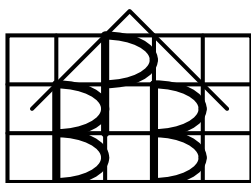


SATZUNG

STADT ZELLA-MEHLIS EINFACHER BEBAUUNGSPLAN SO PHOTOVOLTAIK „SCHÖNE AUSSICHT“

Genehmigungsfassung vom 27.02.2012



Bauplanungsbüro

Peter Bernhardt

Heinrich-Ehrhardt-Str. 6

98544 Zella-Mehlis - Tel. 03682/49150 - Fax: 03682/894022

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der jeweils gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), in der jeweils gültigen Fassung

Thüringer Bauordnung (ThürBO), in der Fassung vom 16.03.2004 (GVBl. 2004 S. 349), in der jeweils gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung

Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), in der Fassung vom 30.08.06 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thür. Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl I, S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl I, S. 94), in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Fläche für Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien
mit der Zweckbestimmung Photovoltaik

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)



Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



private Verkehrsfläche



Einfahrt

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



Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Erhaltung von Gehölzen einzeln oder in Gruppen mit
etwaiger Standortbindung

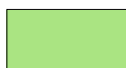


Erhaltung von Einzelbäumen mit etwaiger Standortbindung



Waldrest/Gebüsch

6. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Extensives Grünland

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8. Nachrichtliche Übernahme eines Wegerechtes

----- Garantie eines Wegerechtes zu Gunsten der Flurstücke 1394 und 1395,
----- zu Lasten der Flurstücke 1390 und 1391

9. Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	Gebäude		Flurstücksgrenze
	Zaunanlage	1390	Flurstücksnummer

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, 11 BauNVO)**
Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend der BauNVO § 11 Abs. 2 als Sonstiges Sondergebiet (SO) Photovoltaik(PV) mit der Zweckbestimmung Anlagen zur Erneuerung Erneuerbarer Energien festgesetzt.

Zulässig sind: Photovoltaikanlagen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**
Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Maximalhöhe von 4,5 m inklusive Unterkonstruktion (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante)
- 3. Einfriedungen**
Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
Sockelmauern sind **nicht** zulässig.
Die Höhe der Einfriedungen darf 2,40m nicht überschreiten.

GRÜNORDNUNG

GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Oberflächenentwässerung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Das an den Modulkanten ablaufende Niederschlagswasser ist flächig über den bewachsenen Oberboden zu versickern.
- 2 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Gemäß der Plandarstellung ist extensives Grünland mit standortgerechtem Saatgut RSM 8.1.1 anzusäen und unter Abräumung des Mahdgutes zwei bis dreimal jährlich zu mähen.

4 Zeitpunkt der Ansaat

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Zuge der Herstellung bzw. sofort nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

HINWEISE

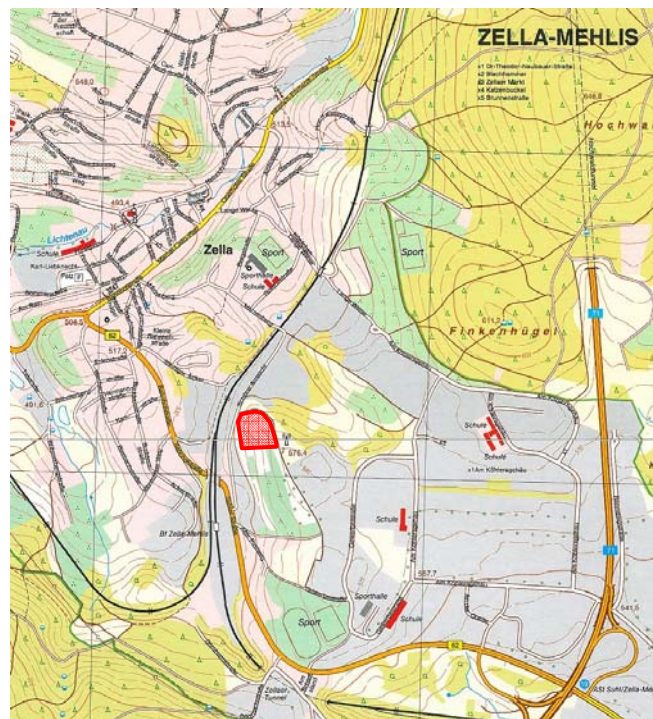
1. Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Häufungen von Steinen, Steinwerkzeugen u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markanten Bodenverfärbungen, Mauerreste) zu rechnen. Nach § 16 des Thür. Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das jeweils zuständige Landesamt für Denkmalpflege. Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen.

2. Abfallrecht

Sollten beim Bau der Punkt –und Streifenfundamente für die Solarmodule gefährliche Abfälle vorgefunden werden oder anderweitige Gefährdungen auftreten, ist das LRA Schmalkalden-Meiningen zu informieren.

ÜBERSICHTSKARTE



VERFAHRENSVERMERKE

1. Kartengrundlage Bebauungsplan

Es wird bescheinigt, das die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

* Nicht zutreffendes ist zu streichen

.....,den

i.A.

Landesamt f. Vermessung u. Geoinformation
Katasteramtsbereich Schmalkalden

2. Aufstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 20.09.11 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.11 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes - Planfassung vom 11.11.11 hat am 14.11.11 stattgefunden.

Zella-Mehlis, den

.....
Bürgermeister

3. Offenlage

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Grünordnungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats vom 23.01.12 bis 23.02.12 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zella-Mehlis, den

.....
Bürgermeister

4. Genehmigung

Die obere Verwaltungsbehörde hat den einfachen Bebauungsplan mit Bescheid vom
..... Nr. gem. § 6 BauGB und § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Zella-Mehlis, den
.....
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des einfachen Bebauungsplanes SO Photovoltaik
"Schöne Aussicht" Zella-Mehlis wurde am gem. § 6 Abs. 5 und § 10 Abs.
3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Zella-Mehlis, den
.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Stadtver-
waltung Zella-Mehlis zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen
Auskunft gegeben.

BAULEITPLANUNG DER STADT ZELLA-MEHLIS BEBAUUNGSPLAN SO PHOTOVOLTAIK „SCHÖNE AUSSICHT“

Begründung

Inhalt

0.	ALLGEMEINES.....	9
1.	ANLASS DER PLANUNG.....	9
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	9
3.	DAS PLANUNGSGEBIET.....	10
4.	BAULICHE NUTZUNG.....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Einfriedungen.....	11
5.	ALTLASTEN	11
6.	ERSCHLIEßUNG	11
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
6.2	Ver-und Entsorgung	11
7.	FLÄCHENBILANZ	12
8.	EINSEHBARKEIT DES SOLARPARKS	12
9.	BODENDENKMÄLER.....	12
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	12

0. Allgemeines

Vorhabensträger des einfachen Bebauungsplanes und Bauherr ist

Fa. ISOTAL Plastwerkstoffvertrieb, Schöne Aussicht 1, 98544 Zella-Mehlis
vertreten durch Herrn Hans-Hermann Talke

1. Anlass der Planung

Auf der ehemaligen Schutthalde an der Schönen Aussicht, Zella-Mehlis ist die Aufstellung einer Photovoltaik geplant. Damit soll dem globalen Zielen zur CO₂ – Minderung und dem Ausbau der regenerativen Energien Rechnung getragen werden. Gleichzeitig erfolgt dadurch eine sinnvolle Nachnutzung der ehemals als Deponie genutzten Fläche.

Der Deutsche Bundestag hat ein Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) verabschiedet. Ziel dieses Gesetzes ist es, im Interesse des Klimaschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und den Beitrag erneuerbarer Energien an der Stromversorgung deutlich zu erhöhen.

Herr Talke wird das Plangebiet mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage ausstatten. Die Gesamtleistung wird ca. 160 kWp (Kilowatt-Peak) erreichen

Photovoltaikanlagen stellen ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie möglichst hohe solare Einstrahlwerte, keine Schattenwürfe aus bestehenden Bepflanzungen, Lage in möglichst Nebelarmen Gebieten, möglichst geringe Windgeschwindigkeiten, ideale Geländevoraussetzungen, entsprechende wirtschaftliche Größe und nahe gelegene Einspeisemöglichkeiten ins Stromnetz liegen im Plangebiet vor.

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet für die geplante Nutzung für Anlagen zur Sonnenenergienutzung bestens geeignet.

Zweck der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Am 20.09.2011 hat der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis unter DS-Nr. 2011/0122 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes SO Photovoltaik „Schöne Aussicht“ gemäß §2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet wird von einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie parallel zum Bebauungsplan geändert.

Mit der Solaranlage wird ein weiterer Baustein zur Umsetzung der Klimapolitischen Ziele der Stadt Zella-Mehlis geschaffen.

3. Das Planungsgebiet

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 949/2; 948/2; 947/2; 946; 1390 und 1391

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Zella-Mehlis oberhalb einer Bahnlinie.

Das Bauplanungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,9ha und grenzt im Westen an die Straße Schöne Aussicht, im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen und im Süden an landwirtschaftliche Flächen und Dauerkleingärten an.

Das natürliche Gelände steigt von 540 m.ü.NN im Westen auf 570 m.ü.NN im Osten an.

Luftbild



4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend der BauNVO § 11 Abs. 2 als Sonstiges Sondergebiet (SO) Photovoltaik (PV) mit der Zweckbestimmung Anlagen zur Erneuerung Erneuerbarer Energien festgesetzt.

Zulässig sind: Photovoltaikanlagen

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Maximalhöhe von 4,5 m inklusive Unterkonstruktion (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante)

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Sockelmauern sind nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 2,40m nicht überschreiten.

5. Altlasten

Die Deponie ist in der Thür. Verdachtsflächendatei als Altablagerung unter der Kennziffer **17686** erfasst. Der Umfang der Ablagerungen wurde in einer Größenordnung von 50.000 bis 100.000m³ eingeschätzt. Neben Bauschutt, Bodenaushub und Schrott sollen auch Siedlungsabfälle, Sperrmüll und eventuell auch Industrieabfälle in einer unbekanntem Verteilung deponiert worden sein.

1992 wurde durch das Büro VGU Saalfeld eine Gefährdungsabschätzung erstellt, die im Ergebnis der durchgeführten Bodenbeprobungen und Wasseruntersuchungen ein „mittleres“ Gefährdungspotential auswies, dessen Ursachen auch in den umliegenden Gewerbeansiedlungen mit begründet sein kann.

Durch den Gutachter wurde eine Beräumung des oberflächlich sichtbaren Sperrmülls, insbesondere an den Kippkanten und an den Abflachungen und Abdeckungen der Kippkanten vorgeschlagen. Danach wurden die Durchführung einer Begrünung der Kippkanten und eine Nachsaat der offenen Bereiche empfohlen. Diese empfohlenen Maßnahmen wurden nicht realisiert.

Die angeordneten Maßnahmen sind aufgrund einer fehlenden abschließenden Gefährdungsabschätzung und der nicht durchgeführten Rekultivierung der Deponie für den vorgesehenen Verwendungszweck erforderlich und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass aufgrund der fehlenden Oberflächenabdichtung bzw. Überdeckung, des nicht ausreichenden Gefälles des Deponieplateaus (ca.3%) zum geordneten Abfluss von anströmenden Oberflächen- und Niederschlagswässern und den noch vorhandenen übersteilten Böschungen ein Austrag von Schadstoffen in den Untergrund und in das Grundwasser minimiert wird. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass durch diese Maßnahme die Standsicherheit des Deponiekörpers nicht zusätzlich gefährdet wird.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Straße Schöne Aussicht erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Solarelemente sind so anzuordnen, dass kein punktuell bzw. kleinflächiges Auftreffen von anfallenden Niederschlagswässern auf den anstehenden Untergrund erfolgen kann.

Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Planungsgebietes flächenhaft zu versickern.

Technisch sicherzustellen ist die Einspeisung der Photovoltaikanlage in das Netz des zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

7. Flächenbilanz

Nutzungen	Flächenanteil	
	in m ²	in %
Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik/ extensive Grünfläche	5577	61
Waldrestfläche/Gebüsch	3190	35
priv. Verkehrsfläche	353	4
Summe	9116	100

8. Einsehbarkeit des Solarparks

Vom Norden kann das Gebiet durch den bestehenden Baumbestand nicht eingesehen werden. Vom Süden, Westen und Osten ist die Photovoltaikanlage einsehbar.

Eine „Blendwirkung“ auf den Straßen- und Bahnverkehr ist aufgrund der speziellen, entspiegelten Oberfläche der einzelnen Solarmodule vollkommen auszuschließen.

9. Bodendenkmäler

Es wird in den textlichen Hinweisen des einfachen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht im jeweils zuständigen Landratsamt gemäß Art. 8 DschG unterliegen.

10. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des einfachen Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausreichend ausgeglichen.

.....
Karl-Uwe Panse
Bürgermeister

Zella-Mehlis, den 27.02.2012