gewachsenen Gelände und der Unterkante der PV-Anlagen soll sichergestellt werden, dass sich durch den somit möglichen Einfall von Streulicht unter den PV-Anlagen eine geschlossene Vegetationsdecke entwickeln kann.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Durch die Begrenzung der Festsetzung der Größe des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) im Zusammenhang mit den zulässigen Grundflächenzahlen wird die planungsrechtlich zulässig, zu versiegelnde Fläche durch die baulichen Anlagen der Solar-Module sowie der für den technischen Betrieb der Anlage erforderlichen Wechselrichter, Schaltschränke, Zufahrten etc. eindeutig festgesetzt.

Die Größe der GRZ von 0,4 im südlichen Sondergebiet SO_{PV2} wurde festgesetzt, um eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet zu erreichen und somit dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht zu werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Um einen vertretbaren Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit des Sondergebietes und der Beeinträchtigung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden, wurde deshalb nicht das höchstmögliche Orientierungsmaß gemäß § 17 BauNVO gewählt.

Aus den vorgenannten Gründen wurde auch die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die Festsetzung (§ 2 (1)) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Dabei wird als überbaute und damit grundflächenrelevante Fläche nicht nur die neu versiegelte Fläche im Plangebiet, welche insbesondere bei einer Gründung der Modultische durch Rammpfähle und die wenigen Gebäude des Plangebietes (Wechselrichterstation, Betriebsgebäude) nur mit 5% der Gesamtfläche in die Berechnung einfließt, sondern auch die von den Solarpanelen überdeckte Fläche auf die Horizontale als solche eingerechnet. (gem. BMU, Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV - Freiflächenanlagen)

Die Grundflächenzahl soll im Allgemeinen eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet sichern. Auf Grund der anlagenspezifischen Besonderheiten der Anordnung der Modultische bei Photovoltaikanlagen im Bereich unversiegelter Grünflächen und auch der Abstände untereinander ist eine höhere, GRZ-

relevante Verdichtung als 0,4 nicht möglich und erfordert somit im konkreten Fall auch keine höhere, maximal zulässige Grundfläche.

Im Bereich des nördlich gelegenen Sondergebietes SO_{PV1} befindet sich eine größere zusammenhängende, aus der ehemaligen Nutzung als Lagerplatz der Zuckerfabrik stammende, versiegelte Fläche. Hier wird seitens der Firma SRU Solar geplant, die Photovoltaikanlagen direkt auf dieser Fläche zu errichten. Aus diesem Grund wird für das nördliche Plangebiet eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Diese Flächen des SO_{PV1} (Erhaltung des versiegelten Bereiches) sind entsprechend im Rahmen der Eingriff- Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes bilanziert worden. Um eine Verlagerung dieser erhöhten Überbaubarkeit auf derzeit unversiegelte Flächen auszuschließen wurde in § 3 (1) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt:

„Die GRZ relevanten Flächen unter den Modultischen der Photovoltaikanlagen sind, bis auf die zur Gründung der Modultische erforderlichen Flächen sowie die bereits versiegelten Bereiche im sonstigen Sondergebiet SO_{PV1}, als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen.“

9.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenze großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um dem Investor einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Errichtung der PV-Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

9.2.5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB sowie zur Eingrünung des Sondergebietes gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB wurden folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt:

Bereich „A“: Pflanzung einer mindestens einreihigen Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Diese Festsetzung erfolgte einerseits als Ausgleichsmaßnahme, andererseits zur Eingrünung des Standortes in nördlicher und westlicher Richtung und damit als Sichtschutz aus Richtung Bottendorf sowie der nördlich an den Standort angrenzenden Wohnbebauung. Die insbesondere an der nördlichen Grenze des Plangebietes vorhandene Stützmauer sowie der bereits vorhandene Gehölzbestand sind zu erhalten und in diese Pflanzung mit einzu beziehen.

Bereich „B“: Pflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen, eingebettet in eine Strauchhecke, entlang der Bottendorfer Straße zur Aufwertung des Straßenraumes.

Die Festsetzungen in den räumlich begrenzten Bereichen erfolgten vor dem Hintergrund, den Verschattungsgrad der Solarplatten im Randbereich des Gebietes möglichst zu minimieren.

Weiterhin erfolgte die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20) im Süden des Plangebietes. Hier sind die im Grünordnungsplan beschriebenen und zeichnerisch dargestellten Maßnahmen M1 bis M3 als Ausgleichsmaßnahmen sowie als Artenschutzmaßnahmen umzusetzen:

M 1: Gehölzsukzession

Erhalt und Entwicklung von Gehölzflächen durch Sukzession.

M 2: Extensive Grünlandnutzung

Mahd der Vegetationsflächen 1x/Jahr bis alle 2-3 Jahre inkl. ordnungsgemäße Entsorgung des Mahdguts

M 3: Anlage von Steinriegeln / Biotopkomplexen

Als Habitat-Optimierungsmaßnahme für Reptilien (speziell Zauneidechse) sind 8 Biotopkomplexe mit einer Grundfläche von 150 - 250 m² jeweils wie folgt anzulegen und zu sichern:

- 100 -150m² linear ausgerichteter Steinriegel aus unbelastetem Abbruchmaterial (Betonbruch, Naturstein) unterschiedlicher Körnung (0/45 bis 0/X), Schichtdicke mittig bis 70 cm,
- 15 m² Sand oder unbelastetes Abraummateriale der Körnung 0/2 - 0/32 (Schichtdicke mittig bis 30 cm),
- 1 Reisighaufen (ca. 10 m², 1 m Höhe) und 3-5 m Stammabschnitte der zu fällenden Bäume als Totholz.

Alle Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die einzelnen Pflanzmaßnahmen sind gegenseitig nicht anrechenbar. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Anzuchtformen und Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten wurden im Bauleitplan festgesetzt.

Die formulierten Festsetzungen bzw. Maßnahmen bieten die Sicherheit, dass auf der einen Seite das Planungsziel erreicht wird und gleichzeitig, unter Berücksichtigung des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebotes, der zu erwartende Eingriff als ausgleichbar angesehen werden kann. Aussagen zur Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung zum in Rede stehenden Bebauungsplan sind dem Teil 2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen.

9.2.6. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 (2) ThürBO

Aus versicherungstechnischen Gründen müssen Standorte von PV-Freiflächenanlagen eingezäunt werden. Diese Zaunanlage soll die Höhe von 2,50m inkl. eines Übersteigschutzes nicht überschreiten. Mit der Festsetzung von 15 cm Bodenfreiheit zwischen der Zaunanlage und dem anstehenden Gelände soll insbesondere für Kleinsäuger die Durchlässigkeit des Gebietes weiterhin gewährleistet bleiben.

Mit der getroffenen Festsetzung (§ 5 der textlichen Festsetzungen) wird dieser technischen Erforderlichkeit Rechnung getragen.

9.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)

Der vorhandene Leitungsbestand der Oberflächenentwässerung der im nördlichen Plangebiet vorhandenen Betonfläche (ehemalige Schnitzeltrocknung) in Richtung Unstrut wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Dieser Leitungsbestand ist bei der Errichtung der PV Anlage zu beachten.

Weiterhin erfolgte die nachrichtliche Übernahme des durch Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes der Unstrut im Südwesten des Plangebietes. Innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes ist keine Errichtung baulicher Anlagen vorgesehen.

Der, der Erschließung des Plangebietes dienende Teilbereich der Bottendorfer Straße (L1214) innerhalb der Ortsdurchfahrt Roßleben, wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Plangebiet wird durch bereits bestehende Zufahrten an diese Straße angebunden. Sollten im Bedarfsfall weitere Grundstückszufahrten erforderlich sein, bedarf ein Ausbau der Zustimmung des Straßenbauamtes Nordthüringen.

Andere nachrichtliche Übernahmen, nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind derzeit nicht bekannt.

9.4. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich das Fabrikgelände der ehem. Zuckerfabrik Roßleben. Die Fläche ist unter der Kennziffer „02842“ im Thüringer Altlasteninformations-

system (THALIS) als Altstandort i.S.v. § 2 (6) des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03 1998 erfasst.

Das Landratsamt Kyffhäuserkreis, Untere Bodenschutzbehörde, ist bis zur endgültigen Klärung des Altlastenverdacht bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch- und Baumaßnahmen einschl. Umnutzungen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen usw. vor Beginn der Ausführung einzubeziehen. Es ist durch Untersuchungen zu ermitteln, ob bei den für weitere Maßnahmen vorgesehenen Flächen noch schädliche Bodenveränderungen/Altlasten vorhanden sind. Sollte sich der Altlastenverdacht wiederum bestätigen, sind Untersuchungen zur Erweiterung des Kenntnisstandes für eine abschließende Klärung der von der Untersuchungsfläche ausgehenden Risiken erforderlich. Darauf aufbauend können Sanierungen erforderlich werden.

9.5. Hinweise zum Planvollzug

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.

10. Erschließung

Das Plangebiet liegt im des Stadtgebietes Roßleben und ist über die Bottendorfer Straße (L 1214) an das kommunale und darüber hinaus auch an das überregionale Straßennetz angebunden. Eine innere Erschließung des Gebietes wird bedarfsgerecht ausgebaut. Dabei sind lediglich Zuwegungen für die Wartung der Anlagen erforderlich.

Eine dauerhafte, innere verkehrliche Erschließung des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}), eine abwasser- und trinkwasserseitige Erschließung sowie die Integration des Plangebietes in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises ist nicht erforderlich.

11. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO _{PV}) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)		
– SO _{PV1} : 27.120 m ²		
– SO _{PV2} : 42.432 m ²		
davon: Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB: 3.054 m ²	69.552 m²	82,6 %
Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)	4.029 m²	4,8 %

Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB) i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)	10.639 m²	12,6 %
Gesamt:	84.220 m²	100 %

12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Stadt Roßleben sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

13. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die alsbaldige Verwirklichung des Bauleitplans ist insbesondere abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zum Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

14. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Firma „SRU SOLAR AG“, Eichenweg 1, in 06536 Berga beauftragt ein qualifiziertes Fachplanungsbüro (das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen) mit der Ausarbeitung der Unterlagen für den in Rede stehenden Bebauungsplan sowie die Begleitung des Planverfahrens.

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch den Investor „SRU Solar AG“, Eichenweg 1, 06536 Berga über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, sodass der Stadt Roßleben diesbezüglich keine Planungskosten entstehen.

Roßleben / Nordhausen, März 2012