



Plantail A Planzonenklärung

- zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauVVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauVVO)

GRZ 0,8	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	OK 3,5	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Geländeoberkante
---------	--	--------	---
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauVVO)

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen	Erläuterung der Nutzungseinstufung
---------------------------	------------------------	------------------------------------
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 4 Nr. 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. 25 Buchstabe a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Biotöpfen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)
- Sonstige Planzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Grenze des üblichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen

Flächenkennzeichen	Lesestellenform
Flurstücksgrenze	Fluglinie
101 Flurstücknummer	Gemarkungsgrenze
	Gemeindegrenze

Plantail B Textliche Festsetzungen

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

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

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauVVO 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. BauVVO)

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 Geländeoberkante 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) bis zu einer Höhe von 12 m über dem Höhenbezugspunkt überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausstattung 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.

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 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 Bodenniveau 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 artverträglicher 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 Düngemittelinsatz einzuhalten.

3.6 Zur Sicherstellung eines sachgerechten und bodenschonenden Bauablaufs ist eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19339 sowie dem BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)“ verpflichtend in sämtlichen Projektphasen (Planung, Durchführung, Abschluss) einzusetzen. Die bodenkundliche Fachkraft muss über eine einschlägige Qualifikation und praktische Erfahrung im vorzugesetzten Bodenschutz verfügen. Ein Bodenschutzkonzept, das die Belange des vorzugesetzten Bodenschutzes, der Altlastenabwägung 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 vorgeschriebene Fremdablagernisse 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, bodenrunderfreundliche Bewirtschaftung

Auf den als sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ festgesetzten Arealen sollen sich innerhalb der unbefestigten Freiflächen und unter den Solarmodulen Ruderalgesellschaften (ggf. mesophilie Grünland) entwickeln. Diese sind zukünftig einer extensiven Pflege mittels einer zweischichtigen Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes zu unterziehen. Der Schutz bodenbrütender Vogelarten ist der erste Mahdtermin frühestens Anfang Juli vorzusehen. Nur für den Fall, dass dies aus technischen Gründen unüblich erscheint, ist innerhalb der Module punktuell eine frühere Mahd gestattet. Die Mahd ist abschnittsweise vorzunehmen. Zum ersten Mahdtermin sollen maximal 50 bis 70 % der Fläche gemäht werden. Die verbleibenden Bereiche sind frühestens 3 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 Krähenrüttelweges auf einem 3 m breiten Grünstreifen eine Obstbaumreihe (Gesamtlänge ca. 382 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 Gebüschgruppen

Am südlichen Rand der Teilfläche 2 ist entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges auf einem 2 m breiten Grünstreifen eine Pflanzung von Gebüschgruppen mit jeweils 5–10 einheimischen, standortgerechten Gehölzen aus Herkunftsgebiet 2 (Größe 60–100 cm). Notwendige Zuwegungen und Leitungen sind zu berücksichtigen. Es erfolgt eine mindestens einjährige Fertigstellungs- und jährliche Entwicklungspflege. Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzugeben. Die Anpflanzung 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 bestandenem Randbereichen kann auf eine Bepflanzung verzichtet werden. Hier gilt es, den vorhandenen Bewuchs zu erhalten. Angrenzend, zwischen den vorhandenen Gehölzen und der geplanten Anlage befindliche gehölzfreie Bereiche sind als Grasstraßen zu entwickeln. Hierzu ist eine zweischichtige 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 Blendgutachtens von IBT 4Light GmbH so auszurichten, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Hinweise

Artenschutz

Entsprechend dem vom 15.08.2025 vorgelegten Vermeidungsmaßnahmenplan sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- VAFB1 Konfliktvermeidende Bauzeitregelung
- VAFB2 Reptilienreiche Abgrenzung baurechtlich beanspruchter Flächen
- VAFB3 Bodenrunderfreundliche 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 Denkmalbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Weite unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Blendwirkung

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

Gehölzschutzgesetz

Es ist verboten Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs sowie durch Baumaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans potenziell gefährdete Gehölze im Randbereich des Geltungsbereichs gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bad Sulza (2021) zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen 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 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Solarpark Bad Sulza“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich 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. 22/II/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 ortsüblich 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 ausgesetzt.
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich, 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

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB), d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 169).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 5786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzonenverordnung (PlanZV) i. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planaufstellende Kommune

Stadt Bad Sulza
Maulf 1, 06561 Bad Sulza
Telefon 03441 241-0

Vorhabenträger

KSD 46 UG (Haftungsbeschränkt) mit eingetragener Geschäftsantschrift
c/o Kronos Solar Projects GmbH
Wolfgangstraße 15, 85358 München

Entwurfsverfasser

Kronos Solar Projects GmbH
bauleitplanung@kronos-solar.de Datum: Dezember 2025

Landkreis: Gemarkung: Gemeinde:

Weimarer Land Bergsulza Stadt Bad Sulza

Laagebezug:

Höhebezug: ETRS89 UTM32 DHHN2016

Bebauungsplan

„Solarpark Bad Sulza“
Entwurf

Projektbezeichnung: Phase:

Solarpark Bad Sulza Entwurf

Planmaß: Maßstab:

841 x 1189 mm DIN A0 1:2000

Blatt 1