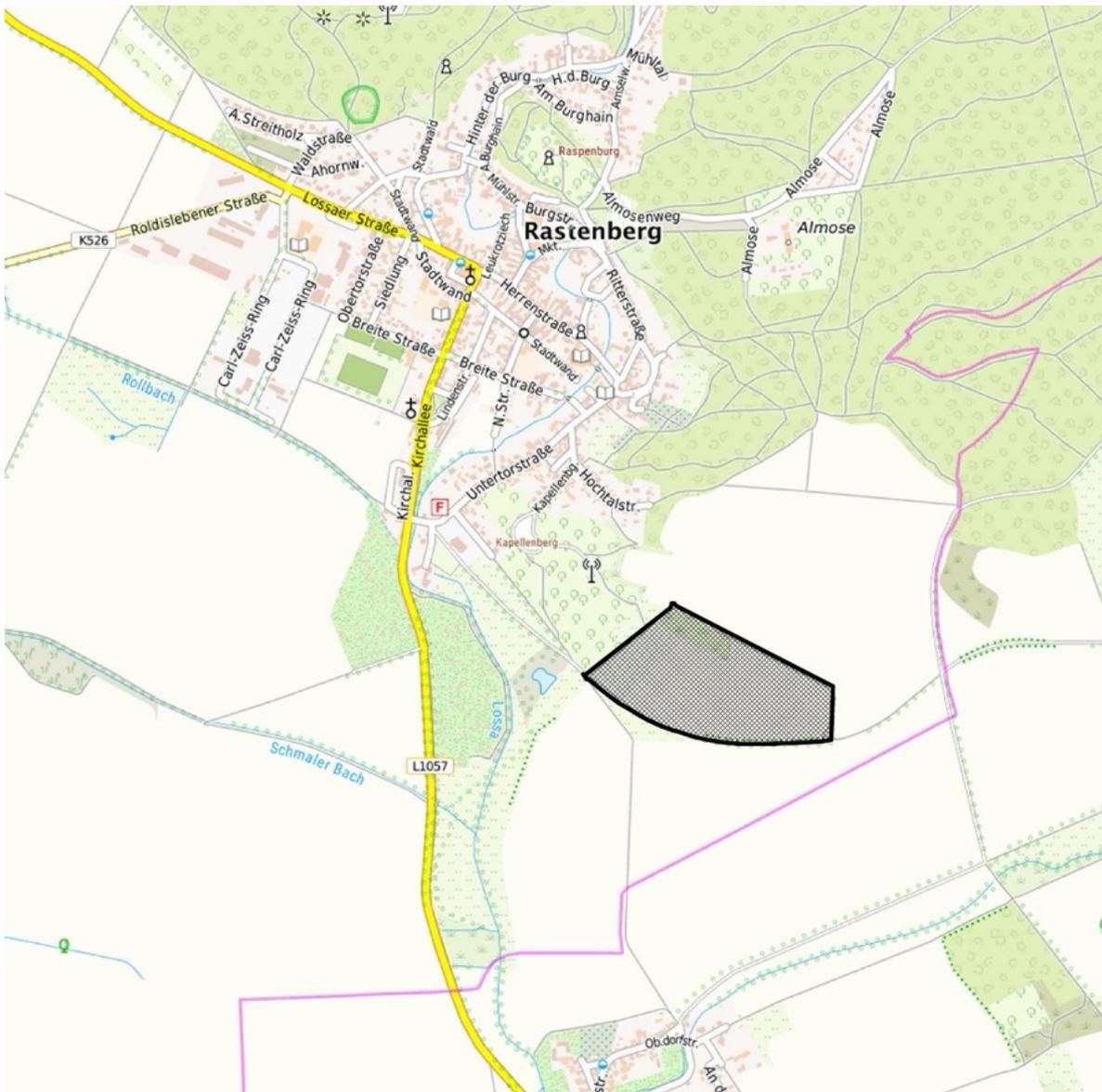


# Stadt Rastenberg

## Bebauungsplan Nr. 1/24 „Photovoltaik – Freiflächenanlage Kapellenberg“

### Entwurf

### Begründung



## **Impressum**

Verfasser

Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner  
Storchmühlenweg 13  
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit  
Stadtverwaltung Rastenberg  
Markt 1  
99636 Rastenberg

**Datum: 14.04.2024**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung .....	4
1.1.	Planerfordernis .....	4
1.2.	Verfahrensablauf und gewähltes Planverfahren .....	4
1.2.1	Verfahrensablauf.....	4
1.2.2	Gewähltes Planverfahren.....	4
1.2.3	Grünordnungsplan .....	5
1.3.	Geltungsbereich.....	5
1.4.	Übergeordnete Planungen .....	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
1.4.2	Flächennutzungsplan .....	7
1.5.	Bestandsdarstellung .....	8
1.5.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	8
1.5.2	Eigentumsverhältnisse.....	8
1.5.3	Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen.....	8
1.5.4	Erschließung.....	8
1.5.5	Umweltsituation.....	9
1.5.6	Landschaftsbild und Erholungsnutzung.....	9
1.6.	Allgemeine Planungsziele.....	9
1.7.	Planungsalternativen .....	10
2.	Begründung der Festsetzungen .....	10
2.1.	Art der baulichen Nutzung .....	10
2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	11
2.4.	Flächen für die Landwirtschaft.....	11
2.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
2.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	12
2.7.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
2.8.	Zuordnungsfestsetzungen .....	13
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO .....	13
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
3.2.	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen .....	13
3.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	14
4.	Erschließung des Plangebiets .....	14
4.1	Verkehrerschließung.....	14
4.2.	Ver- und Entsorgung.....	14
5.	Flächenbilanz.....	14
6.	Folgekosten für die Gemeinde .....	15
6.1	Investitions- und Unterhaltungskosten .....	15
7.	Hinweise zum Planvollzug .....	15
7.1.	Archäologische Bodenfunde.....	15
7.2.	Belange der Denkmalpflege .....	15
7.3.	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen .....	15
7.4.	Einsichtnahme von Vorschriften .....	15
7.5.	Bodenaufschlüsse .....	16
7.6.	Artenschutz .....	16
8.	Anlagen.....	16

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1. Planerfordernis

Ein Energieunternehmen plant in der Stadt Rastenberg südöstlich der Ortslage auf den Flurstücken 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410/1, 410/2, 411, 412 und 413 der Flur 3, Gemarkung Rastenberg die Errichtung einer Photovoltaikanlage.

Im nordwestlichen Teil des Flurstücks 412 der Flur 3, Gemarkung Rastenberg, wird die Fläche zum Weinanbau genutzt. Diese Nutzung soll erhalten bleiben.

Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Außenbereich ist kein nach § 35 BauGB privilegiertes Bauvorhaben.

Mit dem Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Kapellenberg“ sollen deshalb die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet zur Nutzung der Solarenergie für eine umweltfreundliche Stromerzeugung mittels Photovoltaik geschaffen werden.

## 1.2. Verfahrensablauf und gewähltes Planverfahren

### 1.2.1 Verfahrensablauf

Das Energieunternehmen hat mit Schreiben vom 12.02.2024 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung der den Flurstücken 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410/1, 410/2, 411, 412 und 413 der Flur 3, Gemarkung Rastenberg als Sondergebiet für eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage gestellt.

Dieser Antrag wurde in der Stadt Rastenberg beraten. Die technische Ausführung der Agri-PV-Anlage über der zum Weinanbau genutzten Fläche sollte durch das Energieunternehmen BOREAS Energie GmbH in Abstimmung mit dem Landwirt noch entwickelt werden.

Nach Einholung der Stellungnahmen zum Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen und Einstellung der Stellungnahmen in die Abwägung muss von der planerischen Zielstellung der Errichtung von Agri-PV-Anlagen Abstand genommen werden, weil sich dieser Bereich im Vorranggebiet Freiraumsicherung FS133 befindet und Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Unabhängig davon plant die BOREAS Energie GmbH für die übrigen Flächen die Realisierung der Freiflächenphotovoltaik-Anlage mit den zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit der zukünftigen Satzung effektivsten Modulen. Damit liegen derzeit keine Aussagen zu möglichen Modulgrößen und Reihenabständen vor.

Da die technische Ausbildung der Freiflächenphotovoltaik-Anlage noch nicht abschließend geklärt ist, hat die Stadt Rastenberg nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, dass das Bebauungsplanverfahren ungeachtet des Antrags des Energieunternehmens vom 12.02.2024 nach § 9 BauGB im Vollverfahren nach den §§ 2 bis 4 BauGB durchgeführt werden soll.

### 1.2.2 Gewähltes Planverfahren

Die technische Ausbildung der Freiflächenphotovoltaik-Anlage ist noch nicht abschließend geklärt. Die Stadt Rastenberg hat deshalb nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, das Bebauungsplanverfahren nach § 9 BauGB im Vollverfahren durchzuführen.

Dazu hat die Stadt Rastenberg mit dem Energieunternehmen vereinbart, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen, in dem sich das Energieunternehmen bereit erklärt, alle durch das Bebauungsplanverfahren anfallende Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen.

Die Stadt Rastenberg führt ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB durch.

Mit dem Vorentwurf mit Arbeitsstand 25.03.2024 wurden die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden durch die Stadtverwaltung Rastenberg aufgefordert, sich hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.08.2024 um die Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgte vom 06.05.2024 bis 07.06.2024.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Der Stadtrat hat die Abwägung beschlossen.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

Die Stadt Rastenberg verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

### 1.2.3 Grünordnungsplan

Im Rahmen der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriff Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage nach Thüringer Bilanzierungsmodell wurde ein Biotopwertüberschuss von 611.305 Flächenäquivalent-Wertpunkten ermittelt (vergleiche Anlage 1, Umweltbericht, Punkt 6). Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs sind somit nicht erforderlich. Der Eingriff erfolgt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, deren nach dem Eingriff nicht versiegelte Flächen gemäß der vorliegenden Eingriffsausgleichsbilanz als mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken angelegt werden sollen. Vorhandene Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Erarbeitung eines gesonderten Grünordnungsplanes (GOP) ist nicht erforderlich, da alle bebauungsplanrelevanten Aussagen bereits im Umweltbericht enthalten sind.

## **1.3. Geltungsbereich**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,7 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen von landwirtschaftlichen und Waldfluren umgrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410/1, 410/2, 411, 412 und 413 der Flur 3, Gemarkung Rastenberg.

## 1.4. Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

In den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 wird im Punkt 5 gefordert, den Klimawandel zu mindern und die Energieversorgung nachhaltig zu gestalten.

Gemäß Leitvorstellung 5.1. Punkt 3 soll der Energiebedarf zunehmend aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

In der Leitvorstellung 5.2. Punkt 2 wird die Entwicklung dezentraler Versorgungsstrukturen als Beitrag zur stärkeren Unabhängigkeit von zentralen Versorgungsstrukturen gesehen. In Punkt 3 wird die Forderung erhoben, die Potenziale der erneuerbaren Energien, u.a. der Solarenergie verstärkt und vorrangig zu erschließen. Im Punkt 5 wird festgestellt, dass mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien durch Diversifizierung und Regionalisierung der Energieerzeugung dem ländlichen Raum zusätzliche Wertschöpfungsmöglichkeiten als Energielieferant gegeben werden können.

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, aktualisiert im Entwurf vom 12.09.2019 befindet sich das Plangebiet überwiegend in einem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung sowie Tourismus/Erholung.

Lediglich der westliche Teil des Geltungsbereichs mit der Fläche des vorhandenen Weinbergs, für den im Vorentwurf des Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Kapellenberg“ das Baufeld BF1 Agri-PV festgesetzt war, befindet sich gemäß der nunmehr vorliegenden Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes im Vorranggebiet Freiraumsicherung FS133 – Finne bei Rastenberg.

In der Stellungnahme wird ausgesagt, dass die Überbauung des Weinbergs mit Agri-PV-Anlagen dem Vorrang der Freiraumsicherung eindeutig entgegensteht und damit im Widerspruch zum Ziel Z 4-1 des RP-MT steht.

Aus diesem Grund wurde das Baufeld BF1 Agri-PV nicht in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Damit verbleibt die Lage des Baufeldes BF Photovoltaik im mittleren und östlichen Teil des Geltungsbereichs in den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung sowie Tourismus/Erholung.

Durch die Errichtung der Photovoltaik-Anlagen ist mit nur einer geringen realen Versiegelung zu rechnen. Mit dem Ausgleich, der dagegen aufgrund der Festsetzung einer GRZ auf der Basis der GRZ von 0,7 zu errechnen ist, kann durch Anpflanzungen und andere Maßnahmen der Landschaftsraum verbessert und vorhandene Missstände beseitigt werden.

Das Plangebiet hat ein starkes Gefälle von Nord nach Süd von ca. 30 Metern im Westteil und ca. 20 Metern im Ostteil. Das bedeutet, dass es im Westteil ein Gefälle von ca. 16% und im Ostteil eines von ca. 10,5% gibt. Diese Flächen sind aufgrund des Gefälles und der Bodenbeschaffenheit zum Ackerbau aus technischen Bewirtschaftungsgründen weniger geeignet (Rutsch- und Kippgefahr der landwirtschaftlichen Maschinen).

Die Flächen im Geltungsbereich sind laut Thüringenviewer als erosionsgefährdetes Gebiet kWasser2 eingeordnet, also stark erosionsgefährdet. Der Bestimmung der potenziellen Erosionsgefährdung durch Wasser werden gemäß Thüringenviewer die Faktoren KSR (Erosionsanfälligkeit der Bodenart, Hangneigung, Regenerosivität) zugrunde gelegt.

Mit der Realisierung der PV-Anlagen können sowohl die Nutzung als landwirtschaftliche Brache als auch geschlossene und dauerhafte Vegetationsflächen abgesichert werden, wodurch die Bodenerosion verhindert werden kann. Zudem werden diese Flächen in der Regel nicht betreten oder befahren, wodurch die geschlossenen Vegetationsflächen intakt bleiben und der Lebensraum für auf diesen Flächen wildlebende Tiere nicht

gestört wird.

Die umgebenden Wander- und Spazierwege, insbesondere der talseits südlich des Geltungsbereichs gelegene Weg, werden durch die Überstellung der dann geschlossenen Vegetationsflächen mit PV-Anlagen ebenso vor Erosion durch Starkregen geschützt. Die sich bildenden Vegetationsfläche als mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken, hat einen sehr viel höheren Biotop-Wert als die intensiv genutzte Ackerfläche, so dass sich Flora und Fauna entwickeln können. Diese Entwicklung fördert die Erholung durch interessante Beobachtungsmöglichkeiten von Insekten, Reptilien und Vögeln auf einer für die Tierwelt vor Störungen geschützten Fläche bei Spaziergängen auf den umgebenden Wegen.

In Abwägung des Bedarfs an erneuerbaren Energien, der in diesem Umfang 2019 noch nicht absehbar war, und der Tatsache, dass durch eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage der Boden nicht dauerhaft versiegelt wird, sondern seine natürlichen Funktionen aufrechterhalten werden, steht das Vorhaben den Zielen im Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT) nicht entgegen.

Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Da ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt, wird durch die Stadt Rastenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Kapellenberg“ als vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Voraussetzung für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans ist die Übereinstimmung der Planung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sowie das Vorliegen dringender Gründe.

Dies ist hier der Fall.

Im Vorfeld des Eingangs des Antrags auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage hatten umfangreiche Gespräche zwischen der Stadt Rastenberg und dem Energieunternehmen stattgefunden. Dabei wurden die räumlich-technischen Anforderungen an Freiflächenphotovoltaik-Anlagen, Auswirkungen dieser Anlagen auf das Umfeld und potenziell nutzbare Flächen diskutiert. Im Ergebnis wurden die nunmehr im Geltungsbereich vorliegenden Flächen als geeignet im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung innerhalb der Gemarkungsfläche der Stadt Rastenberg befunden. Diese Entwicklung stimmt somit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemarkungsfläche überein. Die Flächen stehen nicht im Widerspruch zu anderweitig angedachten städtebaulichen Entwicklungen.

Die dringenden Gründe werden definiert durch die verstärkten Anforderungen, die die Bundesregierung zum Erreichen der Klimaziele durch den verstärkten Einsatz erneuerbare Energien als eine zentrale Säule der Energiewende formuliert hat (vergleiche auch nachfolgenden Punkt 1.6. Allgemeine Planungsziele). Es wird ausgesagt, dass es dringend ist, die Energiewende und damit die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen auch durch beschleunigte Planungsverfahren zu forcieren.

Diese Dringlichkeit steht in deutlichem Widerspruch zu den Planungsaufgaben, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu lösen sind.

Da das Ziel der Aufstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB die Darstellung der Bodennutzung auf der Grundlage der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der dort lebenden Bevölkerung ist, müssen insbesondere für die Darstellung von Bauflächen umfangreiche Voruntersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohn- und Gewerbeflächenbedarf erfolgen.

Für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist ein Planungshorizont von mindestens 3 Jahren erforderlich.

Die Stadt Rastenberg ist zudem wie viele Gemeinden in Thüringen aufgrund der zu bewältigenden Pflichtaufgaben derzeit nicht in der finanziellen Lage, selbst die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes zu beauftragen.

Da jede Gemeinde nach der Gemeindehaushaltsverordnung dazu verpflichtet ist, sparsam und nachhaltig mit den gemeindlichen Ausgaben zu verfahren, erscheint die Aufstellung eines Flächennutzungsplans nur für den Geltungsbereich der Gemarkung Rastenberg nicht sinnvoll bzw. kommunal haushälterisch nicht nachvollziehbar.

Eine Möglichkeit der Reduzierung der Kosten für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist ein Flächennutzungsplan für eine insgesamt größere Planfläche.

Grundlage dafür könnte entweder ein Zusammenschluss mehrerer Gemeinden zu einer Gemeinde oder ein gemeinsamer Flächennutzungsplan auf der Grundlage des § 204 BauGB sein. In beiden Fällen gibt es mehrere Zuordnungsmöglichkeiten, die derzeit aber politisch nicht umsetzbar sind.

Zusammenfassend hat die Stadt Rastenberg die Möglichkeiten der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren umfassend bedacht und ausgelotet.

Aufgrund der Dringlichkeit der Energiewende kann weder der erforderliche Zeitraum für die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes nur für die Stadt Rastenberg noch der für die Findung der Planungsbeteiligten für einen gemeinsamen Flächennutzungsplan abgewartet werden.

## **1.5. Bestandsdarstellung**

### 1.5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Stadt Rastenberg im Außenbereich. Das Plangebiet ist bis auf den Nordwesten umgeben von landwirtschaftlichen Fluren. Im Nordwesten befinden sich lockere Waldstrukturen.

Das Plangebiet ist hängig mit einem Gefälle von Nordosten nach Südwesten auf einer Höhenlage von ca. 230 bis 200 m ü. NHN. Die südlich angrenzende Feldflur befindet sich bis zur nächsten Ortslage Hardisleben im Wesentlichen auf einem Niveau von 190 bis 200 m ü. NHN

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 10,7 ha

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich im privaten und städtischen Eigentum.

### 1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet ist überwiegend Feldflur und daher unbebaut. Lediglich im östlichen Bereich des Flurstücks 412 der Flur 3 Gemarkung Rastenberg befindet sich ein der Fläche für Weinabbau zugeordnetes Gebäude. Im Norden befinden sich Flächenanteile mit Ruderalbewuchs.

### 1.5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung für Zufahrten ist grundsätzlich über die bestehenden Feldwege vorhanden. Ansonsten liegen keine Medien an.

### 1.5.5 Umweltsituation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist umgeben von Feldfluren und lockeren Waldstrukturen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Kapellenberg“ befindet sich auf den Flurstücken 461/10, 463 und 464 der Flur 4, Gemarkung Rastenberg die stillgelegte Deponie Rastenberg Förderschule in einem Abstand von ca. 110 m, beginnend am südöstlichen Ende des Deponieflurstückes 464. Diese Deponie wird aufgrund des Abstands und der vorhandenen Topografie durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

### 1.5.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Aufgrund der Lage im Außenbereich südöstlich der Ortslage der Stadt Rastenberg und seiner hängigen Lage ist das Plangebiet Bestandteil der Übergangszone in die Feldflur.

Durch die Möglichkeit, auf den Feldwegen zu wandern, und den nordwestlich befindlichen Aussichtspunkt Kapellenberg ist der Landschaftsraum für die Naherholung geeignet.

## **1.6. Allgemeine Planungsziele**

Die Bundesregierung sieht erneuerbare Energien als eine zentrale Säule der Energiewende an. Sie will die Energieversorgung durch den Ausbau der erneuerbaren Energien klimaverträglicher und unabhängiger von fossilen Energieimporten machen.

In Anbetracht der verstärkten Anforderungen wurde das novellierte EEG 2023 am 01.01.2023 in Kraft gesetzt. Deutschland will klimaneutral werden, einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5 Grad leisten, bis 2030 mindestens 80 % des Bruttostroms aus erneuerbaren Energien gewinnen und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringern:

„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.“<sup>1</sup>

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in einem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung sowie Tourismus/Erholung. Der westliche Teil befindet sich im Vorranggebiet Freiraumsicherung FS133 – Finne bei Rastenberg. Aus den o.g. Prämissen ergeben sich folgende allgemeine Planungsziele:

- Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf ca. 9,3 ha innerhalb des Geltungsbereichs mit einer Größe von ca. 10,7 ha
- Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung Weinanbau im Vorranggebiet Freiraumsicherung FS133 durch die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft
- Realisierung der in einer Eingriffsausgleichsbilanz im Rahmen des Umweltberichts ermittelten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Eingrünung des Plangebiets durch geeignete nicht verschattende Maßnahmen

---

<sup>1</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/klimaschutz/novelle-eeg-gesetz-2023-2023972>  
14.04.2025

## 1.7. Planungsalternativen

Bei der Ausweisung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist die Standortwahl hinsichtlich der Effektivität der Anlagen sowie der Einbindemöglichkeit in vorhandene Netze von großer Bedeutung. Die Flächen für die Realisierung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen müssen diesen Prämissen entsprechende Eigenschaften haben.

Das Energieunternehmen BOREAS Energie GmbH hat im Rahmen der Standortfindung die räumlich-technischen Anforderungen an Freiflächenphotovoltaik-Anlagen, Auswirkungen dieser Anlagen auf das Umfeld und potenziell nutzbare Flächen in der Gemarkung Rastenberg untersucht, bevor Gespräche mit der Stadt Rastenberg aufgenommen wurden.

In den Abstimmungsgesprächen wurden die Standorte im Abgleich mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemarkungsfläche Rastenberg diskutiert.

Der für diesen Bebauungsplan aufgestellte Geltungsbereich stellt die Vorzugsvariante dar.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

#### Zeichnerische Festsetzung: Sonstiges Sondergebiet, Baufeld BF PV

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da damit dem geplanten Nutzungszweck entsprochen wird. Die Festsetzung des Baufeldes BF PV ist geeignet, die raumstrukturellen städtebaulichen Zielen und Nutzungen in Übereinstimmung mit den Aussagen des RP-MT 2011 für diesen Bereich zu sichern.

#### Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.: Nutzungseinschränkung

Die Festsetzung von Nutzungseinschränkungen sind erforderlich und geeignet, um die Bebauung auf die für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen technisch notwendigen baulichen Anlagen zum Betrieb, Wartung und gegebenenfalls Zwischenspeicherung zu beschränken. So sind u.a. zur Umwandlung des erzeugten Gleichstroms in Wechselstrom Wechselrichter sowie Schaltanlagen und zur Einspeisung in das Netz Trafostationen erforderlich.

### 2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch nachfolgende Festsetzungen:

- der Grundflächenzahl (GRZ)
- der Höhe der baulichen Anlagen

#### Zeichnerische Festsetzung: Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 ist kleiner als der im § 17 BauNVO für ein Sonstiges Sondergebiet benannte Höchstwert. Die Festsetzung der GRZ 0,7 ist erforderlich, um auf der Sondergebietsfläche eine effektive Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten zu können. Die GRZ 0,7 ist auch geeignet, das allgemeine Planungsziel der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen und Eingrünung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglich zu machen.

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1.: Unterkanten und Oberkanten der baulichen Anlagen und Bezug

Die Festsetzung der minimalen Unterkanten und maximalen Oberkanten der baulichen Anlagen ist zur Realisierung des Freiflächen-Photovoltaikanlagen erforderlich. Die Festsetzungen sind geeignet, die Module effektiv auszurichten. Bezugsebene ist die jeweilige Oberfläche Gelände unter den Modulen. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verträglich zu gestalten.

### Textliche Festsetzung Nr. 2.2: Höhenbeschränkung der Betriebsgebäude

Betriebsgebäude sind technisch erforderlich. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verträglich zu gestalten, ist es erforderlich, die Höhe zu beschränken. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe ist dafür geeignet.

## **2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### Zeichnerische Festsetzung: Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die äußeren Abmessungen der Modulreihen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich und geeignet, den Eingriff bei effektiver Ausrichtung der PV-Module zu minimieren. Es verbleiben somit Flächen im Geltungsbereich, die für Eingriffsausgleichsmaßnahmen genutzt werden können.

### Textliche Festsetzungen Nr. 3.1. und 3.2.: Zulässigkeit von befestigten Zufahrten, Zuwegungen und baulichen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Konkrete Planungen zur Ausbildung der Modulreihen sollen erst erfolgen, wenn zeitlich absehbar ist, wann das Planungsrecht zu Grunde liegen wird. Damit wird eine technische Ausbildung der Freiflächenphotovoltaik-Anlage auf der Grundlage aktueller technischer Parameter von Freiflächen-Photovoltaikmodulen im Vollzug der Satzung möglich.

Da somit konkrete Planungen noch nicht vorliegen, ist es erforderlich, hinsichtlich der technisch notwendigen Nebenanlage Ausnahmen zu ihrer Lage innerhalb des Geltungsbereichs zu gewähren. Dazu sind die Formulierungen in der textlichen Festsetzungen Nr. 3.1. und 3.2. geeignet.

## **2.4. Flächen für die Landwirtschaft**

### Zeichnerische Festsetzung: Flächen für die Landwirtschaft

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich ein Weinberg.

Mit dem Vorentwurf war angedacht, hier eine Agri-PV-Anlage über den vorhandenen Rebstöcken zu errichten. Nach Einholung der Stellungnahmen zum Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen und Einstellung der Stellungnahmen in die Abwägung muss von dieser planerischen Zielstellung Abstand genommen werden, weil sich dieser Bereich im Vorranggebiet Freiraumsicherung FS133 befindet und Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, diese Flächen zur Sicherung der Nutzung als Weinberg durch einen landwirtschaftlichen Bewirtschafter als Flächen für die Landwirtschaft festzusetzen. Diese Festsetzung ist somit geeignet, die weitere Nutzung der Fläche als Weinberg zu sichern.

## **2.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### Textliche Festsetzungen Nr. 4.1: Grundstückseinfriedungen

Diese Festsetzung ist aus ökologischen Gründen erforderlich. Sie dient der Minimierung des Eingriffs. Dadurch soll der Bewegungsraum von Kleintieren nicht eingeschränkt werden, um Insellagen von Populationen zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Zaun und Boden ohne Ausführung von Sockeln und Mauern oder Sicherung durch Stacheldraht ist dafür geeignet.

### Textliche Festsetzungen Nr. 4.2. bis 4.3.: Minderung der Versiegelung und Erhaltung der natürlichen Versickerung

Die Festsetzungen sind aus ökologischen Gründen erforderlich. Sie dienen der Minimierung des Eingriffs. Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass der Versiegelungsgrad durch Fundamente oder Zufahrten, Zuwegungen und Aufstellplätzen für Wartungsfahrzeuge so gering wie technisch möglich ausgeführt wird. Damit soll weiterhin gesichert werden, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser durch Versickerung in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt wird.

Die Festsetzungen sind geeignet, diese Planziele zu sichern.

## **2.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

### Zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzung 5.1.: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf einem vorhandenen Weg ist zur Sicherung der Zuwegung der nördlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen erforderlich. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist für diesen Zweck geeignet.

## **2.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen der Vermeidung von Eingriffen und dem Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs sowie als landschaftsgestaltende Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung des Plangebiets südöstlich der Ortslage der Stadt Rastenberg in der Übergangszone in die Feldflur.

Es wurde ein Umweltbericht und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt, in deren Ergebnis die nachfolgenden Festsetzungen ergänzt bzw. präzisiert werden.

Da die Eingriffsausgleichsbilanz einen deutlichen Biotopwertüberschuss ergab, ist die Erstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

### Textliche Festsetzung Nr. 6.1.: Anpflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Anpflanzmaßnahmen der textlichen Festsetzung Nr. 6.1. sind aus städtebaulichen und ökologischen Gründen erforderlich, um im Baugebiet SO, Baufeld 2 PV der Bodenerosion entgegenzuwirken. Der Ackerlandfeldblock ist gemäß den Aussagen im Thüringenviewer als erosionsgefährdetes Gebiet kWasser2 eingeordnet, also stark erosionsgefährdet. Der Bestimmung der potenziellen Erosionsgefährdung durch Wasser werden gemäß Thüringenviewer die Faktoren KSR (Erosionsanfälligkeit der Bodenart, Hangneigung, Regenerosität) zugrunde gelegt.

Zur Verhinderung der Bodenerosion ist die Festsetzung der Anlage und Unterhaltung eines artenreichen mesophilen Grünlandes geeignet.

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 6.2.: Erhaltungsgebote

Die Festsetzung ist zur dauerhaften Sicherung der vorhandenen Gehölzflächen geeignet und erforderlich. Damit sollen die vorhandenen Gehölzstrukturen geschützt werden, so dass sie sich auf natürliche Art weiter entwickeln können.

## **2.8. Zuordnungsfestsetzungen**

### Textliche Festsetzungen Nr. 7.1. und 7.2.: Zuordnungsfestsetzung

Mit dieser Festsetzung werden die Eingriffsausgleichsmaßnahmen benannt und verortet. Die textliche Festsetzung Nr. 7.1. ist erforderlich, um den Umfang der gemäß § 1a BauGB nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen konkret zu benennen. Mit der textlichen Festsetzung N. 7.2. werden die Ausgleichsmaßnahmen dem gesamten Plangebiet zugeordnet.

Wie bereits unter Punkt 1.2.3. Grünordnungsplan ausgesagt, wurde im Rahmen der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriff Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage nach Thüringer Bilanzierungsmodell ein Biotopwertüberschuss von 611.305 Flächenäquivalent-Wertpunkten ermittelt (vergleiche Anlage 1, Umweltbericht, Punkt 6).

Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs sind somit nicht erforderlich. Der Eingriff erfolgt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, deren nach dem Eingriff nicht versiegelte Flächen gemäß der vorliegenden Eingriffsausgleichsbilanz als mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken angelegt werden sollen.

Dabei ist der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeflossen.

Mit der Zuordnungsfestsetzung i.V.m. den textlichen Festsetzungen Punkt 4 und Punkt 6 sollen Eingriffe auf diesen Flächen vermieden werden.

## **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO**

### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Textliche Festsetzungen Nr. 8.1.: Fassadenfarbe

Technisch für die Wartung erforderliche Betriebsgebäude und Trafostationen sollen als optisch untergeordnete bauliche Anlagen realisiert werden. Die Festsetzung der Fassadenfarbe ist erforderlich, um die optische Wirkung in den Landschaftsraum zu minimieren. Dafür ist die Ausführung in einer hellgrauen Fassadenfarbe geeignet.

### **3.2. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**

#### Textliche Festsetzung Nr. 9.1.: Unzulässigkeit von Werbeanlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Photovoltaik-Freiflächenanlage Kapellenberg befindet sich in Randlage der Ortslage Rastenberg in der Übergangszone zur Feldflur. Die Festsetzung ist erforderlich und geeignet, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

### 3.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

#### Textliche Festsetzungen Nr. 10.1.: Höhe von Einfriedungen

Das Energieunternehmen hat ein berechtigtes Interesse, die Freiflächen-Photovoltaikanlage vor Diebstahl zu schützen. Dazu ist die Errichtung eines Zaunes erforderlich.

Die Festsetzung Nr. 10.1. ist erforderlich, um diese berechtigten Interessen abzusichern. sowohl die Höhenbeschränkung als auch die Forderung der Sichtdurchlässigkeit sind geeignet, die optischen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

## 4. Erschließung des Plangebiets

### 4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll über vorhandene Straßen- und Wegeverbindungen angebunden werden.

### 4.2. Ver- und Entsorgung

Da die ggf., technisch erforderlichen Betriebsgebäude lediglich der Unterbringung der technischen Betriebs-einrichtung dienen, sind keine Versorgungsanschlüsse erforderlich. Dies gilt analog für sonstigen innerörtlich üblichen Maßnahmen wie Winterdienst oder Straßenbeleuchtung.

Die nächstmögliche Einspeisungsmöglichkeit der erzeugten Elektroenergie in das umgebende Netz wird im weiteren Verfahren abgeklärt.

## 5. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets			106.592 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet			93.144 m <sup>2</sup>
davon			
Baufeld PV		71.776 m <sup>2</sup>	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche		21.368 m <sup>2</sup>	
davon			
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14.639 m <sup>2</sup>		
Fläche für die Landwirtschaft			13.448 m <sup>2</sup>
davon			
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	543 m <sup>2</sup>		
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	1.082 m <sup>2</sup>		

## **6. Folgekosten für die Gemeinde**

### **6.1 Investitions- und Unterhaltungskosten**

Es soll mit dem Energieunternehmen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vereinbart werden, dass alle Planungs- und Erschließungskosten durch das Energieunternehmen getragen werden.

Die Straßen und Wegeflächen innerhalb des Geltungsbereichs verbleiben als Privatwege im Eigentum und Unterhaltung des Energieunternehmens.

Damit entstehen der Stadt Rastenberg durch den Bebauungsplan keine Unterhaltungskosten.

## **7. Hinweise zum Planvollzug**

### **7.1. Archäologische Bodenfunde**

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018.

### **7.2. Belange der Denkmalpflege**

Die Hinweise sind im Rahmen der Bauantragstellung zu beachten.

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018.

### **7.3. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Auch wenn derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Erdarbeiten auffällige Befunde zu Tage treten.

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Auffüllungen angetroffen, so ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### **7.4. Einsichtnahme von Vorschriften**

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten wird.

## **7.5. Bodenaufschlüsse**

Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

## **7.6. Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel ausgewiesen.

Diese Hinweise dienen dem Artenschutz.

## **8. Anlagen**

Anlage 1: Umweltbericht