Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und Grünordnungsplan "Agrovoltaikanlage Leitenhäuser Straße" Heldburg/ OT Gompertshausen

Planteil A

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634); das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09 2021 (BGBl. I S.4147) geändert worden ist.
- Verordnung über die baulichen Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Thüringer Bauordnung (ThüBO) vom 13.März 2014, §73a ist neu eingefügt durch Gesetz vom 23. 11.2020 (GVBl.S. 581).
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.Januar 2003, die zuletzt durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBLS. 115) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausbreitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

VERFAHRENSVERMERKE

1. PLANUNGSGRUNDLAGE
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen*) und Bezeichnungen*) ~~sowie der Gebäudebestand*)~~ mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22.11.2021 übereinstimmen.
*) Nichtzutreffendes ist gestrichen

Hildburghausen, den 22.11.2021

Dipl. Ing. (FH) Eckhardt Bartenstein
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 13.11.20 gemäß §2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss-Nr.: 07/108/20
Der Beschluss wurde am 22.01.21 ortsüblich (Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heldburger Unterland) bekanntgemacht.

Heldburg, den 11.01.22

Unterschrift Siegel

3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.1.21 bis 26.2.21 frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.05.21 bis 28.06.21 (Entwurf zur Auslegung) sowie vom 21.09.21 bis 08.10.21 (Entwurf zur 2. Auslegung) beteiligt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB vom 22.01.21 bis 26.02.21 frühzeitig beteiligt und Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.05.21 bis 28.06.21 (Vorentwurf) und gemäß § 4Abs. 2 BauGB vom 21.09.21 bis 08.10.21 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

Heldburg, den 11.01.2022

Unterschrift Siegel

4. BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Planentwurf in der Fassung vom 15.02.21 wurde am 15.02.21 gebilligt. (Beschl. Nr.: 011/103/21 (Entwurf zur Auslegung)
Der Planentwurf in der Fassung vom Juli 21 wurde am 31.08.21 gebilligt (Beschl. Nr.: 003/107/21 (Entwurf zur 2. Auslegung)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegungen sind am 19.03.21 sowie am 13.09.21 ortsüblich (Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heldburger Unterland) bekannt gemacht worden.

Heldburg, den 11.01.2022

Unterschrift Siegel

5. ABWÄGUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.11.21 Beschluss-Nr.: 004/109/21 die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; §1 Abs. 6 BauGB)

Heldburg, den 11.01.2022

Unterschrift Siegel

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 16.11.21 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: 004/109/21
Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde am 17.12.21 ortsüblich (Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heldburger Unterland) bekanntgemacht.

Heldburg, den 11.01.2022

Unterschrift Siegel

7. GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Landratsamt Hildburghausen
Die Genehmigung erfolgt mit Bescheid vom
Datum: 30.05.2022
Az.: III-6312/k00/304/21
Hildburghausen, den 31 MAI 2022
Unterschrift:

Feld für Genehmigungsstempel/Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

8. BEITRITTSBESCHLUSS
Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. ..... des Stadtrates beigetreten.

Heldburg, den .....

Unterschrift Siegel

9. AUSFERTIGUNG
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Heldburg und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Heldburg, den 01.06.2022

Unterschrift Siegel

10. RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG
Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 17.06.22 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Heldburg während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

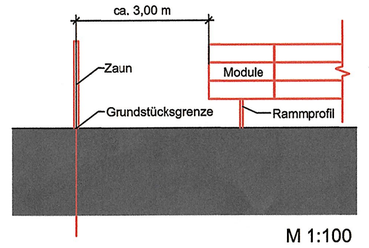
Heldburg, den 01.06.2022

Unterschrift Siegel

Lageplan M 1:1000

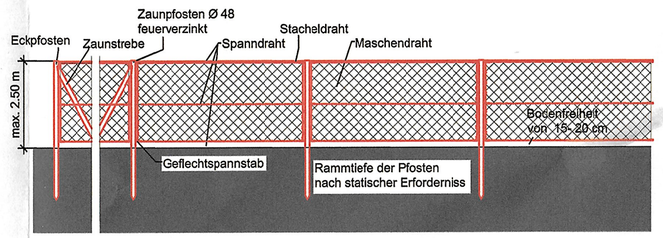
Systemschema einer möglichen Konstruktion

Schnitt Zaun auf der Grundstücksgrenze / Modulkante



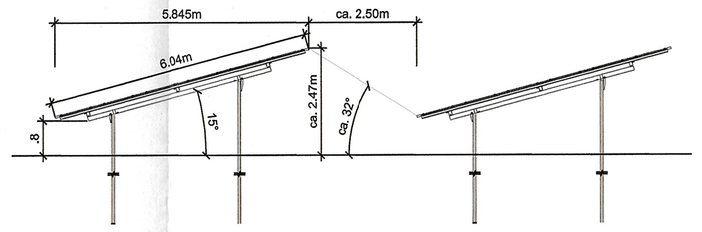
M 1:100

Maschendrahtzaun
Geflecht 60 / 60 / 2,8 / 2000 mm
feuerverzinkte Ausführung

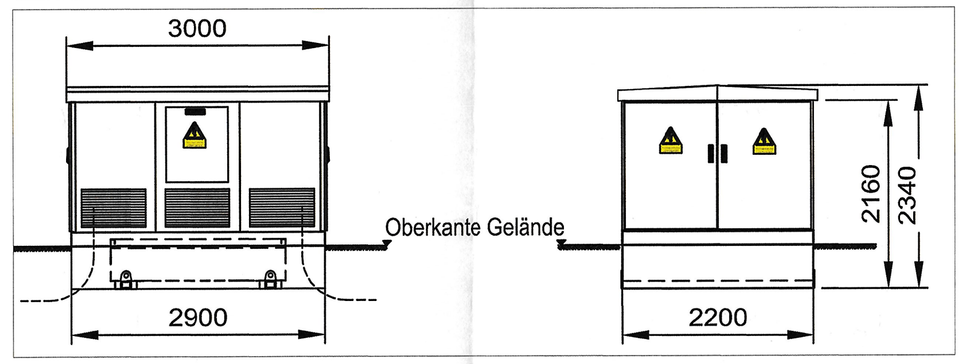


M 1:100

Schnitt Module M 1:100



Ansicht Trafo (Beispiel)



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereich (§9 (26) 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, § 11 und §16 ff BauNVO)

- Sonstiges Sondergebiet

M max. Maximale Gesamthöhe der Solarmodule
G max. Maximale Gesamthöhe der Technikgebäude
FD / PD Flachdach oder Pultdach

Bauweise , Baulinien, Baugrenzen (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1)2 BauGB)

- Baugrenze

Grünflächen(§9 (1) 15, 20, 25 BauGB)

- private Grünflächen zur Entwicklung von Extensivgrünland

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze Meßergebnis aus Flurneuordnung 2001-2003, ist nicht vollzogen im ALKIS
- 414 Flurstücksnummer
- 370 Höhenlinie mit Höhenangabe
- geplanter Zaun
- geplante Modulreihen
- geplante Nebengebäude/-anlagen zur Erzeugung und Übergabe
- geplante Einfahrten / Tore
- geplante Zufahrten
- Wasserversorgungsleitungen
- Entwässerungsleitungen nicht Anlagebestand WAVH
- Stromleitungen
- Vkp 2 / Vkp 1 Anschlussmöglichkeiten geplante PV-Anlage Verknüpfungspunkte 1 und 2 an das Mittelspannungsnetz oder an die 20 KV Kabelstrecke

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächen-zahl GRZ	Geschossflächen-zahl GFZ
Baumassen-zahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohng. je Geb.	Dachform und Dachneigung

Textteil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§11 bis 23 BauNVO

1. Die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets wird entsprechend der BauNVO §11 als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Agrovoltaik" der kombinierten Nutzung für Landwirtschaft, Erzeugung Erneuerbarer Energien durch Photovoltaik und deren Nutzung festgesetzt.
Zulässig sind damit: Landwirtschaftliche Bewirtschaftung (z.B. Beweidung), Nutzung für Nebenanlagen des landwirtschaftlichen Betriebes, Errichtung von Photovoltaikfreifeldanlagen und Nebenanlagen/-gebäuden für Bewirtschaftung, Betrieb und Nutzung des erzeugten Stroms.

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an §16 und 17 BauNVO für Sondergebiet hier mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

B) Bauweise

1. Die zulässige Modulhöhe wird auf eine Höhe von max. 3,50 m festgelegt. Die maximale zulässige Höhe der Module inklusive Module, wird gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule.

2. Die Höhe der sonstigen baulichen Anlagen, wie Nebenanlagen, darf 4,50 m nicht überschreiten. (z.B. Wechselrichtergebäude)

3. Für Funktions- und Nebenanlagen (z.B. Wechselrichtergebäude, Trafo, Wege) sind Grundflächen von 100 m² zulässig.

C) Einfriedung

1. Die Zaunhöhe wird auf max. 2,50 m begrenzt.
Einfriedungen sind dabei mit einer Bodenfreiheit von 15- 20 cm ohne Sockel gegenüber der freien Landschaft herzustellen.
Vorhandene Zäune können ertüchtig werden.

2. Eingefriedet werden darf nur die Flächen zur Aufstellung der Solarmodule (Baufeld) und der daran angrenzender Randbereich (Nebenanlage und private Grünflächen).

3. Verwendung eines grünen Maschendrahtzaunes.
Sollte es sich im Betrieb als erforderlich erweisen, darf dieser um grüne Sichtschutzmatten ergänzt werden.

D) Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört immer ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

E) Festsetzungen Zur Grünordnung nach §1 (6), §9 (4) BauGB i.V. m §7 BNatSchG

1. Da es sich um Konversionsflächen im Sinne des EEG handelt, die bereits der Natur entnommen sind, werden keine gesonderten Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt durch mäßig extensive, artenreiche Renaturierung der Flächen innerhalb des Baufeldes sowie Anlage eines Abschlussstreifens gegenüber der freien Natur.Entlang der nördlichen und westlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches befindet sich eine aus Laubbäumen (Ahorn, Eschen) bestehende Baumreihe. Sofern diese Bäume vorhabensbedingt nicht (oder nicht vollständig) erhalten werden können, wäre dies als naturschutzrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. In dem Fall wären weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

2. Pflanzauswahl, Pflanzdichte und Qualität
2.1 Die Pflanzauswahl und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, gem. §9 (1a) BauGB, sind entsprechend der Auswahlliste gem. Nummer 3.2 zusammenzusetzen.

3. Ausgleichsmaßnahmen:
3.1 Entwicklung zur mäßig extensiven, artenreichen Weidefläche:
Die Flächen zwischen und unter den Modulen, sowie zwischen den Modulen und dem Zaun, sind mit autochthonen Saatgut aus einer krautreichen Wiesenmischung (z.B. 02 Frischeweiese Produktionsraum 7 von Rieger-Hofmann,Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 von Saaten Zeiler oder vergleichbar) einzusäen und mäßig extensiv z.B. mit Schafen zu beweiden.
Sollte eine Beweidung zeitweise nicht möglich sein, kann die Beweidung temporär durch eine 2 malige Mahd im Jahr, frühestens jedoch ab 15.06., mit Abtransport des Mähgutes ersetzt werden.

3.2 Pflanzung von Sträuchern (Ausgleichsmaßnahme A1):
Entlang den nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen sind Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzung vorzunehmen und auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzdichte beträgt mind. 1 Strauch je m².

	Pflanzenauswahl:	heimisch und standortgerecht
z.B.	Acer campestre	Feldahorn
	Corylus avellana	Haselnuss
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa arvensis	Feldrose
	Rosa canina	Hundsrose
	Rhamnus cathartica	Pugler-Kreuzdorn

3.3 Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen über 15 % bis zur Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde ist eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe zu erfolgen.

3.4 Der Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln und Spritzmitteln sowie Modulreinigungsmitteln mit wassergefährdeten und chemischen Stoffen ist auf den Flächen vollständig verboten.

3.5 In den Einfahrtsbereichen und sonstigen Zugänge (z.B. für Weideeintrieb) ist die Sträucherpflanzung zu unterbrechen und entsprechend notwendige Zufahrtsmöglichkeiten zu errichten. Einfahrten, Stellplätze und sonstige Verkehrsflächen im Plangebiet sind wasserdurchlässig mit weitfugig zu verlegenden Platten, Pflaster, Rasengitterplatten oder mit wassergebundener Decke auszuführen.

3.6 Das Niederschlagswasser ist vor Ort ohne Schädigung der Nachbargrundstücke zu versickern bzw. in Regensisternen zur Bewässerung aufzufangen.

3.7 Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen.

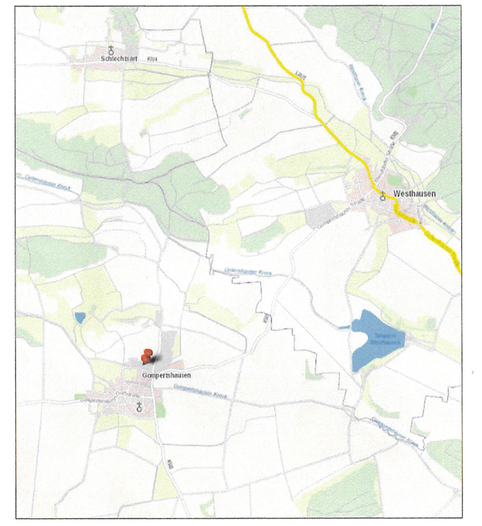
3.8 Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffen unmittelbar verbunden. Nach dem vollständigen Rückbau der "Photovoltaikanlage" ist das Vorhalten der Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich und die Zuordnung sowie baurechtliche Bindung entfällt dann.

3.9 Für die Errichtung der Photovoltaikanlage sind blendarme Module zu verwenden. Es dürfen nur Solarmodule auf Silizium basis verwendet werden, d.h. es sind keine Module zu verwenden, die nach Wegfall ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz als gefährlicher Abfall eingestuft werden müssen.

HINWEISE

Denkmalschutz
Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist der Finder verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Thüringische Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer oder Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer befreit.
Gemäß des Artikel 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis nach Ablauf der Frist von einer Woche nach Anzeige des Fundes unverändert zu belassen, wenn nicht Gegenstände vorher durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege freigegeben werden oder Arbeiten fortgeführt werden dürfen.

Durchführungsvertrag
Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der Nutzung zum Rückbau der Anlage. Danach tritt die Nutzungsart vor Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan wieder ein als Gewerbefläche. Zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gem. BauGB §12 Abs. 1 geschlossen, in dem u.a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung der Anlage festgelegt wird.



Übersichtsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und Grünordnungsplan

"Agrovoltaikanlage Leitenhäuser Straße"

Satzungsplan

Planteil A und Textteil B

Gemeinde: Stadt Heldburg
vert. durch den Bürgermeister
Häfenmarkt 164
98663 Heldburg

Vorhabensträger: André Leipold
Schlossgasse 90
98663 Heldburg, OT Gompertshausen

Bauort: 98663 Heldburg, OT Gompertshausen
Leitenhäuser Straße
Gemarkung Gompertshausen

Gemeinde: Heldburg, den 11.01.2022
Stadt Heldburg

Entwurfsverfasser: Hildburghausen, den 02.11.2021
Dipl.-Ing. (TU) Dierk Pfränger

Entwurfsverfasser :

bau projekt
BAUPLANUNG
ENTWURF & DESIGN
BAUBETREUUNG

Dierk Pfränger
Diplom - Bauingenieur (TU)

Marienstraße 5
98 646 Hildburghausen
Tel.: 0 36 85 / 70 31 27
Fax: 0 36 85 / 70 37 00
Funk: 0170 / 9 00 11 78
e-mail: bauprojekt_Pfraenger@t-online.de
info@bauprojekt-pfraenger.de
Internet: http://www.bauprojekt-pfraenger.de

Maßstab 1:1000 Hildburghausen, 02.11.2021