



## Plantail A Planzeichenerklärung

- Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
    - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
    - maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
    - OK 3,5
    - Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Geländeböschung
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Private Grünfläche
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b)
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen
  - Flächenmerkmal
  - Flächennummer
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer

Lesesteinhefen 5530

Fluglinie

Gemarkungsgrenze

Gemeindegrenze

## Plantail B

### Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „PVA“ festgesetzt.

1.2 Folgende Anlagen und Nutzungen sind im Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ allgemein zulässig:

- Solarmodule für Photovoltaik
- Gebäude für Transformatoren, Übergabe-/Verteilstationen
- Anlagen für Überwachungskameras
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage
- die für die Erschließung der Anlage erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegungen und innere Erschließungen
- Einfriedigung durch Zäune sowie Toranlagen
- Löschwasserbrunnen/-kissen oder Zisternen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 16 ff. BauNVO)

2.1 Die maximale Grundflächenzahl ist für das SO „Photovoltaikfreiflächenanlage“ auf 0,62 festgesetzt, wobei davon nur ein Anteil von max. 3 % vollversiegelt und 2 % teilversiegelt werden darf.

2.2 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO „Photovoltaikfreiflächenanlage“ ist auf maximal 3,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände.

2.3 Der Abstand von der Modulunterkante zur jeweils anstehenden Geländeoberkante muss mindestens 0,8 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände.

2.4 Die Höhe der Trafoanlagen ist als Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bis max. 5 m über Geländehöhe zulässig. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände.

2.5 Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf als Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten (z.B. Antennen, Blitzschutzanlagen u.) bis zu einer Höhe von 12 m über dem Höhenbezugspunkt überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert. Die technischen Anlagen dürfen dabei einen Flächenanteil von maximal 10 % der Dachfläche nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus der Abgrenzung des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikfreiflächenanlage“ in Verbindung mit der darin festgesetzten Baugrenze.

2.7 Einfriedungen sind auf der Baugrenze ohne eigene Abstufungen gem. § 6 ThürBO allgemein zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a, b BauGB)

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

3.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Fahrgassen und Stellplätzen nur in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen o.ä.).

3.2 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese mind. 10 bis max. 20 cm über dem Boden offengehalten werden.

3.3 Einfriedungen sind innerhalb sowie auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Einfriedung für das Sondergebiet ist mit einer Zaunanlage mit einer maximalen Höhe von 3,5 m herzustellen. Sämtliche Einfriedungen sind so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein Bodenabstand von mind. 10 cm und max. 20 cm vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

3.4 Im festgesetzten Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ ist ein arbeitsfähiger Modulreihenabstand von mindestens 5 m zwischen der umlaufend vorgesehenen Einfriedung und den Solarmodulen ist ein Abstand von mindestens 5 m zu belassen.

3.5 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein grundsätzlicher Verzicht auf Pestizid- und Insektizid- sowie Düngemittelsatz einzuhalten.

3.6 Zur Sicherstellung eines sachgerechten und bodenschonenden Baubaus ist eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19339 sowie dem BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)“ verpflichtend in sämtlichen Projektphasen (Planung, Durchführung, Abschluss) einzuplanen. Die bodenkundliche Fachkraft muss über eine einschlägige Qualifikation und praktische Erfahrung im vorliegenden Bodenschutz verfügen. Ein Bodenschutzkonzept, das die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes, der Altlastenverwältigung sowie der Abfallvermeidung und -entsorgung berücksichtigt, ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

3.7 Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Transformatoren oder Batteriespeicher), dürfen ausschließlich Bauprodukte, Bauteile oder Bauteile verwendet werden, für die bauaufsichtliche Verwendbarkeitsnachweise unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Anforderungen vorliegen. Während der Bauausführung ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe, insbesondere Öle, Fette oder Treibstoffe, in das Erdreich oder das Grundwasser gelangen, auch nicht im Falle von Havarien. Gegebenenfalls vorgefundene Fremdbelagerungen sind fachgerecht zu trennen und zu entsorgen. Nach Fertigstellung der Anlage ist bei Reinigungsarbeiten auf den Einsatz von Chemikalien und Biociden zu verzichten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.8 M1 – Entwicklung von Ruderalgesellschaften auf den Freiflächen des Sondergebietes, Bodenruderfreundliche Bewirtschaftung

Auf den als sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ festgesetzten Arealen sollen sich innerhalb der unbefestigten Freiflächen unter und zwischen den Solarmodulen Ruderalgesellschaften (ggf. mesophiles Grünland) entwickeln. Diese sind zukünftig einer extensiven Pflege mittels einer zweischürigen Mahd mit Abfuhr des Mahdguts zu unterziehen. Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten ist der erste Mahdtermin frühestens Anfang Juli vorzusehen. Nur für den Fall, dass dies aus technischen Gründen erscheint, ist innerhalb der Module punktuell eine frühere Mahd gestattet. Die Mahd ist abschnittsweise vorzunehmen. Zum ersten Mahdtermin sollten maximal 50 bis 70 % der Fläche gemäht werden. Die verbleibenden Bereiche sind frühestens 5 bis 4 Wochen später zu mähen. In den ersten 5 Pflegejahren ist das Mahdgut von den Flächen zu entfernen.

3.9 M2 – Landschaftsrechtliche Eingrünung der Photovoltaikanlage – Anpflanzung einer Obstbaumreihe

Am östlichen Rand der Teilfläche 1 ist entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Krühenhüttenweges auf einem 3 m breiten Grünstreifen eine Obstbaumreihe mit Hochstämmen (Stammumfang mind. 12-14 cm) im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen (Gesamtlänge ca. 380 m). Die Auswahl der Obstsorten erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Die Maßnahme ist in regelmäßigen Zeitabständen zu kontrollieren. Der Kontrollzeitraum beträgt mindestens zehn Jahre ab dem Zeitpunkt der Pflanzung. Werden im Rahmen der Kontrolle Entwicklungsdefizite festgestellt, sind unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Behebung dieser Defizite zu ergreifen.

3.10 M3 – Landschaftsrechtliche Eingrünung der Photovoltaikanlage – Anpflanzung von Gehsträuchern

Am südlichen Rand der Teilfläche 2 ist entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges auf einem 5 m breiten Grünstreifen eine Pflanzung von Gehsträuchern mit jeweils 5-10 einheimischen, standortgerechten Gehölzen aus Herkunftsgebiet (2/Größe 60-100 cm, verpflanzte Qualität) im Abstand von ca. 100 m vorzunehmen (Gesamtlänge ca. 756 m). Notwendige Zuwegungen und Leitungen sind zu berücksichtigen. Es erfolgt eine mindestens einjährige Feststellungs- und jährliche Entwicklungs- und Pflege. Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Die Pflanzung ist über den gesamten Betriebszeitraum der Anlage zu erhalten. Die Maßnahme ist in regelmäßigen Zeitabständen zu kontrollieren. Der Kontrollzeitraum beträgt mindestens zehn Jahre ab dem Zeitpunkt der Pflanzung. Werden im Rahmen der Kontrolle Entwicklungsdefizite festgestellt, sind unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Behebung dieser Defizite zu ergreifen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.11 M4 – Erhalt von Gehölzen

In den bereits mit Gehölzen bestandenen Randbereichen kann auf eine Bepflanzung verzichtet werden. Hier gilt es, den vorhandenen Bewuchs zu erhalten. Angrenzende, zwischen den vorhandenen Gehölzen und der geplanten Anlage befindliche gehölzfreie Bereiche sind als Grasstaudeckung zu entwickeln. Hierzu ist eine zweischürige Mahd der Flächen vorzusehen. Diese sollte möglichst spät im Jahr erfolgen (Ende Juli). In den ersten 5 Pflegejahren ist das Mahdgut von den Flächen zu entfernen.

## 4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Die Module sind entsprechend des Blendglutlichts von IBT 4Light GmbH so auszurichten, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

### Hinweise

#### Artenschutz

Entsprechend des Artenschutzfachbeitrages von BIANCON - Gesellschaft für Biotop-Analyse und Consulting mbH vom 15.08.2025 werden folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgenommen:

#### Vermeidungsmaßnahmen:

- VAFB1 Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung
- VAFB2 Reptilienfreundliche Abgrenzung bauteillich beanspruchter Flächen
- VAFB3 Bodenruderfreundliche Bewirtschaftung der Freiflächen
- VAFB4 Anlage von Lerchenfenstern
- VAFB5 Monitoring

#### Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Zufallsfunde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde, oder der Stadt bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

#### Blendwirkung

Ein Blendglutlicht liegt dem Bebauungsplan bei. Im Ergebnis des Gutachters kann eine Blendwirkung ausgeschlossen werden.

#### Gehölzschuttsatzung

Es ist verboten Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch Baumaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans potenziell gefährdete Gehölze im Randbereich des Geltungsbereiches gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bad Sulza (2021) zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

#### Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Bad Sulza hat am 21.03.2024 mit Beschluss-Nr. 438-XXXVII/2024 den Auftragsbeschluss für den Bebauungsplan „Solarpark Bad Sulza“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortslich im Amtsblatt Nr. 4/2024 bekannt gemacht.
- Der Stadtrat der Stadt Bad Sulza hat am 04.07.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 221/2024).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.07.2024 bis einschließlich 01.09.2024.
- Der Stadtrat der Stadt Bad Sulza hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. ....).
- Der Bebauungsplanentwurf lag im Zeitraum vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Bekanntmachung erfolgte ortslich am .....
- Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom ..... bis ..... durchgeführt.
- Der Stadtrat der Stadt Bad Sulza hat am ..... (Beschluss-Nr. ....) die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und über deren Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entschieden.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde am ..... (Beschluss-Nr. ....) vom Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortslich, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Bad Sulza, den ..... -SIEGEL- Der Bürgermeister

