

Stadt Weißensee



Begründung

des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 10
"Photovoltaikanlage Luthersborn,
1.BA"

Verfahrensstand:

Entwurf

zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Weißensee August 2025



Präambel

zur Aufstellung

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10

"Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA"

der Stadt Weißensee

**Verfahrensstand: Entwurf
gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB**

Stadt / Gemeinde:

Stadt Weißensee
Marktplatz 26
99631 Weißensee

Ansprechpartner:

Herr Bürgermeister Daniel Ecke
Stadt Weißensee
Bauamt
Marktplatz 26
Tel.: (036374) 220 12
E-Mail: bauverwaltung@weissensee.de

**Auftragnehmer
Teil I städtebauliche Leistungen:**

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
E-Mail: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartnerin:

Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

**Auftragnehmer
Teil II Umweltbericht, GOP, SAP:**

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
Fax: 03601 / 799 292-9
E-mail: info@pltweise.de
Internet: http://www.pltweise.de

Ansprechpartnerin:

Dipl. Landschaftsökologin Silvia Leise

Nordhausen/ Weißensee, 28. August 2025

Begründung - Teil 1

gemäß § 9 (8) BauGB

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" der Stadt Weißensee

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zum Klimaschutz sowie zum weiteren Ausbaus der erneuerbaren Energien in der Bundesrepublik Deutschland	3
2.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Weißensee	4
3.	Begriffsdefinitionen	5
4.	Beschreibung des Standortes und des Investitionsvorhabens	5
5.	Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB	6
6.	Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes	7
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	8
8.	Inhalt der Planunterlagen	9
9.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB	9
10.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	9
10.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	9
10.2.	Schutzgebiete	10
10.3.	Belange der Landwirtschaft	10
10.4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	11
10.5.	Flächennutzungsplan der Stadt Weißensee	14
10.6.	Auszug aus der Potenzialflächenanalyse zu Standorten für PV-Freiflächenanlagen der Stadt Weißensee	15
10.7.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Weißensee	17
10.8.	Planungen benachbarter Gemeinden	18
11.	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA"	18
11.1.	Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange	18
11.2.	Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen	21
11.2.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	21
11.2.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	22
11.2.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	22
11.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	22
11.2.5.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	23
11.2.6.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	23
11.2.7.	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	23
11.2.8.	Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO	24
11.3.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)	24
11.4.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)	24
11.5.	Hinweise zum Planvollzug	24
12.	Erschließung	26
13.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	28
14.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	29
15.	Kosten und Finanzierung der Planung	29

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** Erläuterungsbericht zum Versickerungsantrag und Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-12 für die Photovoltaikanlage Luthersborn, 1. BA der Stadt Weißensee vom Ingenieurbüro Meinecke GmbH, Bochumer Straße 22, 99734 Nordhausen
- Anlage 2** Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens vom Büro Geotechnik und Umweltschutz, Dipl.-Geol. Markus Kottmann, Ahornweg 7, 99334 Amt Wachsenburg / OT Kirchheim
- Anlage 3** Stellungnahme Blendwirkung, Sachverständigenbüro Hüter, Spitterlaite 9, 99897 Tambach-Dietharz

1. Allgemeine Vorbemerkungen zum Klimaschutz sowie zum weiteren Ausbaus der erneuerbaren Energien in der Bundesrepublik Deutschland

Verfolgt man die aktuellen Veröffentlichungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz auf der Themenseite zu erneuerbaren Energien www.erneuerbare-energien.de ist festzustellen, dass:

- der dynamische Ausbau der erneuerbaren Energien und die ambitionierte Steigerung der Energieeffizienz nach wie vor wesentliche Bestandteile des Energiekonzepts und der Beschlüsse der Bundesrepublik Deutschland zur Energiewende sind,
- mit umfangreichen Gesetzespaketen die Grundlagen für den weiteren, schrittweisen Aus- und Umbau der Energieversorgung in der Bundesrepublik Deutschland gelegt wurden und weiter ausgebaut werden müssen,
- auf dem bis 2050 verlaufenden Zielpfad viele weitere Maßnahmen zur Umsetzung der Energiewende noch folgen müssen,
- die Rahmenbedingungen für diese notwendigen langfristigen Investitionen weiter verbessert und Hemmnisse beseitigt werden sollen und
- neben der dringend notwendigen Netzoptimierung und dem Ausbau der überregionalen Übertragungsnetze zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit in allen Regionen Deutschlands aber auch weiterhin die Standorte zur Stromerzeugung aus regenerativen Energien entwickelt oder ausgebaut werden sollen.

Das Bestreben der Bundesregierung wird dadurch untermauert, dass den Belangen des Klimaschutzes durch Art. 20a GG ein **verfassungsrechtlicher Rang** zukommt.

Es besteht also – offenkundig – ein besonderes öffentliches Interesse am Ausbau der regenerativen Energieerzeugung, das **durch völker-, europa-, bundes- und landesrechtliche Vorschriften unterstellt und gesteuert** wird (Start: Europäischer Aktionsplan Energie (2007), das „EU-Klimapaket“ der Kommission vom 22.01.2014, das Übereinkommen von Paris vom 12.12.2015, etc.).

Inzwischen liegt folgende aktuelle Fassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2023 vor:
Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist.

Auszug EEG:

"§ 2 Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.

Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden."

Wobei in der Begründung hierzu (BT-Drs. 20/1630, S. 159 unten) ausgeführt wird

"Öffentliche Interessen können in diesem Fall den erneuerbaren Energien als wesentlicher Teil des Klimaschutzgebotes nur dann entgegenstehen, wenn sie mit einem dem Artikel 20a GG vergleichbaren verfassungsrechtlichen Rang gesetzlich verankert bzw. gesetzlich geschützt sind oder einen gleichwertigen Rang besitzen. Im planungsrechtlichen Außenbereich mit Ausschlussplanung ist regelmäßig bereits eine Abwägung zugunsten der erneuerbaren Energien erfolgt."

Damit haben erneuerbare Energien bei Abwägungsentscheidungen Vorrang. Dies ist nur eine, erste der Beschleunigungs-Maßnahmen, die mit dem novellierten Erneuerbaren Energien-Gesetz (EEG) einhergeht.

Das Gesetz ist die umfassendste Novelle des EEG seit dessen Bestehen und zielt darauf, die erneuerbaren Energien in hohem Tempo auszubauen.

Nicht zuletzt hat auch das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluss vom 24. März 2021 (1 BvR 2656/18, 1 BvR 96/20, 1 BvR 78/20, 1 BvR 288/20, 1 BvR 96/20, 1 BvR 78/20) das Klimaschutzgesetz der Bundesrepublik Deutschland in Teilen als verfassungswidrig erklärt, da aus Sicht des Bundesverfassungsgerichts das Klimaschutzgesetz von 2019 dabei zu kurz greift, da

- das deutsche Klimaschutzgesetz aus dem Jahr 2019 in Teilen nicht mit den Grundrechten vereinbar ist,
- es insbesondere an ausreichenden Vorgaben für die Emissionsminderung ab 2031 fehlt,
- die heutigen Vorschriften damit hohe Emissionsminderungslasten unumkehrbar auf Zeiträume nach 2030 verschieben und dadurch gegen das Prinzip der Generationengerechtigkeit verstößen wird.

In der Begründung zu diesem, zwingend zu beachtenden Urteil, wird festgestellt, dass die Reduzierung des weiteren Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur, wie prognostiziert, auf deutlich unter zwei Grad, nur mit immer dringenderen und kurzfristigeren Maßnahmen machbar wäre.

Da in dem Gesetz lediglich bis zum Jahr 2030 konkrete Maßnahmen für eine Emissionsverringerung vorgesehen sind, würden die Gefahren des Klimawandels auf Zeiträume danach und damit insbesondere zu Lasten der heute jüngeren Generation verschoben werden. Damit würden unsere Kinder, Enkelkinder und Urenkel später mehr belastet werden als heute und in ihren Freiheitsrechten verletzt.

Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber nachgebessert.

Das EEG 2023 soll den Ausbau erneuerbarer Energien massiv beschleunigen. Auf der Internetseite der Bundesregierung heißt es dazu:

„Das EEG 2023 ist die größte energiepolitische Gesetzesnovelle seit Jahrzehnten. Es legt die Grundlagen dafür, dass Deutschland klimaneutral wird. Mit einem konsequenten, deutlich schnelleren Ausbau soll der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf mindestens 80 Prozent steigen. Das novellierte EEG tritt am 1. Januar 2023 in Kraft. ...“

„... Das neue EEG 2023 wird erstmals konsequent auf das Erreichen des 1,5-Grad-Pfades nach dem Pariser Klimaschutzabkommen ausgerichtet. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch wird innerhalb von weniger als einem Jahrzehnt fast verdoppelt. Zudem wird die Geschwindigkeit beim Ausbau der erneuerbaren Energien verdreifacht – zu Wasser, zu Land und auf dem Dach....“

Bereits seit dem 29. Juli 2022 ist gesetzlich festgelegt, dass die erneuerbaren Energien im überwiegenden öffentlichen ... Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Das ist entscheidend, um das Ausbautempo zu erhöhen. Damit haben sie bei Abwägungsentscheidungen künftig Vorrang vor anderen Interessen. Somit kann das Tempo von Planungs- und Genehmigungsverfahren deutlich erhöht werden....“

Quelle: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/novelle-eeg-gesetz-2023-2023972>, Zugriff: 24.01.2023, 10:0 Uhr

Die Stadt Weißensee wird deshalb die verfassungsrechtlichen Aspekte im Abwägungsprozess beim weiteren Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" der Stadt Weißensee zwingend beachten.

Demgegenüber stehen aber auch große Diskussionen und Widerstände zu negativen Begleiterscheinungen und Auswirkungen aller regenerativer Energieanlagen (Thema: Landschaftsbild, Wohn- und Erholungsqualität, Gefährdung von Flora und Fauna, Verbrauch von Landwirtschaftsflächen etc.). Aus diesem Grunde kommt einer sorgfältigen Suche und Auswahl von möglichst konfliktarmen Standorten eine immer größere Bedeutung zu.

2. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Weißensee

Lage der Stadt Weißensee im Raum

Die Stadt Weißensee liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Sömmerda (Mittelthüringen) im Thüringer Becken.

Sie ist über die B 86 gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; östlich der Kernstadt von Weißensee verläuft die überregionale Verkehrstrasse der A 71.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden: die Gemeinde Kindelbrück Gemeinde Günstedt (VG Kindelbrück),
- im Osten und Südosten: die Stadt Sömmerda,
- im Südwesten: die Gemeinde Straußfurt, die Gemeinde Wundersleben, die Gemeinde Gangloffsömmern (VG Straußfurt),
- im Westen: die Landgemeinde Stadt Greußen.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Weißensee liegt im mittelzentralen Funktionsraum der Stadt Sömmerda. Ihr selbst ist im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Pkt. 10.4. in der Begründung).

Mit dem Landesentwicklungsprogramm 2025 wurde festgelegt, dass die Bestimmung der Grundzentren nicht länger auf Ebene der Regionalplanung, sondern zukünftig auf Landesebene im Landesentwicklungsprogramm erfolgt.

Die Erste Änderung des LEP 2025 wurde am 9. Juli 2024 durch die Thüringer Landesregierung beschlossen und gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 ThürLPIG im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12/2024 vom 30. August 2024 veröffentlicht und ist am 31. August 2024 in Kraft getreten.

In der ersten Änderung des LEP 2025 wird die Zuordnung der Funktion eines Grundzentrums für die Stadt Weißensee beibehalten.

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Weißensee lebten mit Stand vom 31. Dezember 2023 insgesamt 3.746 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 55,33 km².

3. Begriffsdefinitionen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" der Stadt Weißensee wird im Folgenden auch als „**Bauleitplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Weißensee als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" der Stadt Weißensee wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

Bei dem Investitionsvorhaben handelt es sich um eine Photovoltaik-Freiflächenanlage, die nachfolgend auch als „**PV-Freianlage**“ bezeichnet wird.

4. Beschreibung des Standortes und des Investitionsvorhabens

Standortbeschreibung:

Der Standort der geplanten PV-Freianlage befindet sich südwestlich der Ortslage von Weißensee, nordwestlich des Geflügelhofes Luthersborn.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/3, 3, 4, 55, 53, 56, 40/1 (alle teilweise) der Flur 15 in der Gemarkung Weißensee mit einer Gesamtflächengröße von ca. 21,7 ha.

Dass gesamte Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Beschreibung des Investitionsvorhabens:

Auslöser des in Rede stehenden Planverfahrens ist das geplante Investitionsvorhaben der Innosun GmbH aus Erfurt zur Realisierung einer Photovoltaik - Freiflächenanlage auf den nördlich und nordwestlich an den Geflügelhof Luthersborn angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 107,6 ha. Dabei ist geplant, in einem 1. Bauabschnitt eine PV-Anlage mit einer Leistung von ca. 20 MWP auf einer Fläche von 21,7ha zu entwickeln.

Bei der geplanten Photovoltaikanlage handelt es sich um ein fest montiertes Modultischsystem, bei dem die Photovoltaikmodule in einem bestimmten Winkel (hier ca. 10° - 25° zu den senkrechten Modultischstützen) ausgerichtet werden.

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

Die geplante Nachnutzung der Fläche zur Erzeugung von regenerativer Energie (hier: PV-Freianlage) wird seitens der Stadt Weißensee an diesem Standort grundsätzlich befürwortet.



Quelle: Thüringen Viewer Freistaat Thüringen (<https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/>)

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

Generell liegt es im Interesse der Stadt Weißensee, auf Flächen des Stadtgebietes die Voraussetzungen zu schaffen, Anlagen für erneuerbare Energien errichten zu können und damit einen Beitrag zu den Zielvorgaben der Bundes- und Landespolitik – zum Ausbau des Anteils erneuerbarer Energien an der Energieproduktion in Deutschland - zu leisten.

Im Gemarkungsgebiet der Stadt Weißensee befinden sich bereits zwei PV-Freiflächenanlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikanlage ehem. Kiesgrube“ und
- Photovoltaikanlage Gewerbegebiet Stahlpartner.

Des Weiteren hat die Stadt Weißensee im September 2024 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09 „Photovoltaikanlage Drachenschwanz“ gefasst und ist derzeit dabei die Unterlagen zur Genehmigung beim Landkreis Sömmerda einzureichen.

Zusätzlich dazu beabsichtigt die Stadt Weißensee, in Zusammenarbeit mit der Innosun GmbH aus Erfurt, die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in einer Größe von insgesamt 107,6 ha an der südlichen Stadtgebietsgrenze zu Straußfurt, nordwestlich des Geflügelhofes Luthersborn zu entwickeln. Es handelt sich dort um eine derzeit durch die Landwirtschaft bewirtschaftete Fläche.

Da sich ca. 85,9 ha der Gesamtfläche derzeit gemäß Regionalplan Mittelthüringen in einem Vorranggebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung befinden, soll aktuell, in einem 1.BA, vorerst eine Fläche von ca. 21,7 ha entwickelt werden. Dafür wurde das hier in Rede stehende Planverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 eingeleitet.

Für einen 2. BA, welcher die restlichen Flächen in einer Größenordnung von 85,9 ha umfasst, wird parallel zum in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren, der Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Ziel der Raumordnung des Regionalplanes Mittelthüringen bei Thüringer Landesverwaltungamt gestellt. Sollte das Zielabweichungsverfahren positiv entschieden werden ist in der Folge die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Photovoltaikanlage Luthersborn, 2.BA“ der Stadt Weißensee vorgesehen.

Der nun in Rede stehende Standort ist planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Dieser Standort für PV-Freianlagen zur energetischen Nutzung von regenerativen Energien erfüllt nicht den Tatbestand eines privilegierten Vorhabens gemäß § 35 (1) Nr. 8b BauGB.

Die Stadt Weißensee beabsichtigt deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen verbindlichen Bau- leitplan 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 zu schaffen.

Der Stadtrat der Stadt Weißensee hat am 23.09.2024 nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" der Stadt Weißensee beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" und der anschließenden Umsetzung der Photovoltaikanlage beabsichtigt die Stadt Weißensee 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.

Darüber hinaus versteht die Stadt Weißensee das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes (Beschluss vom 24. März 2021; 1 BvR 2656/18, 1 BvR 96/20, 1 BvR 78/20, 1 BvR 288/20, 1 BvR 96/20, 1 BvR 78/20) als Handlungsaufforderung, mehr als bisher für den Klimaschutz zu tun, da Teile des Klimaschutzgesetzes der Bundesrepublik Deutschland als verfassungswidrig erklärt wurden, da aus Sicht des Bundesverfassungsgerichts das Klimaschutzgesetz der Bundesrepublik von 2019 bei der Erreichung der Klimaziele zu kurz greift.

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.

Um potenzielle Standorte zur Umsetzung von PV-Freiflächenanlagen im Gesamtgebiet der Stadt Weißensee zu ermitteln und ggf. für eine weitere planungsrechtliche Entwicklung vorzubereiten hat die Stadt Weißensee im Vorfeld der Planung ihr Stadtgebiet untersucht und eine „**Potenzialflächenanalyse**“ erstellt.

Dabei wurde bislang ein Stand erreicht, bei dem 7 Potentialflächen und 5 eingeschränkte Potentialflächen im Stadtgebiet herausgearbeitet wurden (weitere Ausführungen dazu siehe Pkt. 10.4 der Begründung).

Das ca. 21,7 ha große Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" der Stadt Weißensee liegt dabei vollständig innerhalb der Potentialfläche „P4“.

6. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" befindet sich in der Flur 15 der Gemarkung Weißensee und umfasst die Flächen der Flurstücke-Nr. 2/3, 3, 4, 55, 53, 56, 40/1 (alle teilweise).

Es besitzt eine Gesamtbruttofläche von 217.200 m² und liegt auf einer Höhenlage von ca. 171 bis 188 m üNHN und steigt nach Norden hin leicht an. Die Flächen werden derzeit als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Straußfurt-Großheringen. Bereits im Jahre 2007 wurde der Personenverkehr auf dem Streckenabschnitt Straußfurt - Sömmerda eingestellt. Auch wenn der Personenverkehr eingestellt wurde, ist die Strecke weiterhin „in Betrieb“ und Güter-/Personenverkehr ist zu jedem Zeitpunkt möglich.

Südlich der Bahnstrecke befindet sich die Bundesstraße B86, auf welche die Erschließungsstraße für das Planvorhaben im Bereich Luthersborn aufbindet.



Lage des Plangebietes südwestlich der Ortslage von Weißensee
 Quelle: Thüringen Viewer Freistaat Thüringen (<https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/>)

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die folgenden gesetzlichen Grundlagen finden jeweils in der am 22.08.2025 gültigen Fassung Anwendung.

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 (UVEG) - 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 zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG) - 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 (ThürUVEG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBBodSchG) - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) - Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025)
- Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RP-MT 2011)

Planungsvorgaben auf kommunaler Ebene

- Potenzialflächenuntersuchungen für PV-Freiflächenanlagen im Gebiet der Stadt Weißensee

8. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" der Stadt Weißensee bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichnerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erfolgt erst beim Planungsstand: Rechtsplan)
- der Begründung Teil I gemäß § 9 (8) BauGB mit Anlagen
- der Begründung Teil II – Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:2.000 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.

9. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Weißensee sieht zur Erreichung der im Pkt. 1. und 5. 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 kann der Rat der Stadt Weißensee am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da Weißensee über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der Vorhabenbezogene Bebauungsplan am Ende des Verfahrens der Genehmigung durch den Landkreis Sömmerda.

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

10. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

10.1. 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.

Bei der geplanten PV-Freiflächenanlage handelt es sich nicht um privilegierte Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 (1) Nr. 8b BauGB; von einer Zulassung als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB kann nicht ausgegangen werden.

Um das seitens der Stadt Weißensee beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel (Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage) im betroffenen Gebiet 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.

10.2. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" der Stadt Weißensee befindet sich nicht innerhalb von naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten in räumlicher Nähe kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

10.3. Belange der Landwirtschaft

Die Flächen des Plangebietes werden aktuell als Ackerflächen genutzt und sind Teil des Ackerfeldblockes AL48321A01. Die Flächensicherung erfolgt mittels langfristiger Pachtverträge. Diese sind bereits mit der Stadt Weißensee abgeschlossen.

Die Bewirtschafter werden seitens des Vorhabenträgers, der Firma Innosun GmbH, rechtzeitig vor der Errichtung der Anlage informiert, bestehende Pachtverträge werden rechtzeitig gekündigt.

Mit der Errichtung der PV-Anlage gehen die Flächen für den Zeitraum der Anlagennutzung, in der Regel 20 bis 30 Jahre, als Fläche für den Ackerbau verloren. Die Belange der Landwirtschaft sind von der Planung betroffen, auch wenn es sich bei dem Plangebiet nicht um regionalplanerisch ausgewiesene Vorrangflächen für die Landwirtschaft handelt.

Die Firma innosun hat die Flächen für das erforderliche Vorhaben von den Eigentümern für 25 Jahre gepachtet.

Folgt man dem bereits beschriebenen gesamtgesellschaftlichen Ziel der Energiewende, welche letztendlich einen wesentlichen Bestandteil globaler Bemühungen um Nachhaltigkeit und Gerechtigkeit zwischen heutigen und zukünftigen Generationen darstellt und der eine entscheidende Rolle für den Fortbestand der Menschheit zukommt, dient die Errichtung der PV-Anlage einer effektiven Erzeugung erneuerbarer Energie. Insgesamt hat eine Photovoltaikanlage dabei im Vergleich zum Energiemaisanbau der Landwirtschaft auf derselben Fläche einen deutlich höheren Energieertrag, oft um das Vier- bis Siebenfache höher, je nach spezifischen Bedingungen wie geografischer Lage oder Technologieeffizienz.

Die Flächen des Plangebietes unterliegen aktuell einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Mit der Errichtung der PV-Anlage werden die Flächen unter den Paneelen zu extensiven Grünlandflächen entwickelt.

Damit wird sich auf den Flächen unter den Anlagen, aufgrund der, im Bebauungsplan festgesetzten extensiven Grünlandnutzung und der damit verbundenen ausbleibenden regelmäßigen Dünger und Pflanzenschutzmittelgaben, eine deutlich höhere Biodiversität (Artenvielfalt) ausbilden. Die mit der „Anbauruhe“ verbundene langfristige Verbesserung der Bodenstrukturen stellt eine künftige Aufwertung der landwirtschaftlichen Böden dar.

Die Flächen zwischen bzw. unter den Modulen sollen durch Beweidung gepflegt werden. Um die dafür erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist zwischen den Modulreihen ein Mindestabstand von 3 m vorgesehen. Der Vorhabenträger prüft derzeit die Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Betrieben, welche ihre Tiere zur Beweidung zu Verfügung stellen können.

Des Weiteren ergehen aus der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum vom 05.03.2025 folgende Hinweise:

- Aussagen und Sicherstellungen zu einer Rückbauverpflichtung dieser Anlagen ist in den Bauantragsunterlagen beizufügen (bei Einstellung des Anlagenbetriebs Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“).
- Die Erreichbarkeit (Zuwegung) der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist während der Maßnahme und nach der Bebauung zu gewährleisten.
- Die Wirtschaftswege sind nach der Baumaßnahme wieder in einem ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.
- Eine dauerhafte Pflege der Grünlandfläche zwischen den einzelnen Elementen der Photovoltaikanlage ist zu sichern, um eine Beeinträchtigung der anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden.

Weitere Hinweise

- Die Ackerflächen sollten möglichst erst nach der Ernte der Kulturen für die Baumaßnahme beansprucht werden.
- Ertragsausfälle, die durch die Baumaßnahmen verursacht werden, sind den Landwirtschaftsbetrieben entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entschädigen.

Diese Entwicklung wird im Sinne einer nachhaltigen Landbewirtschaftung und als Beitrag gegen das Artensterben politisch ebenfalls seitens der Bundesregierung sowie der EU vorangetrieben.

Aus den genannten Gründen führt die Stadt Weißensee die Planung durch, da der überragenden öffentlichen Bedeutung der Erzeugung erneuerbarer Energien aus der Sonneneinstrahlung, welche zur Reduzierung der Nutzung fossiler Brennstoffe und damit der Reduzierung von CO₂ Emissionen und Treibhausgasen beiträgt, ein höheres Gewicht in der Abwägung gegen die Belange der Landwirtschaft eingeräumt wird.

Im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Weißensee vereinbart, dass die PV-Anlage nach Ende der Betriebszeit ordnungsgemäß zurückzubauen ist und die Fläche als landwirtschaftliche Fläche wieder in Nutzung zu nehmen ist.

Damit gehen die Flächen langfristig nicht als landwirtschaftliche Flächen verloren. Es erfolgt lediglich eine temporäre Nutzung der Fläche zur Energieerzeugung.

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

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten:

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

1. Änderung des Landesentwicklungsplan Thüringen 2025 (LEP 2025)

Mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12 vom 30.08.2024, Seiten 526 – 557 ist die erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, beschlossen durch die Landesregierung am 09.07.2024 in Kraft getreten.

Die Inhalte der 1. Änderung sind in § 1 wie folgt beschrieben:

„§ 1 Teilweise Aufhebung der Verbindlichkeit des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel

Die mit § 1 der Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014 (GVBl. S. 205) erfolgte Verbindlicherklärung des im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen am 4. Juli 2014 (GVBl. S. 206) bekannt gemachten Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel (Landesentwicklungsprogramm) wird bezüglich folgender Abschnitte und Karten aufgehoben:

Abschnitt 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien,
Abschnitt 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen,
Abschnitt 2.3 Mittelpunkte und Mittelpunktsräume,
Abschnitt 5.2 Energie, ...“

Damit sind neue Aussagen der 1. Änderung bei der Erarbeitung nachgeordneter Planungen zu beachten.

Das betrifft bezüglich des vorliegenden Bebauungsplanes insbesondere die Aussagendes Abschnitte 5.2 Energie. Im Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Leitvorstellungen der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP 2025) relevant:

„5.2 Energie

Leitvorstellungen

1. Die Energieversorgung Thüringens soll sicher, zuverlässig, kostengünstig und umweltverträglich erfolgen. Sie soll auf einem ausgewogenen Energiemix erneuerbarer Energien basieren. ...
3. Der Ausbau der erneuerbaren Energien (Windenergie, Solarenergie, Biomasse, Erdwärme, Wasserkraft), der Speicher und der Netze, liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Die Potenziale der erneuerbaren Energien sollen unter Berücksichtigung ihrer bundesgesetzlich festgeschriebenen Bedeutung erschlossen und genutzt werden. Voraussetzungen für den weiteren Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energieträger sollen an geeigneten Stellen geschaffen werden. Dabei sollen der Ausbau von Energieerzeugungsanlagen und die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur aufeinander abgestimmt werden.
6. Mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien ist eine Diversifizierung, Regionalisierung und Dezentralisierung der Energieerzeugung verbunden, die weitere Entwicklung des ländlich geprägten Raums als Energielieferant wird unterstützt. Erneuerbare Energien eröffnen diesen Landesteilen zusätzliche Wertschöpfungsmöglichkeiten. „

„Hintergrund zu 5.2

Eine zentrale Voraussetzung für den Schutz des Klimas, die Schonung wertvoller Ressourcen und eine nachhaltige Entwicklung ist der grundlegende Wandel der Energieversorgung. Dies bedeutet, dass auf die Nutzung der Atomenergie verzichtet wird und fossile Energieträger, wie Kohle, Erdöl und auch Erdgas weitgehend durch erneuerbare Energie ersetzt werden. ...

Die Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien liegt im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit (§ 2 EEG 2023). Im EEG 2023 wird zudem das Ziel verankert, dass im Jahr 2030 mindestens 80 Prozent des verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien stammen sollen (§ 1 Abs. 2 EEG 2023), und bereits im Jahr 2023 soll die Stromversorgung fast vollständig aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. ...

... Um in Thüringen das Ziel für den Ausbau der Solarenergie zu erreichen, müssen bis 2030 rund 4.140 MW zugebaut werden.

Das mit § 2 des EEG 2023 (s.o.) deutlich gestärkte Gewicht des Ausbaus der erneuerbaren Energien bedeutet, dass im Fall einer Abwägung den erneuerbaren Energien ein besonders hohes Gewicht zukommt. Die erneuerbaren Energien müssen daher nach § 2 Satz 2 EEG 2021 bis zum Erreichen der Treibhausgasneutralität als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung eingebracht werden. Konkret sollen die erneuerbaren Energien im Rahmen von Abwägungsentscheidungen u. a. gegenüber seismologischen Stationen, Radaranlagen, Wasserschutzgebieten, dem Landschaftsbild, Denkmalschutz oder im Forst-, Immissions- schutz-, Naturschutz-, Bau- oder Straßenrecht nur in Ausnahmefällen überwunden werden. Besonders im planungsrechtlichen Außenbereich, wenn keine Ausschlussplanung erfolgt ist, muss dem Vorrang der erneuerbaren Energien bei der Schutzgüterabwägung Rechnung getragen werden. Öffentliche Interessen können in diesem Fall den erneuerbaren Energien als wesentlicher Teil des Klimaschutzgebotes nur dann entgegenstehen, wenn sie mit einem dem Artikel 20a GG vergleichbaren verfassungsrechtlichen Rang gesetzlich verankert bzw. gesetzlich geschützt sind oder einen gleichwertigen Rang besitzen. Im planungsrechtlichen Außenbereich mit Ausschlussplanung ist regelmäßig bereits eine Abwägung zugunsten der erneuerbaren Energien erfolgt (Bundestagsdrucksache 20/1630, S. 159).

Gemäß § 4 Abs. 1 Thüringer Klimagesetz ist es Ziel, den Energiebedarf in Thüringen ab dem Jahr 2040 bilanziell durch einen Mix aus erneuerbaren Energien aus eigenen Quellen decken zu können. ... „

Diesen Leitvorstellungen wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Basierend auf diesen Leitvorstellungen wird folgender Grundsatz formuliert:

„5.2.8 G“

*Die Errichtung **großflächiger Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie** soll insbesondere auf baulich vorbelasteten Flächen erfolgen und auf Gebieten, die aufgrund vorhandener Infrastrukturen ein eingeschränktes Freiraumpotenzial vorweisen. Die Verfestigung einer Zersiedlung sowie zusätzliche Freiraumanspruchnahme sollen vermieden werden. Soweit erforderlich sollen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen landwirtschaftlich benachteiligte Gebieten genutzt werden.“*

Gleichzeitig unterliegen die Flächen des Plangebietes keiner anderweitigen Ziel- oder Grundsatzausweisung des nachgeordneten Regionalplanes Mittelthüringen.

In der Abwägung des o.a. Grundsatzes der Raumordnung wird dem überwiegenden öffentlichen Interesse am Ausbau erneuerbarer Energien seitens der Stadt Bleicherode ein erhöhtes Gewicht beigemessen. Die Stadt Weißensee hat sich aus diesem Grund für die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes entschieden.

Bei der o.a. Aussage handelt es sich um einen **Grundsatz** der Raumordnung, dem nicht vollumfänglich entsprochen werden kann und welcher für die Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen der Stadt Weißensee im Rahmen der Aufstellung des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Süden bereits durch den bestehenden Geflügelhof Luthersborn sowie durch einen im Süden nahegelegenen Windpark nicht unerheblich vorbelastet, so dass man bei diesen Flächen nicht zwingend von einem uneingeschränkten Freiraumpotenzial sprechen kann.

Die Flächen des in Rede stehenden Bebauungsplanes stellen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen dar, welche nur ein mittleres Ertragswertpotenzial aufweisen.

Nach der Umsetzung des Vorhabens werden die Flächen im Plangebiet (unter den PV-Modulen) jedoch weiter landwirtschaftlich – als extensive bewirtschaftete Grünlandfläche – genutzt.

Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf bislang und auch zukünftig landwirtschaftlich genutzten Flächen macht die Stadt Weißensee von ihrem Abwägungs- und Ermessensspielraum im Hinblick auf raumordnerische Grundsätze Gebrauch, um dem übergreifenden öffentlichen Interesse am Ausbau der regenerativen Energieerzeugung ausreichend Rechnung zu tragen.

Regionalplan der Planungsregion Mittelthüringen (RP-MT 2011):

Der Regionalplan der Planungsregion Mittelthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen am 23.06.2010, genehmigt durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr mit Bescheid vom 09.06.2011, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Der Stadt Weißensee wurde im Regionalplan Mittelthüringen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

„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. ...“

Diese zentralörtliche Zuordnung wird durch die entsprechende Ausweisung in der aktuellen 1. Änderung des LEP 2025 bestätigt.

Folgender Grundsatz wird im RP-MT zur Nutzung von Solarenergie beschrieben:

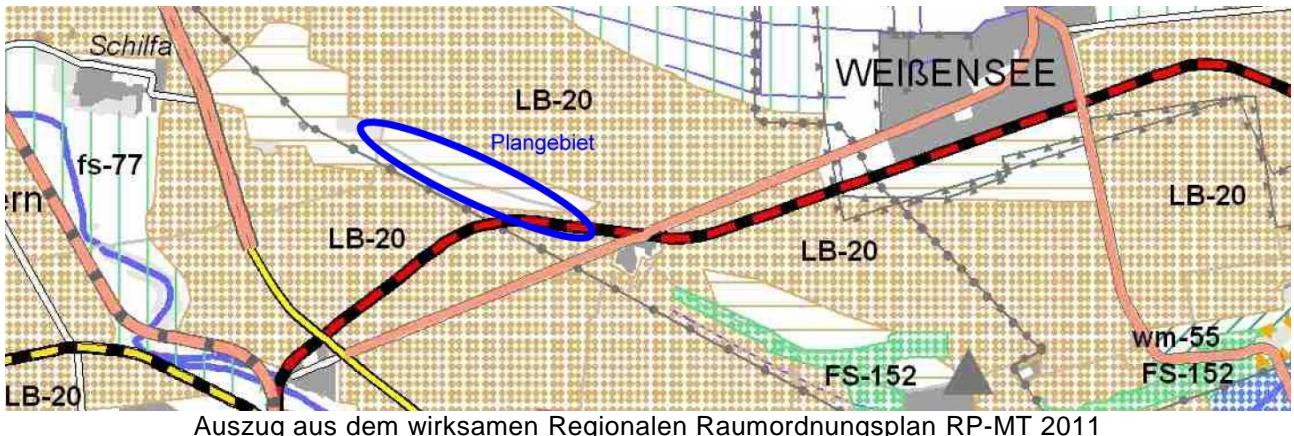
„G 3-38 Die aktive und passive Solarenergienutzung soll ausgebaut werden. Dabei sollen für die großflächige Solarenergienutzung in erster Linie solche Bereiche ausgenommen werden, in denen wesentliche Störungen der Erholungseignung der Landschaft, einschließlich der optischen Ruhe, des Landschaftsbildes und der Lebensräume wildlebender Tiere, einschließlich Wander- und Flugkorridore nicht ausgeschlossen werden können.“

Begründung G 3-38

„[...] Ein genereller Ausbau der Solarnutzung wird für Mittelthüringen jedoch in jedem Fall angestrebt.“

Gemäß der Raumnutzungskarte des RP-MT (2011) befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaftliche Bodennutzung, im Norden einer regional bedeutsamen Schienenverbindung.

Die Flächen des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellen bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Nach der Umsetzung des Vorhabens werden die Flächen im Plangebiet (unter den PV-Modulen) weiter landwirtschaftlich – nun aber als extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche – genutzt.



Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan RP-MT 2011

Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Errichtung einer PV- Freiflächenanlage auf bislang und auch zukünftig landwirtschaftlich genutzten Flächen macht die Stadt Weißensee von ihrem Abwagungs- und Ermessensspielraum im Hinblick auf raumordnerische Grundsätze Gebrauch, um dem übergreifenden öffentlichen Interesse am Ausbau der regenerativen Energieerzeugung ausreichend Rechnung zu tragen.

Zudem ist noch festzustellen, dass es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem nur mittleren Bodenertragswertpotenzial handelt, welches auf folgendem Kartenauszug gelb dargestellt ist.



Auszug Ertragspotenzial – M 1:82; TLUBN, Thüringen

Die regional bedeutsame Schienenverbindung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Bereich Weißensee wurde der Personenverkehr der Bahnstrecke bereits 2007 eingestellt.

10.5. Flächennutzungsplan der Stadt Weißensee

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Stadt Weißensee besitzt noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem verbindlichen Bauleitpläne gemäß § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind.

Ungeachtet dessen gibt der Gesetzgeber den Gemeinden mit dem § 8 (4) BauGB die Möglichkeit in die Hand, einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegenstehen wird.

Die Stadt Weißensee ist sich bewusst, dass der § 8 (2) BauGB den vom Gesetzgeber vorgesehenen Regelfall darstellt, sieht im konkreten Fall dennoch die Möglichkeit, den in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" gemäß § 8 (4) BauGB vorzeitig aufzustellen.

Am 29. Juli 2022 sind bereits die ersten Regelungen des neuen EEG 2023 in Kraft getreten:

Zur Beschleunigung des Ausbaus von erneuerbaren Energien greift vom 29. Juli 2022 an der Grundsatz, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient.

Damit haben erneuerbare Energien bei Abwägungsentscheidungen Vorrang. Dies ist nur eine, erste der Beschleunigungs-Maßnahmen, die mit dem novellierten Erneuerbaren Energien-Gesetz (EEG) einhergeht.

Das Gesetz ist die umfassendste Novelle des EEG seit dessen Bestehen und zielt darauf, die erneuerbaren Energien in hohem Tempo auszubauen.

Mit dem Verweis auf die o.a. Aussage, dass erneuerbare Energien bei Abwägungsentscheidungen Vorrang haben, sieht die Stadt Weißensee ihre Ermessungsentscheidung bestätigt, dass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" dringende Gründe sprechen und der Zeitraum zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes bis mindestens zur Planreife dabei nicht abgewartet werden muss.

Um dabei sicher zu stellen, dass die (Einzel-)Planung einer gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung künftig nicht entgegenstehen werden, wurde vorab eine Potenzialflächenanalyse erarbeitet, in der der Standort ""Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" Bestandteil, der insgesamt herausgearbeiteten ca. 378 ha an Potenzialflächen für PV-Freiflächenanlagen im Stadtgebiet ist.

Diese Untersuchung zu Potenzialflächen für PV-Freiflächenanlagen im Gebiet der Stadt Weißensee wurde in der Stadtratssitzung am 23.10.2023 gebilligt und kann somit als Konzeption gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB gewertet und im Rahmen von Bauleitplanverfahren angewendet werden.

Diese PV-Potenzialflächenanalyse wird auch bei der Entscheidung für die später vorzunehmenden Darstellungen im FNP gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB entsprechend Berücksichtigung finden (müssen).

Im konkreten Fall macht die Stadt Weißensee vom Instrument eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 (4) BauGB Gebrauch, da es sich beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" aus Sicht der Stadt Weißensee um einen Bebauungsplan handelt, der einen Beitrag zur schnelleren Emissionsminderung (siehe dazu die umfangreichen Ausführungen unter Pkt.1. der Begründung) leisten kann.

10.6. Auszug aus der Potenzialflächenanalyse zu Standorten für PV-Freiflächenanlagen der Stadt Weißensee

Wie bereits zuvor dargelegt, liegt es generell im Interesse der Stadt Weißensee, auf Flächen des Stadtgebiets die Voraussetzungen zu schaffen, Anlagen für erneuerbare Energien errichten zu können, um damit ihren Beitrag zu den Zielvorgaben der Bundes- und Landespolitik – zum Ausbau des Anteils erneuerbarer Energien an der Energieproduktion in Deutschland - zu leisten.

Die Stadt Weißensee ist bis jetzt erfolgreich den Weg gegangen, die Nutzung der erneuerbaren Energien im Stadtgebiet gemeinsam mit verschiedenen Investoren umzusetzen und hat im jeweiligen Bedarfsfall dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Im Gemarkungsgebiet der Stadt Weißensee befinden sich bereits zwei PV-Freiflächenanlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikanlage ehem. Kiesgrube“ und
- Photovoltaikanlage Gewerbegebiet Stahlpartner.

Des Weiteren hat die Stadt Weißensee im September 2024 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09 „Photovoltaikanlage Drachenschwanz“ gefasst und ist derzeit dabei die Unterlagen zur Genehmigung beim Landkreis Sömmerda einzureichen.

Auslöser zur Erstellung der Potentialflächenanalyse im Stadtgebiet Weißensee waren konkrete Investitionsvorhaben zur Realisierung von Photovoltaik- Freiflächenanlage auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Stadt Weißensee verfügt – wie ebenfalls bereits ausgeführt – noch über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Um jedoch sicher zu stellen, dass die Planung und Errichtung von PV-Freiflächenanlagen einer künftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird, wurden die Flächen der Stadt Weißensee im Hinblick auf die Geeignetheit für Photovoltaik-Freiflächenanlagen untersucht und im Ergebnis nachvollziehbare Kriterien zur Sicherung einer städtebaulich erforderlichen und geordneten Gesamtentwicklung festgelegt.

Dabei wurden die Suchräume schrittweise verkleinert und letztendlich mögliche Potentialflächen aufgezeigt, die dann für eine Umsetzung von PV-Anlagen bei Anfragen durch potenzielle Vorhabenträger entwickelt werden können. Dabei sollte die Stadt Weißensee vor einer Entscheidung über eine planungsrechtliche Vorbereitung solcher Standorte letztendlich immer noch eine Einzelfallprüfung vornehmen, bevor entsprechende Bauleitplanverfahren tatsächlich eingeleitet werden.

Diese Potentialflächenanalyse soll dann in der Folge auch für die Entscheidung für die später vorzunehmenden Darstellungen im FNP gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB entsprechend Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden zunächst die wesentlichen, aus Sicht der Stadt Weißensee zu beachtenden gesetzlichen und sonstigen übergeordneten Planungsvorgaben und -grundsätze herausgearbeitet und folgende **Ausschlusskriterien** für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen definiert:

- Naturschutzfachliche oder wasserrechtliche Schutzgebiete sowie größere zusammenhängende Waldflächen,
- Entgegenstehende Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung, insbesondere Vorranggebiete als Zielvorgaben des Regionalplans Mittelthüringen 2011 (RP-MT 2011) (Vorranggebiete für Freiraumsicherung, Vorranggebiete für landwirtschaftliche Bodennutzung und Vorranggebiete für Hochwasserschutz) mit Ausschlusswirkung für PV-Freiflächenanlagen,
- städtebauliche Bereiche, die aufgrund einer durch die Stadt künftig gewünschten anderweitigen städtebaulichen Entwicklung für PV-Freiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen, gewünschte Abstandsflächen zu den Ortslagen etc.

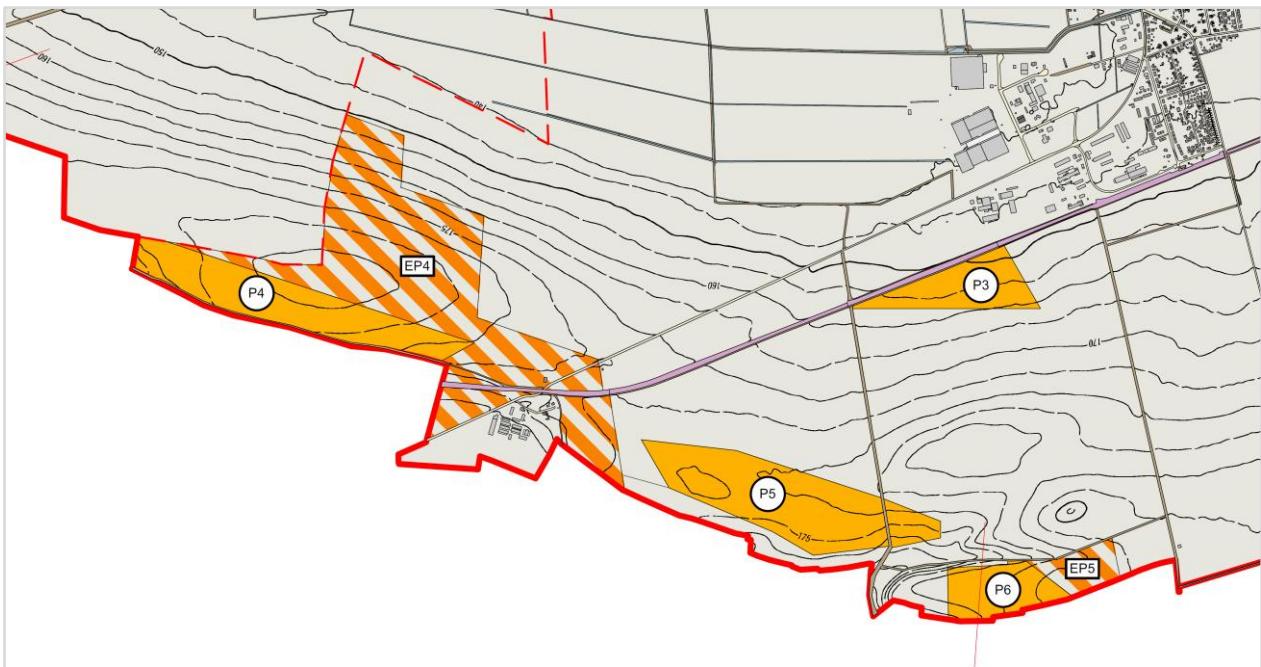
Dabei erfolgte weiterhin die Beachtung raumordnerischer Grundsätze. Diesen wird allerdings bei der vorliegenden Potentialflächenuntersuchung nicht der Status von Ausschlusskriterien zugestanden. Raumordnerische Grundsätze unterliegen der Abwägung. Die Stadt Weißensee hält sich offen, von einer Abwägung in späteren Bauleitplanverfahren zu konkreten Standorten Gebrauch zu machen, **um dem gesetzlich verankerten überragenden öffentlichen Interesse am Ausbau der regenerativen Energieerzeugung ausreichend Rechnung zu tragen.**

Letztendlich wurden aber auch Flächen als **eingeschränkte Potentialflächen** herausgestellt, bei denen zwar

1. übergeordnete Planungsvorgaben (Vorranggebiet für die Landwirtschaft) entgegenstehen, aber für untergeordnete Flächen im Randbereich bei konkreten Planvorhaben im Ergebnis eines positiven Zielabweichungsverfahren bzw.
2. einzelne landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zwar über ein hohes Ertragspotential für die landwirtschaftliche Nutzung verfügen aber „nur“ in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft liegen im begründeten Einzelfall aber mit einbezogen und in Anspruch genommen werden können.

Für die am Ende der Potentialflächenanalyse für PV-Freiflächenanlagen in der Ergebniskarte herausgearbeiteten und dargestellten Potentialflächen und eingeschränkten Potentialflächen erfolgten untereinander keine weitergehenden Priorisierungen.

Wie aus unten stehendem Kartenausschnitt ersichtlich, liegt das ca. 21,7 ha große Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" der Stadt Weißensee dabei vollständig innerhalb der Potenzialfläche „P4“.



Auszug aus der Potenzialflächenanalyse für PV-Freiflächenanlagen im Gebiet der Stadt Weißensee

10.7. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Weißensee

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Weißensee sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

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

Die 50 Hertz Transmission GmbH teilte in ihrer Stellungnahme vom 20.03.2025 folgendes mit:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich der finale Trassenkorridor nach § 12 NABEG Bescheid unserer

380-kV-Leitung Wolkramshausen-Vieselbach 473/474 (Netzanbindung Südharz).

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Photovoltaikanlage Luthersborn 1. BA“ berührt das 50Hertz-Vorhaben Netzanbindung Südharz, das die Netzverstärkung der vorhandenen 220-kV-Freileitung zwischen den Umspannwerken Schraplau/Obhausen (Querfurt), Wolkramshausen und Vieselbach zum Ziel hat. Konkret soll die bestehende 220-kV-Freileitung durch einen 380-kV-Freileitungsneubau mit höherer Übertragungskapazität ersetzt werden.

Die geplante 380-kV-Freileitung Schraplau/Obhausen-Wolkramshausen-Vieselbach (Netzanbindung Südharz) ist seit 2015 als Vorhaben Nr. 44 im Bundesbedarfsplan (BBPIG) enthalten. Da dieses Vorhaben ländерübergreifend ist, wurde ein Bundesfachplanungsverfahren mit anschließendem Planfeststellungsverfahren bei der Bundesnetzagentur (BNetzA) in Cottbus als zuständiger Genehmigungsbehörde durchgeführt. Das Vorhaben wird von 50Hertz in mehreren Abschnitten geplant. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Photovoltaikanlage Luthersborn 1. BA“ befindet sich in direkter Nähe des Abschnittes Süd (Wolkramshausen - Vieselbach).

Für diesen Genehmigungsabschnitt wurde die Bundesfachplanung durch Entscheidung gemäß § 12 NABEG am 30.06.2022 durch die BNetzA abgeschlossen. Am 31.08.2022 hat 50Hertz gemäß § 19 NABEG einen Antrag auf Planfeststellungsbeschluss gestellt. Die Planfeststellungsunterlagen nach § 21 NABEG wurden bei der BNetzA am 31.12.2023 eingereicht. Ab dem 14.02.2024 lagen die Unterlagen öffentlich aus.

Die Stellungnahmefrist nach § 22 NABEG geht vom 14.02.2024 bis zum 15.04.2024. Mit der öffentlichen Auslegung des Plans gilt eine Veränderungs-sperre nach § 44 a des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG). Der nicht-öffentliche Erörterungstermin fand am 22.08.2024 in Sondershausen statt. Es wurde eine 1. Deckblattänderungen bei der BNetzA am 30.08.2024 eingereicht. Diese wurde am 30.09.2024 zur Durchführung des Anhörungsverfahrens nach § 73 Abs. 8 S. 1 VwVfG öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmefrist der Beteiligung zur 1. Deckblattänderung endete am 12.11.2024. Eine 2. Deckblattänderung wurde durch die BNetzA am 29.11.2024 veröffentlicht. Die Stellungnahmefrist endete für die 2. Deckblattänderung am 12.12.2024. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 17.03.2025 erteilt. Der Baubeginn ist für Q3-2025 geplant.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Photovoltaikanlage Luthersborn 1. BA“ grenzt direkt nördlich an die geplante Freileitung im Leitungsabschnitt Mast 99 – 104 an. Der B-Plan liegt jedoch außerhalb des Schutzstreifens der Freileitung und es sind keine geplanten Zufahrts- und Montageflächen der Freileitung betroffen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Photovoltaikanlage Luthersborn 1. BA“ steht somit nicht im Konflikt mit der Netzanbindung Südharz. Wir bitten um Beachtung unserer planfestgestellten Flächen für den Leitungsbau, inklusive der Zuwegungen.“

10.8. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Stadt Weißensee geht zum derzeitigen Stand des Verfahrens davon aus, dass deren Belange durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" nicht berührt werden.

11. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA"

11.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" der Stadt Weißensee

Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	x			Keine erheblichen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Ortslage von Weißensee bzw. des angrenzenden Geflügelhofes, PV-Anlagen verursachen keine Lärm- oder Staubemissionen, Blendwirkungen können aufgrund des Einsatzes von reflexionsarmen Modulen sowie des Abstandes von >100m zwischen der PV-

					anlage und der nächsten baulichen Nutzung, ausgeschlossen werden (s. Anlage 3 – Stellungnahme zur Blendwirkung)
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				nicht betroffen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				nicht betroffen
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				nicht betroffen
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		Großflächige PV-Anlage besitzt prägende Wirkung auf das Landschaftsbild, Bewertung erfolgt im Rahmen der Eingriff-Ausgleichsbewertung bzw. der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	x			Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	x			
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				nicht betroffen
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				nicht betroffen
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				nicht betroffen
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				nicht betroffen
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	x			PV-Anlage dient der Erzeugung erneuerbarer Energien
Nr. 7 g	die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserschutznetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)				nicht betroffen

Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden			nicht betroffen
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	x		Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet.
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i			nicht betroffen
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,			nicht betroffen
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	x		temporäre Inanspruchnahme von Ackerflächen
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,			nicht betroffen
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,			nicht betroffen
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	x		PV-Anlage dient der dezentralen Erzeugung erneuerbarer Energien
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen			nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung			nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,			nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	x		Standortentwicklung entspricht den Aussagen der Potenzialflächenanalyse der Stadt Weißensee
Nr. 12	die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden			nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung			nicht betroffen
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.	x		Es erfolgt die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutzte Grünlandflächen, der Versiegelungsgrad der Anlage beträgt max. 1.000m ²

Schutzgebiete des Naturschutzes, des Immissionsschutz-, Denkmalschutzes und Wasserrechts werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.

Hinsichtlich der Blendwirkung der Module wurde eine Stellungnahme durch das Sachverständigen Büro Hüter, Splitterlaite 9, 99897 Tambach-Dietharz erstellt. Aus dieser geht folgendes hervor:

„Beim Einsatz von Solarmodulen mit strukturierter Oberfläche des Glases gegenüber herkömmlichen Modulen ist von einer signifikanten Reduzierung der Blendwirkung auszugehen. Gerade an den Standorten die durch Blendwirkung anfällige oder in der Vergangenheit unzulässige Standorte, wie z.B. in der Nähe von Flughäfen, ermöglicht dies auch einen bedenkenlosen Einsatz von PV-Modulen in diesen Regionen.“

Die Erstellung eines Blendgutachten ist bei der Verwendung der zuvor genannten Technologien nicht mehr notwendig. Der Einsatz von Solarmodulen mit speziellem nichtreflektierendem Solarglas, wo keine Reflexion zurückgeworfen wird, wurde vom Vorhabensträger Innosun GmbH bestätigt. Es kommt somit zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung.“

Somit kann durch die Verwendung von reflexionsarmen Solarmodulen sowie einem Abstand von >100m eine erhebliche Blendwirkung auf die angrenzende Bahnstrecke, die Bundesstraße B 86 sowie die baulichen Nutzungen des Geflügelhofes Luthersborn ausgeschlossen werden.

Die Verwendung von speziellem nichtreflektierendem Solarglas wird in den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB aufgenommen.

Die Sachverständigenstellungnahme zur Blendwirkung liegt der Begründung als Anlage 3 bei.

Die einzelnen Schutzgüter sowie die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden im weiteren Planverfahren im Umweltbericht, im Grünordnungsplan und im Artenschutzfachbeitrag weiter vertiefend untersucht und entsprechende Festsetzungen zu Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschlagen.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbarer boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Weißensee davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

11.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Stadt Weißensee ist beabsichtigt, durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gemäß § 11 (2) BauNVO planungsrechtlich festzusetzen, 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.

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

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" der Stadt Weißensee umfasst die Flächen der Flurstücke-Nr. 2/3, 3, 4, 55, 53, 56, 40/1 (alle teilweise) in der Flur 15 in der Gemarkung Weißensee mit einer Gesamtflächengröße von ca. 217.200 m².

Der Standort des geplanten Investitionsvorhabens befindet sich südwestlich der Ortslage von Weißensee, an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Straußfurt, nordwestlich des Geflügelhofes Luthersborn.

Es handelt sich hier um Flächen, welche momentan einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau) unterliegen.

Zusätzlich zu den Flächen, auf denen die PV-Anlage errichtet werden soll wurden Teile der Wegeflurstücke 56 und 40/1 der Flur 15 Gemarkung Weißensee in den Geltungsbereich einbezogen. Über den hier befindlichen Wirtschaftsweg ist die verkehrliche Erschließung der PV-Anlage geplant. Weiterhin verfügt der Wirtschaftsweg über eine bereits ausgebaute Zufahrt auf die Bundesstraße B86 und ist damit an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Geltungsbereich 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.

11.2.2. 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 Vorhabenbezogenen 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 Weißensee als erforderlich angesehen, da im Plangebiet nur die in § 1 der textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen abschließend und im Verbund zulässig sein sollen.

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 sowie die Speicherung der gewonnenen Energie erforderlich sind (z.B. Trafostationen, Speicher, Zufahrten etc.).

11.2.3. 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 Höhe der baulichen Anlagen (PV-Module) als Mindest- und Höchstmaß (UK_{H1min} und OK_{H2max}) 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

Durch die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes der an jeweiligen Stelle und der Unterkante der PV-Anlagen von 0,8 m soll sichergestellt werden, dass sich durch den möglichen Einfall von Streulicht unter den PV- Anlagen eine geschlossene Vegetationsdecke entwickeln kann.

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

Zur Sicherung der Photovoltaikfreiflächenanlage ist zudem ausnahmsweise die Errichtung von acht Kameramasten mit einer Höhe von maximal 6,00m zulässig.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Bei der im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO_{PV}) getroffenen Festsetzung zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ von 0,8) wurde zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit neben den wenigen Gebäuden und baulichen Anlagen im Plangebiet (Wechselrichter- Übergabe- und Trafostationen, Betriebsgebäude, Wege und Zufahrten etc.) insbesondere auch die von den Solarpanelen insgesamt überdeckte Fläche (auf die Horizontale runter projiziert) als solche mit eingerechnet (BMU, Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV - Freiflächenanlagen).

Die Größe der GRZ von 0,8 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.

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

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenzen großzügig und eindeutig festgesetzt; mit einem Abstand zur räumlichen Geltungsbereich von 3 m.

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.

Die Errichtung einer Zaunanlage, zur Einfriedung der Solaranlage, ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

11.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der nördliche Teilbereich des Flurstückes 56 sowie ein Großteil des Flurstückes 40/1, Flur 15 in der Gemarkung Weißensee wurden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg ausgewiesen, um eine bedarfsgerechte Erschließung der PV-Freiflächenanlage zu gewährleisten.

11.2.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

§ 6 (1) *Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage im SOPv sind, bis auf die gemäß § 2 (1) der textlichen Festsetzungen maximal versiegelbaren Flächen, als extensive Grünlandflächen anzulegen und durch maximal zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.*

Die Anlage der extensiven Grünfläche hat gemäß Maßnahmenblatt M1 als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.

Ziel ist es, die Flächen unter den PV-Modulen zu einer extensiven Grünfläche zu entwickeln.

§ 6 (2) *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind artenreiche Blühstreifen bzw. Blühflächen außerhalb der Einfriedung anzulegen. (Verbesserung der Habitatqualität für die Feldlerche).*

Die Anlage der Blühstreifen bzw. Blühflächen hat gemäß Maßnahmenblatt M2_{CEF} als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.

Ziel dieser Maßnahme ist die Herstellung von zusätzlichen Nahrungshabiten für die Feldlerche um damit eine Aufwertung des Lebensraumes für die, von der Errichtung der PV-Anlage betroffene Feldvogelart zu erreichen. Nähere Ausführungen dazu sind im Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag enthalten.

Die Eingriffs- Ausgleichsbewertung im Zusammenhang mit den festgesetzten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan (Teil 2 der Begründung). Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der bei der Errichtung der PV-Anlage entstehende Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden kann.

11.2.7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zum Planvorentwurf wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, welcher aus einem worst case Szenario basiert und insbesondere von einer Betroffenheit von Reptilien und Feldvögeln auszugehen. Dabei sind als Habitataufwertung für die Feldlerche Blühflächen im Norden des Plangebietes anzulegen. Die Sicherung dieser Maßnahme (M2_{CEF}) erfolgt durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen in der Planzeichnung und ist unter Pkt. 11.2.6 bereits beschrieben worden.

Weiterhin werden im Artenschutzfachbeitrag 2 Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die im Zuge der weiteren Umsetzung der Planung zu beachten sind:

V1 - Reptilien:

In der Bauphase ist entlang der Böschung zu geschützten Biotopen ein temporärer Reptilienzaun zu stellen, um ein Einwandern von potenziell vorkommenden Reptilien in das Baufeld zu vermeiden.

Des Weiteren wurde zur Habitatverbesserung die Textliche Festsetzung § 6 (3) getroffen, die die Errichtung von 2 Zauneidechsenhabitaten innerhalb des Plangebietes, an geeigneten Stellen vorsieht. Die Umsetzung und dauerhafte Pflege der Habitate hat gemäß Maßnahmenblatt M3_{CEF} des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

V2 - Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln:

Baufeldfreimachung auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Rammung, Oberbodenabtrag) nur außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (ausschließlich vom 31.08. bis 15.03. p.a.).

Die Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahmen erfolgt durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

11.2.8. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO

Aus versicherungstechnischen Gründen müssen Standorte von PV-Freiflächenanlagen eingezäunt werden. Diese Zaunanlage soll die Höhe von 2,50 m inkl. eines Übersteigschutzes aber 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. Die Errichtung der Zaunanlage, zur Einfriedung der Solaranlage, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

11.3. Kennzeichnungen (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:

- Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Beim in Rede stehenden Bebauungsplan ist die Kennzeichnung o.g. Flächen nicht erforderlich.

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

Durch den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Photovoltaikanlage Luthersborn, 1.BA" werden nach Kenntnisstand der Stadt Weißensee keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Wasser- sowie Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssen, berührt.

11.5. 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.

Darüber hinaus wurde im bisherigen Planverfahren auf die Berücksichtigung nachfolgender öffentlicher Be lange bei der weiteren Umsetzung hingewiesen (Änderungen der Festsetzungen werden dadurch jedoch nicht ausgelöst):

Belang Bodenschutz

Entsprechend der Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (LABO) sind folgende bodenschutzrelevanten Bedingungen zu berücksichtigen:

- Alle Bodenarbeiten sind nach DIN 18915 (Landschaftsbauarbeiten) durchzuführen. Der zur Errichtung von Trafo und Kabelgräben erforderliche Bodenabtrag ist zwischenzulagern, vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen und möglichst am Standort wieder einzubauen.
- Die Flächen des Eingriffs oder temporären Beanspruchung sind möglichst gering zu halten. Vorhandene Oberbodenschichten dürfen nicht unnötig abgeschoben werden. Der anstehende Boden darf nur im trockenen (erdfeuchten) Zustand und möglichst nur mit leichten Baumaschinen befahren werden.
- Schädliche Stoffeinträge in das Erdreich sind zum Schutz des Grundwassers und des Bodens zu vermeiden
- Das Befahren von Bautabuflächen ist auszuschließen.
- Unvermeidbare Bodenverdichtungen durch den Baustellenbetrieb sind zu ermitteln und durch Lockereungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten zu beheben.
- Es ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (DIN 19639) für die Bau- und Rückbauphase zu beauftragen.

Für die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) ist ein geeigneter Gutachter (Ingenieurbüro) mit der erforderlichen Fachkompetenz einzusetzen.

Belang Ingenieurgeologie / Baugrubenbewertung

Der geplante Standort der Photovoltaikanlage befindet sich auf dem Großen Querberg südwestlich von Weißensee im Verbreitungsgebiet gipsführender Gesteine des Mittleren Keupers. Die vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteine mit primären, auslaugungsfähigen Gipseinlagerungen sind in Oberflächennähe zu einem tonig-schluffigen, mehr oder weniger steinigen, lockergesteinsähnlichen Material verwittert.

Das Plangebiet wird laut dem Subrosionskataster des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) der Gefährdungsklasse B-b-I-4 zugeordnet, d. h., dass die Gipsschichten noch weitgehend vollständig vorhanden sind, vorauselende Subrosion findet nur entlang von Störungsfächen statt, Erdfälle oder -senken können auftreten, sind aber sehr selten.

Aktuell sind dem TLUBN für das unmittelbare Planungsgebiet und im weiteren Umfeld keine Erdfälle oder -senken bekannt. Es ist jedoch nicht ganz auszuschließen, dass in dem Plangebiet auch anthropogen oder natürlich verfüllte alte Erdfälle oder auch Senken vorhanden sind. Da das Plangebiet in einer Region liegt, in der Subrosionserscheinungen, wie Erdfälle oder -senken, aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse möglich sind, ist die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse entsprechend auszulegen. So sollte im Rahmen der Baugrubenuntersuchungen auf lokal erhöhte Lockergesteinsmächtigkeiten geachtet werden, insbesondere beim Antreffen von organogenen Einlagerungen, da es sich hierbei möglicherweise um ältere, natürlich oder anthropogen verfüllte Erdfälle handelt.

Denkmalpflege und Archäologie

Aus der Umgebung des Baufeldes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, bislang unentdeckter Bodendenkmale gemäß § 2 Ziff. 7 - ThürDschG gerechnet werden.

Um eine denkmalfachliche Begleitung des Vorhabens durchführen zu können, ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Termin für den Beginn der geplanten Erdarbeiten zwei Wochen im Voraus anzugeben.

Dies gilt insbesondere für Kabelgräben, Zuwegungen, Baueinrichtungsflächen und Umspannwerke.

Erläuterungsbericht zum Versickerungsantrag und Überflutungsnachweis

Zur Entscheidung notwendiger Vorsorgemaßnahmen wurde beim Ingenieurbüro Meinecke GmbH ein Versickerungsantrag und Überflutungsnachweis in Auftrag gegeben, welche der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Anlage 1 beiliegt.

Nachfolgend einige Auszüge aus dem Inhalt, den Schlussfolgerungen und den Auswirkungen aus diesem Bericht:

Bemessung der Versickerungsanlage:

Mit den ermittelten Werten des vorhandenen Oberbodens kann keine vollständige Flächenversickerung gewährleistet werden. Deshalb ist geplant das anfallende Oberflächenwasser über Muldenversickerungen auf dem Untersuchungsgebiet zurückzuhalten und dort versickern zu lassen. Hierfür ist eine Muldenversickerung für die extensive Grünfläche mit den PV-Modulen vorgesehen sowie eine zweite Muldenversickerung für das anfallende Oberflächenwasser der Zufahrt.

Muldenversickerung Zuwegung

Die Muldenversickerung für die erforderliche Zufahrt wird, aufgrund des natürlichen Gefälles des Geländes, auf die Südseite der aufgeschotterten Zuwegung, geplant. Somit werden auch bei einem Starkregenereignis benachbarte Flächen nicht überflutet und das Regenwasser wird auf dem Gelände zurückgehalten und versickert.

Muldenversickerung Grünfläche (Sonstige Sondergebietsfläche)

Die Muldenversickerung wird, aufgrund des natürlichen Gefälles der Fläche ebenfalls auf die Südseite des Plangebietes der mit einer Länge von 1.160 m und einer Tiefe von 0,35m geplant. Hieraus lässt sich ableiten, dass auch bei einem Starkregenereignis benachbarte Flächen nicht überflutet werden und das Regenwasser auf dem Gelände zurückgehalten wird und versickert.

Auswirkungen

Die geplanten PV-Module werden aufgeständert montiert, wodurch ca. 30–40 % der Fläche direkt überdeckt wird, jedoch kein vollständiger Licht- oder Niederschlagsausschluss erfolgt und die natürliche Bodenoberfläche weitgehend erhalten bleibt. Das Niederschlagswasser trifft auf die Module und wird über deren Unterkante abgeleitet. Ein Teil des Wassers tropft konzentriert unterhalb der Modulkante ab. Zwischen den Modulreihen bleibt die Fläche unbedeckt, dort erfolgt direkter Niederschlagszutritt. Insgesamt ist weiterhin eine großflächige Infiltration möglich, auch wenn sie lokal (an den Tropfkanten) verstärkt auftritt.

Bei der hier vorliegenden geeigneten Bodenstruktur (durchlässig, humos, nicht verdichtet) kommt es nicht zu Oberflächenabfluss oder Erosion.

Die Fläche bleibt unversiegelt und wird nicht baulich verändert.

Eine dauerhafte Vegetationsdecke kann sich auch unter den Modulen etablieren, insbesondere mit schattenverträglichen Arten. Diese Begrünung führt weiterhin zu einer Verdunstung über Evapotranspiration. Die Teilbeschattung durch die PV-Module verringert die sommerliche Austrocknung, was den Erhalt der Grünlandvegetation begünstigt.

Somit ist für das Plangebiet eine schadlose Überflutung das Rückhaltevolumen vorhanden und keine weiteren Maßnahmen getroffen werden müssen.

12. Erschließung

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage von Weißensee. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung über das landwirtschaftliche Wegenetz nach Südosten zur Bundesstraße B86. Dabei ist die Anbindung des Wirtschaftsweges an die Bundesstraße bereits vorhanden und ausreichend ausgebaut.

In der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr vom 18.03.2025 wird um die Beantwortung folgender Fragen gebeten, um eine Entscheidung zum Ausbau der Zufahrt zu treffen:

Mit welchen Fahrzeugen erfolgt die Anlieferung der Bauteile?

Die Anlieferung der Komponenten erfolgte mittels 40-Tonner LKW's

Wie lange wird die Bauzeit veranschlagt? 1.BA und 2. BA

Die Bauzeit für den 1. BA wird schätzungsweise 6 Monate in Anspruch nehmen.

Die Bauzeit für den 2. BA beläuft sich auf schätzungsweise 18+ Monate. Der 2. BA ist jedoch abhängig von dem aktuell laufenden Zielabweichungsverfahren beim TLVwA und dem darauffolgenden Bauleitverfahren.

Mit welchen Fahrzeugen erfolgt zukünftig die Wartung der PV-Anlage?

Die Wartung der PV-Freiflächenanlage erfolgt mittels eines üblichen VW Transporters, welcher ein Gesamtgewicht von max. 3,5 Tonnen aufweist. Für die Wartung wird nur ein Fahrzeug benötigt. Es erfolgt somit kein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Zuge der Wartung.

Erfolgt auf der Bahnstrecke noch Güterverkehr?

Aus der Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht vom 27.03.2025 geht hervor, dass der Personenverkehr auf dem Streckenabschnitt Straußfurt – Sömmerda eingestellt wurde. Aber auch wenn der Personenverkehr eingestellt wurde, ist die Strecke weiterhin „in Betrieb“ und Güter-/Personenverkehr ist zu jedem Zeitpunkt möglich.

„Es besteht für die Bahnstrecke eine Widmung für die Betriebszwecke einer Eisenbahn. Die Bahnanlage gilt als planfestgestellt entsprechend §§ 18ff Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).

Mit der vorliegenden Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn unterliegt diese dem Fachplanungsvorbehalt gemäß § 38 BauGB. Danach dürfen diese Flächen von kommunalen Behörden nicht überplant werden.“

Aus der Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht vom 27.03.2025 heißt es zur Anbindung des Plangebietes wie folgt weiter:

„Die Einbindung der Zuwegung an die B86 erfolgt im Kreuzungsstück des Bahnüberganges der Thüringer Eisenbahn GmbH mit der Bundesstraße B86. Dies hat ggf. eine Änderung des Bahnüberganges zur Folge. Folglich sind hier die Bestimmungen des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EKrG) zu beachten. Auch sei darauf hingewiesen, dass die Thüringer Eisenbahn GmbH eine Modernisierung des Bahnüberganges plant mit eventuellen Veränderungen der Anbindungen der abzweigenden Straßenverkehrswege. Eine Abstimmung der Vorhaben ist daher zweckmäßig.“

Die Thüringer Eisenbahn GmbH, Binderslebener Landstraße 183, 99092 Erfurt, als Betreiber der Eisenbahninfrastruktur, wurde daher mit E-Mail vom 06.03.2025 am Planverfahren mit beteiligt.

Des Weiteren wird im Masterplan (Perspektiven für die Entwicklung der Eisenbahn-Schieneninfrastruktur in Thüringen) des Freistaats Thüringen aus dem Jahr 2023, wird unter dem Pkt. 6.2 Vorgehensweise und Ergebnisse des Gutachtens zur Reaktivierung von Eisenbahnstrecken in Thüringen auf die Pfefferminzbahn zwischen Straußfurt und Großheringen näher eingegangen. So wird festgehalten, dass sich die Strecke in einem betriebsfähigen Zustand befindet und durchgehend im Schienengüterverkehr (SGV) befahren wird und das durch in Kölleda, Buttstädt, Eckartsberga und Weißensee ansässige Unternehmen die Strecke regelmäßig im SGV genutzt wird. Ob ein weiterer SGV aus Weißensee nach Straußfurt stattfindet, wird nicht beschrieben.

Die Flächen der Bahnanlage wurden als informelle Darstellung in die Planzeichnung aufgenommen.

Auf einen Schleppkurvennachweis wird verzichtet, da das Ein- bzw. Ausfahren zum Plangebiet nur einseitig in Richtung Norden (Stadt Weißensee) erfolgen soll. Eine entsprechende Verpflichtung erfolgt im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB.

Die Bilder auf der folgenden Seite verdeutlichen die Einfahrtssituation zum Plangebiet noch einmal anschaulich.



Einfahrtsbereich aus Richtung Süden
Quelle Bild: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn



Einfahrtsbereich aus Richtung Norden
Quelle Bild: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn

Die PV-Anlage selbst wird künftig keine zusätzliche Verkehrsbelastung (Quell- oder Zielverkehr) über diese Anbindung auf die Bundesstraße erzeugen. Die Flächen müssen regelmäßig ausschließlich im Zeitraum der Errichtung der PV-Anlage von Baufahrzeugen angefahren werden. Ist die Errichtung abgeschlossen, erfolgt lediglich die verkehrliche Nutzung für Wartungsfahrzeuge an wenigen Tagen im Jahr oder im Fall eines Brandes durch Rettungsfahrzeuge.

Eine innere Erschließung des Gebietes wird vom Vorhabenträger bedarfsgerecht ausgebaut. Dabei sind letztendlich, dauerhaft, lediglich Zuwegungen für die Wartung der Anlagen erforderlich.

Eine abwasser- und trinkwasserseitige Erschließung sowie die Integration des Plangebietes in das Abfallbe seitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises sind nicht erforderlich und somit auch nicht vorgesehen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im Plangebiet soll weiterhin vor Ort versickern bzw. verdunsten.

Dazu werden entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches zwei Versickerungsmulden, für das Sonstige Sondergebiet und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen (Zufahrt) angelegt, welche das Niederschlagswasser, was nicht direkt versickert bzw. verdunstet aufnehmen können.

Zur Ermittlung der erforderlichen Größe und Lage liegt ein Erläuterungsbericht zum Versickerungsantrag und Überflutungsnachweis vor (siehe Anlage 1 der Begründung).

Unberührt davon wird auch der Oberflächenwasserabfluss im Plangebiet durch die Umwandlung der bisherigen Ackernutzung in extensive Grünlandnutzung deutlich gebremst (Wegfall der Ackerfurchen).

13. 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) davon GRZ-relevanter Flächenanteil (GRZ 0,8): 171.620 m ²	ca. 209.500 m²	96,5 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Nr. 20 BauGB)	5.000 m²	2,3 %
Straße besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg	ca. 2.700 m	1,2 %
Gesamt:	ca. 217.200 m²	100,0 %

14. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

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

15. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Innosun GmbH, Schwerborner Straße 30a, 99087 Erfurt beauftragte das Fachplanungsbüro 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.

Das Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen ist mit der Umweltplanung (Umweltbericht, Grünordnungsplan, Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzgutachten) beauftragt.

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie der erforderlichen Erschließungs- und Kompen-sationsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger Innosun GmbH, gesichert über einen Durchführungs-vertrag gemäß § 12 BauGB, sodass der Stadt Weißensee keine Kosten entstehen.

Weißensee / Nordhausen, August 2025