

Stadt Schmölln

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „P+R mit PV-Anlage Nöbdenitz Bahnhofstraße“

Begründung zur Satzung

Stand März 2023

Vorhabenträger: Steffen und Grit Hartkopf GBR
Photovoltaik
Bahnhofstraße 16
08468 Reichenbach

Planung: Bauplanung Kleinert
Waltersdorfer Str. 9
08468 Reichenbach

Plangeber: Stadt Schmölln
Markt 1
04626 Schmölln

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung.....	5
1.1 Ziel der Planung und Planungserfordernis	5
1.2 Verfahrensstand	7
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	8
1.4 Historische Entwicklung des Gebietes	8
1.5 Rechtsgrundlagen.....	9
1.6 Übergeordnete Planungen	9
1.6.1 Landesentwicklungsprogramm 2025	9
1.6.2 Regionalplan Ostthüringen	10
3.1.5 Flächennutzungsplan	14
3.2. Nutzungskonzeption PV-Freiflächenanlagen.....	14
2. Ausgangssituation	16
2.1. Stadträumliche/ Naturräumliche Einbindung	16
3. Städtebauliches Konzept.....	19
3.1 Nutzungskonzeption	19
3.2 Verkehrskonzeption	20
3.3 Planungsalternativen	20
4. Planinhalt und Festsetzungen	21
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	21
4.2 Maß der baulichen Nutzung	21
4.2.1 Grundflächenzahl	21
4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen.....	21
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	21
4.4 Verkehrsflächen.....	21
4.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	22
4.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	22
4.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	24
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	24
5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
5.3 Artenschutz und Biotopschutz.....	24
6. Wasserwirtschaft und Grundwasser	26
6.1 Trinkwasserversorgung / Löschwasserbereitstellung	26
6.2 Überschwemmungsgebiet / oberirdische Gewässer.....	26
6.3 Wasserschutzgebiete.....	26
6.4 Abfallbeseitigung	26
6.5 Immissionsschutz.....	27
6.6 Altlasten.....	27
6.7 Denkmalschutz	27

6.8 Eigentumsrechte.....	27
7. Auswirkungen der Planung.....	28
7.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr, Natur, Landschaft.....	28
7.2. Kosten und Finanzierung	29
Literatur- und Quellenverzeichnis	30
Anlagen.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets mit Umgebung.....	5
Abbildung 2: Regionalplan Ostthüringen, Raumnutzungskarte (Auszug) mit Kennzeichnung des Plangebiets (Geltungsbereich 1 und 2).....	11
Abbildung 3: bestätigte Grenze des Plangebiets (70-m-Bereich).....	13
Abbildung 4: Blick von Osten auf das Grundstück	16
Abbildung 5: Blick über das Gelände in Richtung der Gewerbebetriebe	17
Abbildung 6: Blick über die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden des Plangebiets auf das vorhandene Gewerbegebiet	17
Abbildung 7: Blick vom Plangelände auf die Wohnbebauung hinter den Bäumen jenseits der Gleisanlage	18
Abbildung 8: Beispiel für aufgeständerte Solarmodule.....	19
Abbildung 9: schematische Darstellung der Ständer (Prinzipskizze).....	19

Anlageverzeichnis

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Artenschutzrechtliche Bewertung auf Grundlage einer Potentialabschätzung
Anlage 3	Stellungnahme des Herstellers zur Blendwirkung der PV-Module

1. Einführung

1.1 Ziel der Planung und Planungserfordernis

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer Kapazität von 750 kWp sowie eines Parkplatzes P+R mit 28 PKW-Stellplätzen, 5 Stellplätzen für Motorräder / Mopeds sowie 15 Fahrradstellplätzen auf dem Flurstück 87/9, Flur 3, Gemarkung Nöbdenitz. Für Elektrofahrzeuge werden 4 Ladestationen errichtet.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets mit Umgebung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „P+R mit PV-Anlage Nöbdenitz Bahnhofstraße“ werden die städtebaulichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung geschaffen. Die Stadt Schmölln dokumentiert damit ihren Willen, zukunftsweisenden Technologien auch im eigenen Gemeindegebiet Entwicklungschancen zu geben.

Mit der Planung soll eine seit vielen Jahren brachliegende Fläche einer städtebaulich sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Städtebauliche Zielsetzung ist die Wiedernutzbarmachung einer am Ortsrand liegenden Brachfläche.

Neben der klimafreundlichen Nutzung von regenerativen Energien durch die PV-Anlage soll durch den neuen P+R-Parkplatz in unmittelbarer Nähe zum Eisenbahnhalteteil Nöbdenitz ein Mehrwert für die Öffentlichkeit entstehen. Es entsteht eine bessere Anbindung an den ÖPNV für Berufspendler und Touristen mit der Möglichkeit des Umsteigens vom privaten Fahrzeug in die Bahn.

Durch den Betrieb von 4 Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit dem erzeugten Strom aus der Photovoltaikanlage wird in diesem ländlichen Gebiet die Elektromobilität gefördert und die Ladeinfrastruktur verbessert.

Für die eingemeindete Gemeinde Nöbdenitz zu der Stadt Schmölln 2019 ergibt sich, dass für diesen neuen Ortsteil noch kein festgestellter Flächennutzungsplan existiert.

Dies bedeutet, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB handelt. Es müssen für die Aufstellung dringende Gründe vorliegen und die Planung darf der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

Die Notwendigkeit für einen vorzeitigen Bebauungsplan ergibt sich aus dem beabsichtigten Investitionsvorhaben zur Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage unter Beachtung der bundesweiten Energiewende. Mit dem Vorhaben wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiepolitik geleistet sowie den Zielen der Raumordnung entsprochen.

Der Standort bietet aufgrund der geografischen Verhältnisse und Lage günstige Bedingungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage. Es wird ein anthropogen vorgeprägtes Gelände in Anspruch genommen und somit der Verbrauch wertvollerer Alternativstandorte vermieden.

Die Herstellung der planungsrechtlichen Konformität des Vorhabens erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und schafft für den Investor die Voraussetzung zur Errichtung und zum Betrieb der Anlage im Außenbereich.

Neben der nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzung ergeben sich für die Stadt daraus auch positive Effekte für Touristen und Pendler, die den öffentlichen Nahverkehr nutzen. Die Errichtung der PV-Freiflächenanlage entspricht ebenfalls dem „Integrierten Klimaschutzkonzept - Schmölln klimaaktiv“. Dem Konzept ist zu entnehmen, dass „insbesondere der Stand der Energieerzeugung und der Energiebedarfsdeckung in Schmölln analysiert werden soll. Es werden die Potenziale der Erneuerbaren Energien – Photovoltaik, Solarthermie, oberflächennahe Geothermie, Wasserkraft, Windkraft, Wärme aus Abwasser, Biomasse – im Stadtgebiet ermittelt und die Möglichkeiten der Ablösung der herkömmlichen Energieträger durch erneuerbare Energien untersucht.“ (Schmölln klimaaktiv, Seite 16).

Da ohne einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Photovoltaikanlage und des P+R fehlen, führt dies zwangsläufig zum Verlust des Investors bzw. zur Aufgabe des Vorhabens.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Wiedernutzbarmachung einer am Ortsrand liegenden kleinen Brachfläche und dient damit dem Wohl der Allgemeinheit. Mit der Planung soll eine seit vielen Jahren brachliegende Fläche einer sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Neben der klimafreundlichen Nutzung von regenerativen Energien durch die PV-Anlage soll durch den neuen Parkplatz ein Mehrwert für die Öffentlichkeit entstehen.

Das Gebiet liegt unmittelbar neben der Kursbuchstrecke 540 (Erfurt)-Gera-Altenburg-(Glauchau) in unmittelbarer Nähe am Haltepunkt Nöbdenitz der RE-Linie 3 Erfurt- Altenburg.

Der Haltepunkt der Deutschen Bahn in der Ortslage Nöbdenitz ist für die Gemeinde von großer Bedeutung und soll langfristig erhalten bleiben. Um das Angebot auch für Pendler attraktiv zu gestalten und dadurch die Nutzung zu intensivieren, plant die Gemeinde schon seit Aufstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes die Einrichtung eines Park & Ride Parkplatzes in unmittelbarer Nähe des Haltepunktes. Vor allem Berufstätigen wird so die Möglichkeit gegeben, ihren Pkw am Haltepunkt abzustellen und ohne Stau und Parkplatzprobleme mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Gera, Jena, Schmölln oder Altenburg zu gelangen. Weiterhin könnten dadurch zusätzliche Parkmöglichkeiten für den geplanten Gesundheitsbahnhof angeboten werden. Das Plangebiet gegenüber dem Bahnhofsgebäude ist dafür gut geeignet.

Der neue Gesundheitsbahnhof beherbergt eine Fachärztin für Allgemeinmedizin und Naturheilverfahren sowie eine hausärztlich tätige Internistin. Die barrierefreie Arztpraxis soll um einen Kinderarzt erweitert werden. Im Gesundheitsbahnhof sind Räume für eine Zahnarztpraxis, Apotheke und Physiotherapie vorgesehen. An die Physiotherapie soll ein Fitness-Studio angegliedert werden. Ergänzt wird der Gesundheitsbahnhof durch einen Bewegungsparcours unter freiem Himmel. Um evtl. Wartezeiten zu verkürzen, soll es im Bahnhof ein nettes Eiscafé mit Backshop geben. Fuß- und Tagespflege können das ländliche Gesundheitszentrum ergänzen. Der Gesundheitsbahnhof gewährleistet die medizinische Versorgung weit über die Gemeindegrenzen hinaus. Die Nutzung der Konversionsfläche in unmittelbarer Nähe zu dem neuen Prestigeprojekt „Gesundheitsbahnhof“ stärkt das Bahnhofsareal und beseitigt den städtebaulichen Missstand der Brachfläche.

Bahnhöfe sind beim Ankommen von Besuchern ein Aushängeschild für die gesamte Gemeinde. Bisher erfahren Besucher und Touristen beim Aussteigen am Haltepunkt Nöbdenitz einen unangenehmen ersten Eindruck. Der Anblick der Brachfläche direkt neben dem Haltepunkt ist sehr störend. Dieser optische Missstand soll durch die Freiflächenphotovoltaikanlage beseitigt werden. Photovoltaikanlagen wirken „aufgeräumt und ordentlich“ im Vergleich zu Brachflächen. Das fördert die Attraktivität des gesamten Umfeldes.

Der vorzeitige Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in der Stadt nicht entgegen, weil es sich bei dem überplanten Gebiet nicht um artfremde Flächen, wie z.B. für Wohnbebauung, Landwirtschaft oder Erholung, handelt.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, bedarf er nach § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	14.11.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses*	10.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	Entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Schreiben vom 16.02.2021 Frist: 19.03.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	19.07.2021 – 20.08.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom: 06.07.2021 Frist:13.08.2022
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB*	18.04.2022 – 20.05.2022
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom 19.04.2022 Frist: 17.05.2022
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB*	
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss gem. § 1 Abs. 7 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	

* Die Bekanntmachungen erfolgen in dem Amtsblatt der Stadt Schmölln

Die Vorhabenträgerin, Steffen und Grit Hartkopf GbR, hat mit Schreiben vom 14.11.2020 einen Antrag über die Einleitung eines verbindlichen Bebauungsplanverfahrens nach §12 BauGB bei der Stadt Schmölln gestellt, um Baurecht für das oben beschriebene Vorhaben zu erlangen.

Der Stadtrat der Stadt Schmölln beschloss in seiner Sitzung vom 10. Dezember 2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „P+R mit PV-Anlage Nöbdenitz Bahnhofstraße“ aufzustellen.

Das Verfahren wird in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das 10.045 m² große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des seit dem 1. Januar 2019 in die Stadt Schmölln eingemeindeten Ortsteil Nöbdenitz im Südwesten der Stadt Schmölln. Das Plangebiet umfasst Flurstücks 87/9 (tlw.) und das Flurstück 87/10 Flur 3 der Gemarkung Nöbdenitz.

Das Plangebiet liegt direkt am Haltepunkt Nöbdenitz nördlich der Bahnstrecke Gera-Gößnitz. Nördlich des Plangebiets grenzt, noch auf dem Flurstück 87/9, eine Böschung mit einem Sukzessionsbewuchs von Sträuchern und Bäumen an das Plangebiet an. Da dieser Bereich des Flurstücks nicht zum Plangebiet gehört, werden hierzu keine weiteren Betrachtungen angestellt.

Östlich der Verbindungsstraße zur Bundesstraße B7 findet man die Kranmontagen Lorenz GmbH & Co KG sowie die Christian Gresser – Behälter- und Anlagenbau GmbH. Das übrige Gebiet nördlich der Bahnstrecke bis zur Bundesstraße ist landwirtschaftlich genutzt.

Südlich der Bahnlinie grenzt ein von Einfamilienhäusern geprägtes Wohngebiet des Ortsteils Nöbdenitz an.

Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Th-Nr. 57 „Sprottetal“. Auf Grund der geltenden Übergangsbestimmungen sind Flächen in einem Umkreis von 70 m zu im Zusammenhang bebauten Ortsteilen durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes, wenn dessen Rechtsverbindlichkeit bis zum 14.01.2024 vorliegt.

1.4 Historische Entwicklung des Gebietes

Im Jahr 1865 erfolgte der Eisenbahnbau der Strecke von Gößnitz nach Gera, die direkt am Baugrundstück vorbeiführt. Auf dieser Strecke zwischen Glauchau bzw. Altenburg und Gera verkehren seit dem Wegfall der Regionalbahnen im Dezember 2008 ausschließlich Regional-Express-Züge, von denen die von und nach Glauchau zweistündlich in Nöbdenitz halten.

Die Liegenschaft wurde vom Vorhabenträger im Jahr 2016 von der Deutschen Bahn erworben. Die Befestigung der alten Ladestraße durch eine Pflasterfläche wurde vom neuen Grundstückseigentümer zurückgebaut und durch eine sandgeschlämmte Schotterdecke ersetzt.

Während der Bauarbeiten an der Eisenbahnbrücke Lößigstraße wurde das Grundstück als Lagerplatz für Aushub und Schüttgüter genutzt. Auch jetzt noch dient das Plangebiet von Zeit zu Zeit als Lagerfläche. Lediglich durch Hinweisschilder wird unbefugtes Betreten verboten. Das Plangebiet weist weitgehend keine nennenswerten höhenmäßigen Unterschiede auf. Durch die wiederkehrende Nutzung als Lagerfläche wird eventuell aufkeimender Bewuchs immer wieder zerstört.

In einem Zeitungsartikel der Ostthüringer Zeitung vom 22.01.2020 wurde berichtet, dass der Platz früher als Umschlagplatz für Diebesgut genutzt wurde. Zudem berichten Anwohner von Müll und Unrat, der illegal abgeladen wurde. Das Gelände wurde scheinbar als wilde Mülldeponie missbraucht. Das Gelände soll wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Unterstützt wurde dieses Vorhaben von Anwohnern, welche sich über die Brachfläche ärgern.

Im Sommer 2018 wurde die Eisenbahnbrücke über die Lößigstraße ersetzt. Die ursprüngliche Gewölbebrücke wurde durch eine breitere Vollrahmenbrücke ersetzt. Im Vorfeld wurden die Trinkwasser-, Strom- und Gasleitung aus dem Baufeld verlegt. Die Abbruchmaterialien, der Erdaushub, aber auch die Baumaterialien und Schüttgüter wurden auf dem Planungsgelände zwischengelagert.

Im Jahr 2018 wurde auch das alte Bahnhofsgebäude abgerissen. Es erfolgte ein Neubau, der äußerlich eine exakte Kopie des alten Bahnhofsgebäudes ist. Der Gesundheitsbahnhof gewährleistet mit seinen dort praktizierenden Ärzten der Physiotherapie und der Apotheke die medizinische Versorgung weit über die Gemeindegrenzen hinaus.

1.5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)

1.6 Übergeordnete Planungen

1.6.1 Landesentwicklungsprogramm 2025

Im Hinblick auf die Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) soll die Energieversorgung sicher, kostengünstig und umweltverträglich erfolgen. Das Potenzial der erneuerbaren Energien (Solarenergie, Windenergie, Biomassen, Wasserkraft und Erdwärme) soll an geeigneten Stellen durch die Nutzung erneuerbarer Energieträger geschaffen werden. Vorrangig soll die Entwicklung des dünn besiedelten, ländlichen Raumes als Energielieferant unterstützt werden, um insbesondere diesen Landesteilen die Möglichkeit zusätzlicher Wertschöpfung zu bieten.

Die Erhöhung des Anteiles erneuerbarer Energien am Energieverbrauch sowie der Ausbau der erneuerbaren Energien sind raumordnerische Zielstellungen. Dies ergibt sich u.a. aus Ziel Z 5.2.7 und Grundsatz G 5.2.6 des LEP Thüringen 2025 (GVBl 6/2014 vom 04.07.2014).

Die Errichtung großflächiger Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie soll auf baulich vorbelasteten Flächen erfolgen oder auf Gebieten, die aufgrund vorhandener Infrastrukturen ein eingeschränktes Freiraumpotenzial vorweisen. Die Verfestigung einer Zersiedelung sowie zusätzliche Freirauminanspruchnahme sollen vermieden werden. (Grundsatz G 5.2.9 LEP)

Die Realisierung des vorhabenbezogenen B-Planes P+R mit PV-Anlage, Bahnhofstraße Nöbdenitz geht mit den Entwicklungszielen des LEP Thüringen 2025 konform.

1.6.2 Regionalplan Ostthüringen

Die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Energieverbrauch sowie der Ausbau der erneuerbaren Energien sind regionalplanerische Zielstellungen und sollen laut Regionalplan Ostthüringen 2011 (RP-O) zur Sicherung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Energieversorgung beitragen. Dies ergibt sich aus den Grundsätzen G 3-22 und G 3-26 des Regionalplans.

Zum Ausbau der Photovoltaik formuliert der geltende Regionalplan Ostthüringen im Grundsatz G 3-31, dass die Nutzung solarer Strahlungsenergie bevorzugt auf Siedlungsflächen (Dachflächen, Fassaden, Brachflächen etc.) erfolgen soll. Hierbei sind Konflikte mit der Hauptnutzung der jeweiligen Fläche und mit Belangen des Denkmalschutzes zu vermeiden.

Für raumbedeutsame Freiflächenanlagen zur Solarstromerzeugung sollen unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Vorbelastung des Landschaftsbildes insbesondere ehemals baulich genutzte bzw. versiegelte Flächen genutzt werden. (G 3-32).

Es wird festgestellt, dass die geplante PV-Anlage an der Bahnhofstraße in Nöbdenitz im Einklang mit den Grundsätzen G 3-22, G 3-26, G 3-31 und G 3-32 des RP-O steht.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Raumnutzungskarte – Ostteil des Regionalplanes Ostthüringen.



Abbildung 2: Regionalplan Ostthüringen, Raumnutzungskarte (Auszug) mit Kennzeichnung des Plangebiets (Geltungsbereich 1 und 2)

Das Plangebiet, Geltungsbereich 1 und 2, grenzt an den regionalplanerisch gekennzeichneten Siedlungsbereich von Nöbdenitz an und liegt gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen in Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-1 „Mittleres Sprottetal, Nebentäler und strukturreiche Hänge“.

Das Vorbehaltsgebiet fs-1 Sprottetal umfasst Gebiete mit

1. einem großräumigen Schutzanspruch auf Grund fachgesetzlicher Regelungen oder Fachplanungen (z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, usw.),
Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Sprottetal“ in einem Abstand von 70 m zum am 14. Januar 1999 im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Diese Flächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder der Satzung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes
2. Verbindungs- bzw. Ergänzungsfunktion vorhandener oder zu schaffender regionaler und überregionaler Biotopverbundsysteme
keine Einflüsse aufgrund der geringen Größe und Lage des Plangebiets
3. großflächiger Vernetzungsfunktion für Vorranggebiete zur Unterstützung des ökologischen Freiraumverbundsystemes,
keine Einflüsse aufgrund der geringen Größe und Lage des Plangebiets
4. großräumiger Erholungsfunktion
werden durch das Angebot eines P+R-Parkplatzes für Erholungssuchende besser erschlossen und nutzbar

5. besonderer Bedeutung für den Erhalt von regional bedeutsamen Ausprägungen biotischer und abiotischer Freiraumpotenziale (Arten- und Biotopschutz / Ressourcenschutz) sowie des Landschaftsbildes,
trifft auf das Plangebiet nicht zu
6. hoher Bedeutung des Wasserschutzes sowie zur Erreichung der Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie sowie Waldgebiete mit besonderen Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen.
trifft auf das Plangebiet nicht zu

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversationsfläche, die vormals von der Deutschen Bahn genutzt wurde. Sie diente unter anderem als Lagerfläche für Schüttgüter sowie als Ladestraße. Heute wird das Gebiet nur noch selten als Lagerfläche genutzt und liegt in der übrigen Zeit brach. Die für das Sprottetal und seine Seitentäler ausgewiesenen Funktionen werden durch die Nutzung als Sondergebiet Solarenergie in Verbindung mit einem P+R-Parkplatz nicht gestört und der Parkplatz trägt zur Entwicklung des Vorbehaltsgebietes fs-1 zu Erholungszwecken bei.

Die Nutzung einer Brachfläche für die Stromgewinnung aus solarer Strahlungsenergie entspricht den diesbezüglichen raumordnerischen Grundsätzen im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Deshalb und auf Grund der Flächengröße von ca. 1 ha und Lage des Plangebiets bestehen nach Aussage des Thüringer Landesverwaltungsamts keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen die Planung.

Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung lb-15 – Schmölln / Nöbdenitz / Selka / Brandübel. Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Das Plangebiet ist aufgrund seiner baulichen Vorbelastung für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet.

Landschaftsschutzgebiet „Sprottetal“

Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Th-Nr. 57 „Sprottetal“ angrenzend an die Ortslage Nöbdenitz. Das LSG wurde mit Beschluss des Bezirkstages Leipzig Nr. 68/VIII/84 vom 20.09.1984 ausgewiesen und es sind die aktuell geltenden Übergangsbestimmungen des § 36 Abs. 2, 4, 5, 8 und 9 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) anzuwenden. Für Flächen in einem Bereich von bis zu 70 m im Umkreis von gemäß § 36 Abs. 8 ThürNatG am 14. Januar 1999 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen kann die Gemeinde nach § 36 Abs.5 ThürNatG noch bis zum 14. Januar 2024 einen rechtskräftigen Bebauungsplan erlassen. Diese Flächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder der Satzung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nöbdenitz wurde in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz des Landratsamtes Altenburger Land festgestellt. Die nördliche Grenze des Plangebiets wurde in einem Abstand von 70 m zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt und vom Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz des Landratsamtes Altenburger Land bestätigt.



Abbildung 3: bestätigte Grenze des Plangebiets (70-m-Bereich)

3.1.5 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Schmölln liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013 vor. Dieser am 14.06.2014 bekanntgemachte Flächennutzungsplan gilt auch nach der Eingemeindung der Gemeinden Altkirchen, Drogen, Lumpzig, Nöbdenitz und Wiederbörden gemäß § 204 Abs. 2 BauGB fort.

Für die eingegliederten ehemals selbständigen Gemeinden liegen hingegen keine Flächennutzungspläne vor. Insofern kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „P+R mit PV-Anlage Nöbdenitz Bahnhofstraße“ nicht aus einem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Es ist also § 8 Abs. 4 BauGB bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Bei der zukünftigen Erweiterung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmölln für die eingegliederten Gemeinden wird die PV-Anlage an der Bahnhofstraße in Nöbdenitz als Sondergebiet ausgewiesen und berücksichtigt.

3.2 Nutzungskonzeption PV-Freiflächenanlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aufgestellt werden, wenn u.a. nachgewiesen wird, dass die Planung mit dem gesamtgemeindlichen Photovoltaikfreiflächenkonzept übereinstimmt.

Das Landesverwaltungsamt Thüringen gab im Rahmen seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 16.03.2021 folgenden Hinweis zum gesamtgemeindlichen Photovoltaikfreiflächenkonzept. „Im Hinblick darauf, dass vorliegende Planung eine kleinere siedlungsgeprägte Brachfläche betrifft, die sich in städtebaulicher Sicht offensichtlich gut für eine Photovoltaikfreiflächenutzung eignet, gehen wir davon aus, dass die Erstellung eines groben Konzepts hier ausreichend ist.“

Für die Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen hat die Stadt Schmölln einen Kriterienkatalog aufgestellt, in dem konkrete Rahmenbedingungen für die Realisierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet der Stadt Schmölln festgesetzt wurden. Der Kriterienkatalog gibt Aufschluss, unter welchen Rahmenbedingungen der Änderung bzw. Aufstellung der Bauleitpläne zugestimmt werden kann.

Diese Kriterien sind im Einzelnen:

1. Begrenzung der Flächen für geplante PV-Anlagen auf höchstens 2% im Verhältnis zur landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Gemeinde.
Landwirtschaftlich genutzte Fläche der Stadt Schmölln 7.520 Hektar
davon 2% 150,4 Hektar
2. Die Größe der geplanten Anlagen sollte 25 ha nicht überschreiten.
3. Vor der Beantragung der Photovoltaik-Freiflächenanlage prüft der Vorhabenträger die Realisierbarkeit sowie die Möglichkeit der Einspeisung.
4. Die Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
5. Der Standort für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage soll über eine geringe ökologische und landwirtschaftliche Wertigkeit verfügen (insbesondere Ackerwertzahl und Ertragsniveau).
6. Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage sollte eine Wertschöpfung für die Stadt Schmölln aufweisen.
7. Der Standort für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage darf, wegen der optischen Fernwirkung sowie der evtl. gegebenen Blendung bzw. Reflexionen von der Wohnbebauung- bzw. von Straßen nicht oder nur geringfügig einsehbar sein.
8. Der Vorhabenträger hat mit „Beantragung“ ein inhaltlich prüfbares Konzept vorzulegen.

Berücksichtigung der Kriterien bei der Planung:

1. Die vorgesehene Fläche für PV-Anlagen ist in Schmölln auf ca. 150 ha begrenzt. Davon sind bisher 116 ha im Stadtgebiet Schmölln in Anspruch genommen (Stand 27.09.2021). Es handelt sich um die Standorte

- Brandübel mit 76.400 m²
 - GE Crim. Str. TG II (Neunübel) mit 7.600 m²
 - GE Nitschka mit 8.800 m²
 - und Mülldeponie Kapsgraben mit 23.300 m²
2. Die als Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehene Fläche umfasst 7.890 m². Weitere Anlagen in der Nähe sind nicht vorhanden. Das Plangebiet mit knapp 0,8 ha Fläche für solare Stromgewinnung ist in Schmölln laut Kriterienkatalog zulässig.
 3. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der betroffenen Grundstücke. Die Einspeisung in das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft GmbH erfolgt über eine Trafostation mit 600 kVA auf dem Gelände des Vorhabenträgers.
 4. Tiere nutzen das Plangebiet nicht als Wildwechsel. Das Plangebiet liegt direkt hinter den Bahngleisen und wird nach Norden von einer bewachsenen Böschung begrenzt, welche den Blick aus der Umgebung auf die PV-Anlage versperrt. Der Landschaftsraum in seiner Gesamtheit wird nicht beeinflusst. Eine Zersiedlung der Landschaft ist nicht gegeben.
 5. Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine teilversiegelte befestigte Brachfläche. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist nicht möglich
 6. Eine am Ortsrand liegende Brachfläche wird sinnvoll und nachhaltig durch die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie genutzt. Der weitere Nutzen für die Stadt Schmölln entsteht durch das Anlegen eines P+R-Parkplatzes mit Anbindung an den ÖPNV sowie Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, welche mit dem erzeugten Strom aus der PV-Anlage betrieben werden. Nähere Ausführungen hierzu im Kapitel 3.4.
 7. Das Gelände ist, wie schon unter Punkt 4 aufgeführt, durch eine bewachsene Böschung vor Einblicken aus der Umgebung geschützt. Das naheliegende Wohngebiet ist durch die vorhandene Bahnanlage deutlich vom Bebauungsgebiet abgegrenzt. Auf einem Streifen zwischen den Bahngleisen und der Wohnbebauung finden sich Bäume und die Grundstücke der Siedlung sind gärtnerisch mit Büschen und Bäumen gestaltet. Somit ist die geplante PV-Anlage von den Wohnhäusern aus nur geringfügig einsehbar.
 8. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 14.11.2020 einen Antrag über die Einleitung eines verbindlichen Bebauungsplanverfahrens nach §12 Baugesetzbuch bei der Stadt Schmölln gestellt. Ein inhaltlich prüfbares Konzept wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiterentwickelt.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die PV-Freiflächenanlage die Kriterien erfüllt. Weiterhin handelt es sich um kein raumbedeutsames Vorhaben und es wird eine Konversionsfläche /Brachfläche revitalisiert.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche/ Naturräumliche Einbindung

In den letzten Jahren wurde das Gelände während der Baumaßnahmen an der benachbarten Eisenbahnbrücke und am Gesundheitsbahnhof zur Zwischenlagerung von Schüttgütern genutzt. Auch heute werden in dem Gebiet noch von Zeit zu Zeit Baumaterialien gelagert. Hier ein Foto vom April 2021:



Abbildung 4: Blick von Osten auf das Grundstück

Das Plangebiet liegt direkt hinter den Bahngleisen an der Bahnhofstraße. Es liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Nöbdenitz direkt neben 2 größeren Gewerbebetrieben, der Christin Gresser – Behälter- und Anlagenbau GmbH und der Kranmontagen Lorenz GmbH & Co KG.



Abbildung 5: Blick über das Gelände in Richtung der Gewerbebetriebe

Nordwestlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich bis weit über die ca. 500 m entfernte Bundesstraße 7 erstrecken.



Abbildung 6: Blick über die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden des Plangebiets auf das vorhandene Gewerbegebiet

Südlich des Plangebiets, jenseits der Bahngleise, liegt ein Kleinsiedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern. Durch die vorhandene Bahnanlage und vorhandene Bäume auf der Südseite der Bahngleise ist der Siedlungsbereich jedoch deutlich vom Bebauungsgebiet abgegrenzt.



Abbildung 7: Blick vom Plangelände auf die Wohnbebauung hinter den Bäumen jenseits der Gleisanlage

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Nutzungskonzeption

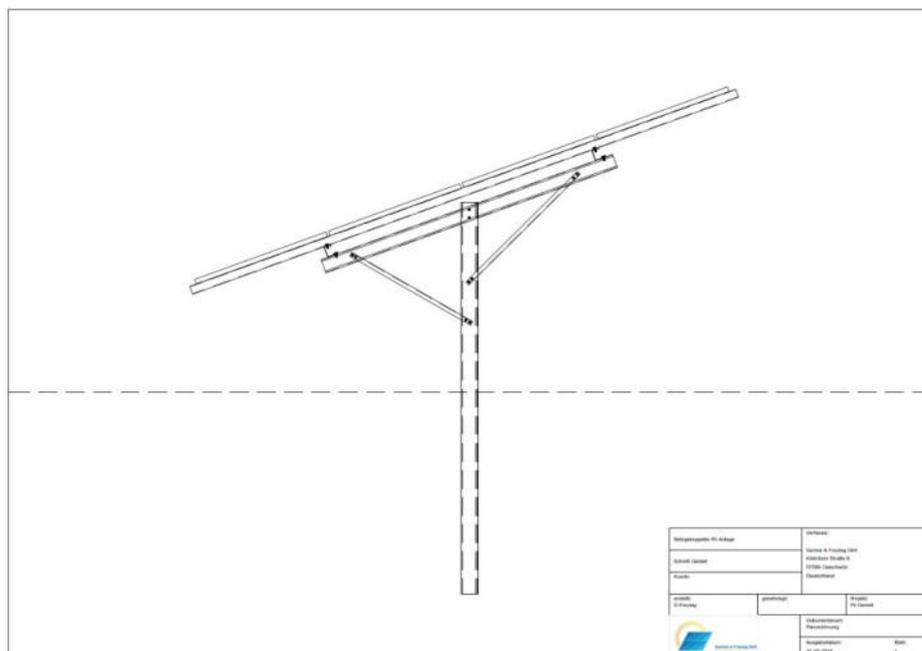
Geplant ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Gesamtkapazität von ca. 750 kWp. Dabei sollen 1.875 polykristalline Solarmodule á 400 Wp der Firma Heckert, montiert auf aufgeständerten Modulfeldern, aufgestellt werden.



Abbildung 8: Beispiel für aufgeständerte Solarmodule

Die Tragkonstruktion der PV-Module wird mit Aluminium und feuerverzinktem Stahlrahmen ausgeführt. Die Größe eines einzelnen Moduls beträgt ca. 1.122 mm x 1.736 mm x 35 mm. Es werden der Breite nach immer vier PV-Module nebeneinander montiert und der Länge nach je nach Gelände mögliche PV-Module. Der Bodenabstand der aufgeständerten Module ist an der Unterkante mit mindestens 80 cm, an der Oberkante mit höchstens 3 m festgelegt. Eine Prinzipskizze der Module kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Zur Gründung werden die Stahlstützen der Ständer in den Boden gerammt. Fundamente sind nicht erforderlich.

Abbildung 9:
Darstellung



schematische
der Ständer

(Prinzipskizze)

Die Photovoltaikmodule werden in Reihen in Ost-West-Richtung aufgestellt. Die Wechselrichter werden an den Montagegestellen der Module befestigt.

Der P+R-Parkplatz ist mit einem Gefälle von mindestens 1 % in Richtung des Geländes der PV-Anlage anzulegen. Auch der Wirtschaftsweg auf dem Flurstück 87/10 ist in Richtung der Solarfläche um 1 % geneigt. Dadurch wird sichergestellt, dass Oberflächenwasser vom Parkplatz und vom Weg zwischen und unter die Solarmodule läuft, sich dort verteilt oder in Pfützen stehen bleibt und allmählich versickert. Zusätzlich wird an der Grenze zwischen Parkplatz und Solaranlage eine Versickerungsmulde vorgesehen. Zwischen dem Parkplatz und der Bahnhofstraße wird ein Bereich von 196 m² als gestalterische Maßnahme als private Grünfläche mit Raseneinsaat oder niedrigen Stauden angelegt.

3.2 Verkehrskonzeption

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die Bahnhofstraße erschlossen, die auch als Zubringer für die ca. 500 m entfernte Bundesstraße B7 und die Autobahn A4 fungiert.

3.3 Planungsalternativen

Die geplante Stellplatzanlage in der Nähe des Haltepunktes der Bahnlinie ist im Einklang mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung. Im Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Nöbdenitz steht die Schaffung eines Park & Ride Parkplatzes am Gesundheitsbahnhof auf der Prioritätenliste gleich unter Punkt 1. Dafür war von vornherein ein Teil des Plangebiets von der Gemeinde vorgesehen. Alternativstandorte liegen nicht vor, da die räumliche Nähe zu der o.g. Anlage für die Nutzung des Parkplatzes unabdingbar ist.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs dargelegten Planungsziel wird ein sonstiges Sondergebiet „Solar“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet sind die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Wechselrichter, Trafoanlagen, Zaun) zulässig (§14 Abs. 1 BauNVO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt, was eine maximale Überbauung von 50 % der Grundstücksfläche zulässt. Die Grundflächenzahl umfasst die Hauptanlage und die Nebenanlagen.

4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe der Photovoltaik-Module wurde eine maximale Höhe von 3,0 m festgesetzt.

Um die städtebauliche Ordnung gewährleisten und dem Schutz des vorhandenen Landschaftsbildes sowie dem Artenschutz Rechnung tragen zu können, wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer zulässigen Oberkante definiert. Die Maximalhöhe der baulichen Anlagen wird mit 3 m über der bestehenden nivellierten Geländeoberfläche festgelegt. Die lichte Mindesthöhe der Photovoltaikmodule über der bestehenden nivellierten Geländeoberfläche beträgt 0,8 m. Gemessen wird in der Mitte eines jeden Moduls.

Die Maximalhöhe von 3,0 m gewährleistet dem Vorhabenträger einen Spielraum bei der Auswahl der Photovoltaikmodule, die je nach Hersteller und Modell in der Höhe variieren können. Mit der Maximalhöhe von 3,0 m wird zudem erreicht, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Mit der Mindesthöhe von 0,8 m wird erreicht, dass durch den Streulichteinfall auch in dauerhaft verschatteten Bereichen die Entwicklung einer durchgängigen Vegetationsdecke möglich ist. Kleintieren wird das Durchqueren des Geländes ermöglicht. Da es sich bei dem vorliegenden Geltungsbereich um ein fast ebenes Gelände handelt, ist die Bestimmung des unteren Bezugspunktes zur Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, der sich auf die anstehende Geländeoberfläche bezieht, nach Aussage des Landesverwaltungsamtes Thüringen vom 16.05.2022 möglich.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Hauptnutzung und deren Nebenanlagen sind nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufensters zulässig. Die Module werden so angeordnet, dass sie der landesrechtlichen Abstandsregelung entsprechen.

4.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet „SO Solar“ wird über die östlich angrenzende Bahnhofstraße durch eine 3,5 m breite private Zuwegung erschlossen.

Im westlichen Planbereich wird ein 984 qm großer Park & Ride - Parkplatz mit 28 PKW-

Stellplätzen, 5 Stellplätzen für Motorräder / Mopeds sowie 15 Fahrradstellplätzen angelegt. Der geplante Park and Ride-Platz ist verkehrstechnisch erschlossen und liegt direkt an der Bahnhofstraße.

4.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Der festgesetzte Privatweg ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümern des Flurstücks 87/11 festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht für die betroffenen Grundstücke ist im Grundbuch eingetragen.

Ebenso besteht ein Geh- und Fahrrecht für Fremddrettungskräfte der DB Bahn.

Für die Mitteldeutsche Netzgesellschaft GmbH und deren Rechtsnachfolger ist ein Leitungsrecht festgesetzt, welches über eine Baulast gesichert ist.

Der Übergabepunkt für den erzeugten Strom an die Mitteldeutsche Netzgesellschaft GmbH liegt am Trafo. Der Trafo wird am Wirtschaftsweg so errichtet, dass dieser in voller Breite nutzbar bleibt.

Für die Verlegung der Anschlussleitungen zwischen den Photovoltaik-Modulen und dem Trafo als Erdkabel sind keine gesonderten Leitungsrechte erforderlich, da das Gelände im Eigentum des Vorhabenträgers liegt.

4.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Versiegelungsgrad der PV-Fläche wird durch die schon bestehende Versiegelung bestimmt. Niederschläge werden zwischen den Modulen auf den Boden abgeleitet, können sich unter den Modultischen verteilen und dort versickern. Aufkommender Bewuchs zwischen und unter den Modulen wird in regelmäßigen Abständen gemäht oder durch Beweiden gepflegt.

Zur Förderung bodenlebender Tiere und zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit wird empfohlen, den Boden zwischen den Solarmodulen nach Möglichkeit einmalig nach der Montage der Module aufzulockern, um die Bedingungen für bodenlebende Tiere sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens deutlich zu verbessern.

Weiterhin wird der Privatweg mit einer sandgeschlammten Decke hergestellt.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

- *Vermeidungsmaßnahmen*
 1. Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen 01. Oktober und 28. Februar
 2. regelmäßige Mahd der aufwachsenden Vegetation während der Bauphase
 3. Pflege- und Wartungskräfte auf mögliche Brutvorkommen von Vögeln in der Solaranlage hinweisen mit entsprechenden Verhaltenshinweisen bei Funden von Bruten
 4. Vor Baubeginn vorhandene Zauneidechsen und Schlingnattern vor Baubeginn einsammeln und umsetzen
 5. Vermeidung der Einwanderung von Zauneidechsen und Schlingnattern von außerhalb der Baufläche während der Bauzeit durch Errichtung eines Schutzzaunes.

- *Ausgleichsmaßnahmen*
 1. Im nordöstlichen Teil des vorgesehenen P+R-Parkplatzes wird eine Grünfläche festgelegt, auf der Stauden und Rasen angesät werden
 2. Herstellung von 25 Lesesteinhaufen zur Förderung von Eidechsen und Insekten im Abstand von 8-10 m in den Randbereichen des Plangebiets. Jeder Steinhaufen wird

durch mindestens eine Sandstelle ergänzt, um Zauneidechsen die Möglichkeit für die Eiablage zur Verfügung zu stellen.

- *Ersatzmaßnahmen*
 1. Gehölzfreischnitt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Anpflanzung von Obstbäumen im Abstand von 10x10 m auf den Grundstücken Flurstück 126/40 und 126/42, Flur 7 Gemarkung Nöbdenitz. Erhaltungspflege für mindestens 5 Jahre, Nachpflanzung bei Verlust. Die Grünfläche unter den Obstbäumen wird durch regelmäßiges Mähen oder Beweiden gepflegt und so einer Verbuschung vorgebeugt. Der Umfang der Ersatzmaßnahme wird im Umweltbericht ermittelt und beschrieben und vertraglich vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer der Obstwiese gesichert.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO werden folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m. Die Einfriedung kann als Zaun oder Hecke gestaltet werden. Rückwärtig und zu den benachbarten Grundstücken ist die Einfriedung mit einem Mindestbodenabstand von 0,1 m zu errichten.

Aufgrund der Höhenfestsetzung wird das Orts- und Landschaftsbild gewahrt. Der Mindestbodenabstand dient den Kleinsäugetieren zum ungehinderten Durchqueren der Grundstücke.

Es sind reflexionsarme Photovoltaikmodule nach dem Stand der Technik zu verwenden. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Reflexionen können an den Deckgläsern, die für PV-Module verwendet werden, entstehen. Solar-Module sind speziell entworfen, um möglichst viel einfallende solare Energie zu absorbieren. Die Module sind von dunkler Farbe und verfügen nach dem Stand der Technik über Antireflex-Beschichtungen. Die Blendung und Reflexion aus Photovoltaik-Anlagen ist daher erheblich niedriger als die Blendung und Reflexion durch normales Glas und andere reflektierende Flächen, die sich in der Regel in der Umgebung der Photovoltaik-Anlage befinden. Es kommen vorgespannte und strukturierte Solargläser zum Einsatz, die das Licht im Wesentlichen diffus und nicht direkt reflektieren. Diese Solargläser werden üblicherweise als „blendfrei“ bezeichnet. Näheres hierzu finden Sie im Umweltbericht, Kapitel 2.2. sowie in der Stellungnahme des Herstellers im Anhang.

Aufgrund des in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindlichen Bahngeländes und der Wohnbebauung soll ausgeschlossen werden, dass von den Deckgläsern der Photovoltaik-Module eine behindernde Blendwirkung ausgeht. Darüber hinaus wird möglichen gestalterischen Beeinträchtigungen auf das Ortsbild von Nöbdenitz, speziell des Ortsrandes, entgegengewirkt. Zudem wird aufgrund des hohen Absorptionsgrades moderner Module mit dieser Festsetzung eine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die kommunale Straße „Bahnhofstraße“. Die Straße ist ausreichend dimensioniert, es wird zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Vorhaben kommen.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und entsprechend in die Abwägung einzustellen (§ 1a BauGB). Darüber hinaus sind auch die Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher ein gesonderter Teil der Begründung (Teil II) ist. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Die Ausgleichsmaßnahmen wie im Umweltbericht beschrieben, sind durch eine Baulast zu sichern.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind die bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

5.3 Artenschutz und Biotopschutz

Es sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden. Der Stadt Schmölln liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor, die gemäß VSR-Anhang I bzw. Bundesnaturschutzverordnung besonders geschützt sind oder in ihrem Erhaltungszustand kritisch oder gar ungünstig eingestuft werden.

Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei allen Maßnahmen der nachfolgenden konkreten Planumsetzung gilt. Durch die Eigentümer muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden. Zur Vermeidung von Tötungs- und Störtatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Rückbau und Beseitigung von Vegetation) nach Möglichkeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (01.03. bis 20.09.) durchzuführen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasser

6.1 Trinkwasserversorgung / Löschwasserbereitstellung

Im Plangebiet liegen keine Trink- oder Abwasserleitungen an. Dies ist auch für das Vorhaben nicht erforderlich.

Für die Löschwasserversorgung stehen maximal 25 m³/h bei einem erforderlichen Restdruck von 1,5 bar an gekennzeichneten Hydranten für Löschzwecke durch die Feuerwehr zur Verfügung. Aus Sicht der Feuerwehr bestehen laut Aussage des Stadtbrandmeisters vom 15.08.2022 gegen die Errichtung der PV-Anlage in Verbindung mit dem P+R-Parkplatz keine Bedenken. Die Löschwassermenge ist ausreichend.

Folgende Maßnahmen werden zum Brandschutz vorgeschlagen:

- örtliche Feuerwehr und die Rettungsdienstleiter (ASS, DRK) sind vor Inbetriebnahme der Anlagen, insbesondere bzgl. der Gefahren durch Elektrizität und der Möglichkeiten der Abschaltung/ Freischaltung einzuweisen;
- geeignete Zuwegung für die Feuerwehr (Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Schneisen zwischen Abschnitten/ insb. zu Trafostationen);
- Verwendung geeigneter Materialien; Ausrüstung mit Brandüberwachung/Abschaltvorrichtung; Erdkabel, Trafo und Wechselrichter sind vor mechanischen Beschädigungen zu schützen (z.B. Mahd, Kabel vor Nagetieren);
- zu starken Bewuchs unter der PV-Anlage vermeiden/Grasschnitt entfernen oder beweiden;
- Regelmäßige Wartung der Anlage sowie ereignisgesteuerte Inspektionen (z.B. nach Unwetter, bei Störungsmeldungen) zur Vermeidung von Gefahrensituationen

6.2 Überschwemmungsgebiet / oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserrechtliche Belange stehen dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen. Sofern mit wassergefährdenden Stoffen (Trafostation) umgegangen werden soll, ist dies durch den Betreiber der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Das anfallende Oberflächenwasser insbesondere auf dem befestigten P+R-Parkplatz wird durch ein leichtes Gefälle auf den Bereich der Photovoltaikmodule geleitet, wo es von einer Mulde aufgefangen wird und durch die belebte Bodenschicht versickert. Der Wirtschaftsweg hat ebenfalls eine Neigung zur Photovoltaikfläche. Anfallendes Oberflächenwasser läuft unter und zwischen die Module, wo es allmählich versickern kann.

6.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

6.4 Abfallbeseitigung

Abfälle bei Kabelverlegungen in Form von Bodenaushub bzw. deren Massen sind abfallrechtlich nach geltendem Recht zu deklarieren und entsprechend der Deklaration zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Abfälle sind grundsätzlich zu vermeiden und müssen ansonsten beseitigt oder verwertet werden. „Wilder Müll“ ist der unteren Abfallbehörde des Landkreises Altenburger Land zu melden. Für den Geltungsbereich sind keine weiteren Vorgaben bekannt

6.5 Immissionsschutz

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (beispielsweise Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen oder Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Durch Photovoltaikanlagen dürfen keine über das zulässige Maß von 30 min/d bzw. 30 h/a hinausgehende Blendung für Wohn- und Arbeitsräume und keinerlei Gefährdung für Verkehrsteilnehmer verursacht werden.

Diese Vorgabe wird durch den Einsatz vorgespannter und strukturierter Solargläser, die das Licht im Wesentlichen diffus und nicht direkt reflektieren, erfüllt. Diese Solargläser werden üblicherweise als „blendfrei“ bezeichnet. Näheres hierzu ist im Umweltbericht Kapitel 2.2. sowie in der Stellungnahme des Herstellers im Anhang zu finden.

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung ist zu beachten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - an der Plangebietsgrenze einzuhalten sind.

Der Trafo/ die Wandlerstation werden von Systemanbietern als Kompaktstationen in festen Stahl- bzw. Beton-Gebäuden eingehaust, haben eine Ölauffangwanne für den Trafo und sind durch Pufferaufstellung zudem schallminimiert hergestellt. Das befürchtete tieffrequente Brummen entsteht hier nicht bzw. nur geringfügig, denn es wird gut abgeschirmt.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tageszeit und vor Allem während der Nachtzeit zwischen 20:00 und 7:00 Uhr eingehalten werden. Besonders lärmintensive Arbeiten wie z.B. Bagger- und Rammarbeiten sind in dieser Zeit zu unterlassen.

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

6.6 Altlasten

Der Stadt Schmölln liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastenstandorte im Plangebiet vor.

6.7 Denkmalschutz

Der Stadt Schmölln liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

6.8 Eigentumsrechte

Die Grundstücke Fl.-Nr. 87/9 und 87/10, Flur 3 Gemarkung Nöbdenitz befinden sich im Eigentum von Steffen Hartkopf, Bahnhofstraße 16, 08468 Reichenbach.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr, Natur, Landschaft

Ausgeübte Nutzungen

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine ungenutzte Brachfläche, die einer sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden soll.

Verkehr

Der geplante P+R-Parkplatz führt durch die Verbesserung der Infrastruktur zu einer Stärkung der Verkehrsanbindung.

Um den Bahnbetrieb auf dem Nachbargrundstück nicht zu gefährden, werden blendfreie Module gemäß der Erklärung des Herstellers eingesetzt. Dadurch wird sowohl eine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs als auch der Wohnbebauung hinter den Gleisanlagen vermieden.

Wohnbebauung

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Schallemissionen werden Wechselrichter- und Transformatorenstationen in ausreichender Entfernung zur Wohnbebauung errichtet bzw. sind innerhalb des Plangebietes so eingeordnet und baulich gestaltet, dass die von diesen Anlagen emittierten Geräusche keine nachteiligen Beeinträchtigungen auf die angrenzende Nachbarschaft hervorrufen.

Störende Lichtemissionen werden durch den Einsatz von „blendfreien“ Solargläsern nach dem Stand der Technik verhindert.

Gewerbe

Durch die Umsetzung der Planung werden nach Aussage der Industrie- und Handelskammer positive Auswirkungen auf die gewerbliche Wirtschaft erwartet.

Landwirtschaft

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine teilversiegelte befestigte Brachfläche. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist nicht möglich.

Natur

Eingriffe in die Natur werden durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert und durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. (siehe Kapitel 4.6.)

Landschaft

Durch die Lage des Plangebiets am Fuße einer an der Krone mit Bäumen bewachsenen Böschung und die geringe Flächenausdehnung hat das Gebiet keine nennenswerten Einflüsse auf das Landschaftsbild bzw. den Erholungswert der Umgebung.

Weitere Auswirkungen - neben den hier bereits beschriebenen - auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr, Natur Landschaft oder weitere sind nicht zu erwarten.

7.2 Kosten und Finanzierung

Das Baugesetzbuch definiert die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben. Die geplante Fläche für Sondergebiet Solarenergie wird mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan im Auftrag und auf Rechnung des Vorhabenträgers entwickelt. Dieses garantiert, dass der Stadt Schmölln keine Kosten für Planung und Erschließung entstehen. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen erfolgen auf Grundstücken im Eigentum des Vorhabenträgers. Dazu wird vor Inkrafttreten der Satzung ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und Stadt Schmölln abgeschlossen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) Beschluss der Landesregierung zur Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm am 15.05.2014, verkündet am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen, am 05.07.2014 in Kraft getreten

Regionalplan Ostthüringen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2012 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012)

Dorfentwicklungsplanung Gemeinde Nöbdenitz, Freiraum- und Stadtplanung Ellen Melzer, Stand 30.11.2016

Bebauungsplanung für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen, VW-Merkblatt 17-2018 vom 29.06.2018

Kriterienkatalog für Freiflächenphotovoltaikanlagen der Stadt Schmölln

Anlagen

Anlage 1 Umweltbericht

Anlage 2 Artenschutzrechtliche Bewertung auf Grundlage einer Potentialabschätzung

Anlage 3 Stellungnahme des Herstellers zur Blendwirkung der PV-Module

Anlage Stellungnahmen LVA / Brandschutz