

Plantei 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 mit Aufständerung als starrte Anlage
    - 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
    - Zuzugungen und innere Erschließungen
    - Einfriedung 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 max. 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 Geländeerkerkante 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 Trafostationen ist als Ausnahmevorschrift 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 Ausnahmevorschrift gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten (z.B. Antennen, Blitzschutzanlagen u.ä.) bis zu einer Höhe von 12 m über dem Höhenbezugspunkt überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung des erforderlichen 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 Abstandsflächen 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 wasserdrückender 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 artverträglicher Modulreihenabstand von mindestens 3 m einzuhalten. 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 Bauablaufs ist eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19359 sowie dem BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)“ verpflichtend in sämtlichen Projektphasen (Planung, Durchführung, Abschluss) anzusetzen. Die bodenkundliche Fachkraft muss über eine einschlägige Qualifikation und praktische Erfahrung im vorsorgenden Bodenschutz verfügen. Ein Bodenschutzkonzept, das die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes, der Altlastenbeseitigung 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, Bauarten oder Bauteile verwendet werden, für die bauaufsichtliche Verwendbarkeitsnachweise unter Berücksichtigung wesentlicher 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 vorgedungene Fremdbelastungen sind fachgerecht zu trennen und zu entsorgen. Nach Fertigstellung der Anlage ist bei Reinigungsarbeiten auf den Einsatz von Chemikalien und Bioziden 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. Bodenbrüterfreundliche Bewirtschaftung

Auf den als sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ festgesetzten Arealen sollen sich innerhalb der untergeordneten Teilflächen und zwischen den Solarmodulen Ruderalgesellschaften (ggf. mesophil-grünland) entwickeln. Diese sind zukünftig einer extensiven Pflege mittels einer zweischürigen Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zu unterziehen. Zum Schutz bodenbrüterfreundlicher Vögelarten ist der erste Mahdtermin frühestens Anfang Juli vorzunehmen. Nur für den Fall, dass dies aus technischen Gründen unabdingbar erscheint, ist unterhalb der Module punktförmig eine frühere Mahd gestattet. Die Mahd ist abschließende vorzunehmen. Zum ersten Mahdtermin sollten 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 Mähgut von den Flächen zu entfernen.

- 3.9 M2 – Landschaftsgerechte Eingrünung der Photovoltaikanlage – Anpflanzung von Gehölzgruppen

Am südlichen Rand der Teilfläche 1 ist entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges auf einem 3 m breiten Grünstreifen eine Pflanzung von Gehölzgruppen 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. 166 m, in Fortsetzung der Bepflanzung des westlich angrenzenden Solarparks Bad Sulza). Notwendige Zuzugungen und Leitungen sind zu berücksichtigen. Es erfolgt eine mindestens einjährige Fertigstellungs- und vierjährige Entwicklungsphase. Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. 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)

- 3.10 M3 – 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 Grasstreifen 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 Mähgut von den Flächen zu entfernen.

- 4. Bauliche und sonstige technische Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 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 des Artenschutzfachbeitrages von BIANCON - Gesellschaft für Biotop-Analyse und Consulting mbH vom 15.08.2025 werden folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgenommen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- VAFB1 Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung
- VAFB2 Reptilien-sichere Abgrenzung bauteilzeitlich beanspruchter Flächen
- VAFB3 Bodenbrüterfreundliche 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 Denkmalfachbehörde, 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 Blendgutachten liegt dem Bebauungsplan bei. Im Ergebnis des Gutachters kann eine Blendwirkung ausgeschlossen werden.

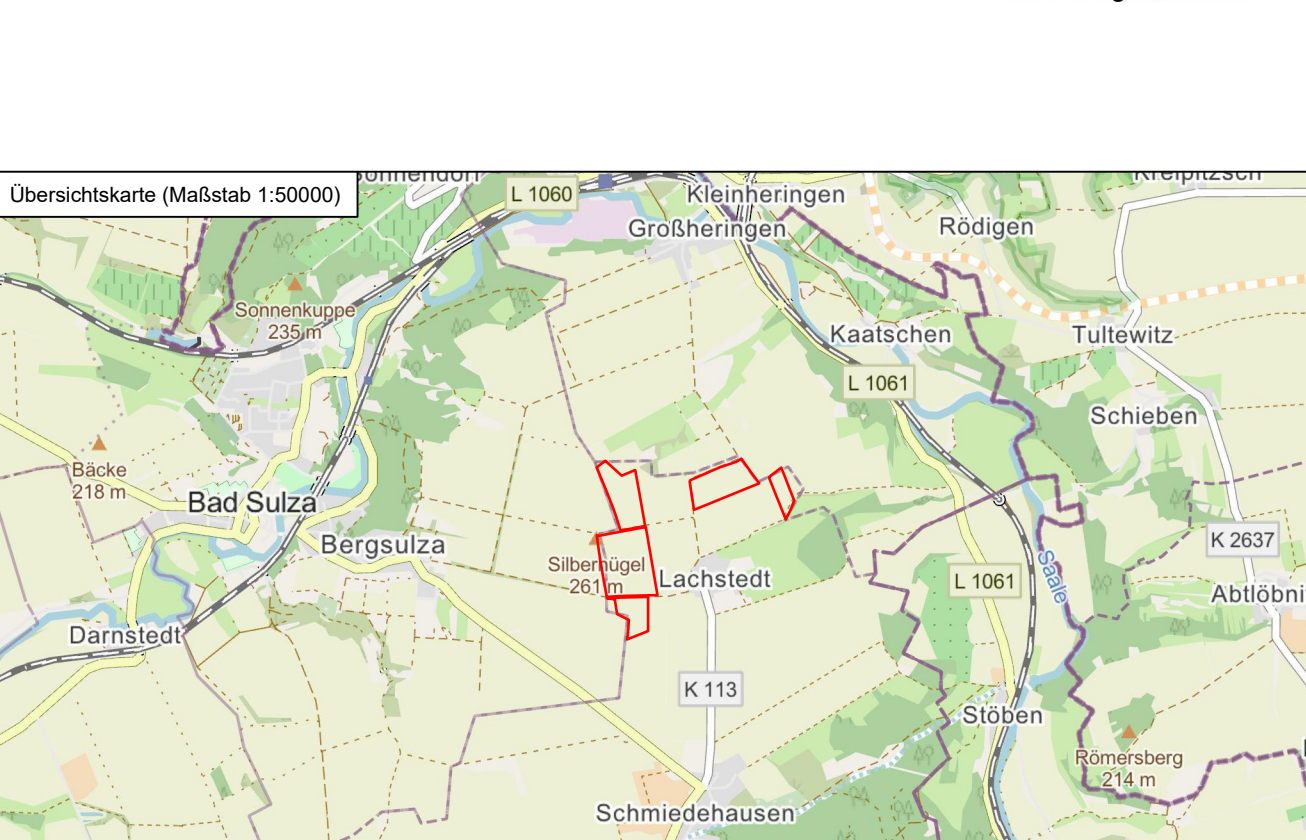
Gehölzschatzholung

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 schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Schmiedehausen hat am 03.07.2024 mit Beschluss-Nr. 07/2024 einstimmig die Aufstellungssatzung des Bebauungsplans „Solarpark Schmiedehausen“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ersichtlich im Amtsblatt Nr. 8/2024 bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Schmiedehausen hat am 03.07.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 08/2024).
- 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 Gemeinderat der Gemeinde Schmiedehausen 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 ersichtlich am .....
- Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom ..... bis ..... durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Schmiedehausen 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 ausgestellt.
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich im Amtsblatt Nr. 10/2024. Die Bekanntmachung wurde am ..... den 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.

Gemeinde Schmiedehausen, den ..... -SIEGEL- Der Bürgermeister



Quelle: Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, ESRI Community Maps contributors

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 S. 189).

BauNVO (BauNVO), d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichnung (PlanZV), d. 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).

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 291), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 345).

Planaufstellende Kommune: Gemeinde Schmiedehausen, Dorfstraße 21, 99118 Schmiedehausen, Telefon 0176 40268817

Vorhabenträger: KSD 16 UG (Haltungsbeschränkt) mit eingetragener Geschäftsschrift, c/o Kronos Solar Projects GmbH, Wilhelmsstraße 15, 80339 München

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

Landkreis: Weimarer Land, Lachstedt, Gemeinde: Schmiedehausen

Lagebezug: ETRS89 UTM32, Höhenbezug: DHHN2016

Bebauungsplan: "Solarpark Schmiedehausen", Entwurf

Projektbezeichnung: Solarpark Schmiedehausen, Phase: Entwurf, Planmaß: 841 x 1189 mm DIN A4, Maßstab: 1:2000, Blatt: 1