

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a (1) BauGB**

**zur Aufstellung  
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20  
"PV-Freianlage Buhlaer Straße" (OT Kraja)  
der Landgemeinde Stadt Bleicherode**

<b>Auftraggeber:</b>	Landgemeinde Stadt Bleicherode Hauptstraße 37, 99752 Bleicherode
<b>Ansprechpartner:</b>	Herr Gülland Landgemeinde Stadt Bleicherode Bauamt Außenstelle Wolframshausen Backsüber 3 Tel.: (036334) 58024 E-Mail: bauamt@bleicherode.de
<b>Planungsbüro:</b>	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 email: info@meiplan.de
<b>Ansprechpartner:</b>	Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung
<b>Bleicherode November 2023</b>	

**1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB**

**Standortbeschreibung:**

Der Standort der geplanten PV-Freianlage befindet sich südwestlich der Ortslage von Kraja, direkt südlich an der „Buhlaer Straße“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Grundstück: Flst. 92/55 der Flur 2 in der Gemarkung Kraja mit einer Gesamtflächengröße von ca. 49.505 m<sup>2</sup>.



Quelle:- Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)



Fotos: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR

Auf diesem Grundstück befindet sich die gesicherte Schachtanlage des ehemaligen Schachtes „Kraja I“, der von 1912 bis 1994 in Betrieb war.

Neben zahlreichen leerstehenden Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie versiegelten und teilversiegelten Flächen prägt im Norden des Standortes noch eine große Kalirückstandshalde das Bild dieser Gewerbebrache.



Foto: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR

Dieser Standort liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bleicheröder Berge“ und ist nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung mit 3 Teilbereichen als alllastverdächtige Fläche (ALVF) i. S. v. § 2 (6) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

### **Beschreibung des Investitionsvorhabens:**

Auslöser des in Rede stehenden Planverfahrens ist das geplante Investitionsvorhaben der Firma ib vogt GmbH, Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin zur Realisierung einer Photovoltaik - Freiflächenanlage mit einer Größe von ca. 5 MWp auf dem Gelände der ehemaligen Kali-Schachtanlage „Kraja I“. Die Fläche stellt seit Jahrzehnten eine Gewerbebrachfläche dar.

Die geplante Nachnutzung der Fläche zur Erzeugung von regenerativer Energie (hier: PV-Freiflächenanlage) wird seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode an diesem Standort grundsätzlich befürwortet. Die Nachnutzung von Flächen mit bereits baulicher Vornutzung steht grundsätzlich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Landgemeinde Stadt Bleicherode in Übereinstimmung.

Durch die geplante bauliche Nutzung werden weder landwirtschaftliche Flächen noch anthropogen unberührte Flächen des Landschaftsraumes in Anspruch genommen. Alle Gebäude und bauliche Anlagen auf dem Grundstück sollen vorab vollständig zurück gebaut werden.

Bei der geplanten Photovoltaikanlage handelt es sich um ein fest montiertes Modultischsystem, bei dem die Photovoltaikmodule in einem bestimmten Winkel (hier ca. 20° - 23° zu den senkrechten Modultischstützen) ausgerichtet werden.

## **2. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten / Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde der derzeitige vorhandene Rechtsstand zunächst einmal bestehen bleiben, d.h., das Plangebiet liegt weiterhin im sogenannten „Außenbereich“. Dementsprechend würden künftige Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen und weitestgehend nicht genehmigungsfähig sein.

Insbesondere wäre die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage im Außenbereich (also ohne einem verbindlichen Bebauungsplan) planungsrechtlich nicht zulässig.

Der weitere Verfall und die natürliche Sukzession dieser Fläche am Ortsrand des OT Kraja können im Hinblick auf die gravierenden negativen Ortsbildauswirkungen kein städtebaulich beabsichtigtes Ziel darstellen und stehen auch dem städtebaulichen Ordnungsgebot des § 1 (3) BauGB entgegen. Die Stadt Bleicherode hält die Aufstellung eines Bebauungsplanes im konkreten Fall für erforderlich und städtebaulich auch begründet.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "PV-Freiflächenanlage Buhlaer Straße" (OT Kraja) und der anschließenden Umsetzung der Photovoltaikanlage beabsichtigt die Landgemeinde Stadt Bleicherode damit außerdem 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,
- die geplante bauliche Nutzung auf Brachflächen aus einer ehemals gewerblichen Nutzung erfolgt und nicht zu einer Neuinanspruchnahme von unverbautem Landschaftsraum führt.

Dieses Ziel würde die Landgemeinde Stadt Bleicherode bei Nichtdurchführung der Planung an diesem Standort nicht erreichen.

### 3. Planverfahren (Durchführung der Verfahrensschritte der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 und § 4 BauGB)

Die Stadt Bleicherode sah zur Erreichung der im Pkt. 1. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hatte mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „PV-Freianlage Buhlaer Straße“ (OT Kraja) der Stadt Bleicherode gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) sowie § 2 (2) BauGB beteiligt und um die Mitteilung der, ihren Aufgabenbereich berührenden Belange gebeten.

Dabei erfolgte die entsprechende Kennzeichnung: (x) Stellungnahme abgegeben; (o) keine Stellungnahme abgegeben (v) Stellungnahme nach Fristablauf:

1.	X	Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 340, Jorge-Semprún-Platz 4, 99423 Weimar
2.	X	Landratsamt Nordhausen, Postfach 100664, 99726 Nordhausen
3.	X	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Artern, Alte Poststraße 10, 06556 Artern
4.	X	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Nord, Siemensstraße 12, 37327 Leinefelde-Worbis
5.	X	Tauber Delaborierung GmbH, Osterlange 25, 99189 Elxleben
6.	X	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar
7.	X	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Am Petersberg 12, 99084 Erfurt
8.	X	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Carl-August-Allee 8-10, 99423 Weimar
9.	X	TEN Thüringer Energienetze GmbH Regionaler Netzbetrieb, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode
10.	X	Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar
11.	X	Wasserverband Nordhausen, Hallesche Straße 132, 99734 Nordhausen
12.	O	Abwasserzweckverband „Bode - Wipper“, Kehmstedter Weg 44, 99752 Bleicherode
13.	X	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum, Kyffhäuserstraße 44, 06567 Bad Frankenhausen
14.	O	Gemeinde Lipprechterode, Krajaer Straße 124, 99752 Lipprechterode
15.	O	Gemeinde Werther, Dorfstraße 18, 99735 Werther
16.	X	DEUSA International GmbH, Nordhäuser Straße 2, 99752 Bleicherode
17.	X	Glückauf Vermessung GmbH Sondershausen, Salzstraße 10, 99706 Sondershausen

Alle eingegangenen Stellungnahmen der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 und § 4 BauGB sind in den Verfahrensakten dokumentiert.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 und § 4 BauGB

- 09.11. – 10.12.2021 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Auslegung),
- 04.11. – 10.12.2021 frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB,
- 11.11. – 12.12.2022 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB (Auslegung),
- 04.11. – 12.12.2022 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB,

hat der Rat der Landgemeinde Stadt Bleicherode die vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB geprüft.

#### 4. Berücksichtigung der umweltbezogenen und sonstigen Belange im Rahmen des Planverfahrens

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wurde in der Begründung sowie dem Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan insbesondere auf folgende Belange vertiefend eingegangen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung **gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB**,
- 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 **gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB**,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege **gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB**,
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit **gemäß § 1 (6) Nr. 8 e) BauGB** und
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen gemäß § 1 (6) Nr. 14 BauGB.

Die Ermittlung der Betroffenheit berührter Umweltbelange erfolgte durch die Einbeziehung und Auswertung folgender umweltbezogener Informationen:

- Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025),
- Vorgaben des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012),
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "PV-Freianlage Buhlaer Straße" (OT Kraja),
- Potenzialflächenanalyse für PV-Freiflächenstandorte im Hoheitsgebiet der Landgemeinde Stadt Bleicherode (Stand: Entwurf September 2022),
- Geotechnische Stellungnahme zur Erstbeurteilung des Baugrundes auf der Kalirückstandshalde Kraja hinsichtlich eines möglichen Altlastenverdacht (Verfasser: IHU Gesellschaft für Hydro- und Umweltgeologie mbH, Nordhausen; Stand: 08.06.2018).

Die o.a. Unterlagen und Erhebungen wurden im Planverfahren geprüft, bewertet und in den Planunterlagen ergebnisorientiert zusammengefasst.

Die Inhalte aller eingegangenen Stellungnahmen im Planverfahren wurden seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode ausgewertet (siehe dazu auch die Dokumentation des Abwägungsergebnisses in den Verfahrensakten).

Zur Übersicht werden nachfolgend die wesentlichen, im Zuge der formellen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Planverfahren eingegangenen, umweltrelevanten Informationen, Hinweise und Anregungen aus den abgegebenen Stellungnahmen thematisch wiedergegeben und die Art und Weise deren Berücksichtigung kurz dargestellt:

<b>Hinweise zu Thematik / Belang</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
Keine raumordnerischen Bedenken zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20; aber Empfehlung zu einer gesamtstädtischen Untersuchung der PV-Freiflächen-Standortpotentiale, da kein wirksamer FNP für die Landgemeinde vorliegt.	Dem wurde seitens der Stadt Bleicherode gefolgt und darüber hinaus auch der Beschluss zur Aufstellung des FNP gefasst.
Hinweis zur Berücksichtigung informeller Konzepte gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB im Hinblick auf künftige Standortausweisungen von PV-Freiflächenanlagen	Dem wurde seitens der Stadt Bleicherode gefolgt; Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist Bestandteil der im Ergebnis der erarbeiteten Potenzialflächenanalyse verbleibenden PV-Potentialflächen und steht deshalb in Übereinstimmung mit dem Ergebnis der Potenzialflächenanalyse gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Die PV-FFA-Potentialflächenanalyse wird auch bei der Entscheidung für die vorzunehmenden Darstellungen im FNP gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB entsprechend Berücksichtigung finden.
Hinweis zur Vermaßung der getroffenen zeichnerischen Festsetzungen	Dem wurde seitens der Stadt Bleicherode gefolgt.
Hinweise zur Erlaubnispflicht gemäß § 36 (5) ThürNatG auf Grund der Lage des Standortes innerhalb des LSG „Bleicheröder Berge“	Den Hinweisen wurde seitens der Stadt Bleicherode gefolgt, zumal eine Erlaubnis aus naturschutzfachlicher Sicht auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen im konkreten Fall in Aussicht gestellt wurde.
Rückbauverpflichtung der Anlage nach Nutzungsaufgabe	Die Rückbauverpflichtung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB.
Hinweise zu Saat- und Pflanzgutqualitäten	Dem wurde seitens der Stadt Bleicherode gefolgt und diese Hinweise in den Pkt. 5. der Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung aufgenommen
Vergrößerung des Wendekreises auf der öffentlichen Verkehrsfläche auf 30 m	Dem wurde seitens der Stadt Bleicherode gefolgt.
keine über das zulässige Maß von 30 min/d bzw. 30 h/a hinausgehende Blendung für Wohn- und Arbeitsräume und Verkehr	Auf Grund der konkreten Lage zur Ortslage und der Festsetzungen zur Eingrünung des Standortes ist keine über das zulässige Maß von 30 min/d bzw. 30 h/a hinausgehende Blendung für Wohn- und Arbeitsräume und keinerlei Gefährdung für Verkehrsteilnehmer zu erwarten.
Hinweise zu Belangen der Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung	Die Hinweise wurden in die Begründung unter Pkt. 17. und in den Teil 4 auf der Planzeichnung aufgenommen und sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.
Hinweis zur Beteiligung der DEUSA als Bergbautreibende bzw. Rechtsinhaber der Bergbauberechtigung	Die DEUSA International GmbH wurde im Planverfahren beteiligt. Darüber hinaus liegt eine Stellungnahme der Glückauf Vermessung GmbH Sondershausen vom 15.02.2023 vor, in der im Ergebnis zweifelsfrei festgestellt wurde, dass es weder gegenwärtig noch in ferner Zukunft in den Grenzen des geplanten Standortbereiches irgendwelche bergbaurelevanten

Folgewirkungen auf stehende oder geplante Bauten und Anlagen geben wird und dass aus Sicht der Bergbaubetriebe keinerlei Anpassungen oder Sicherungen erforderlich werden.

#### 5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB / Sitzungsgenehmigung

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB wurden seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode ausgewertet. Das Ergebnis der vorgenommenen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB ist der Dokumentation des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses vom **30.03.2023** in den Verfahrensakten zu entnehmen.

Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses erfolgte mit Schreiben vom **12.04.2023**.

Die erforderlichen Plan- und Verfahrensunterlagen wurden dem Landkreis Nordhausen mit Schreiben vom **19.04.2023 (Posteingang: 08.05.2023)** zugesandt und mit **Bescheid vom 31.07.2023** genehmigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Stadt Bleicherode vom **01.11.2023**. Damit ist der o.a. Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB und § 21 (2) und (3) ThürKO i.V.m. § 2 (3) ThürBekVO in Kraft getreten.

#### 6. Zusammenfassung / Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen/ Monitoring

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Nicht ausgleichbare oder gar erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden gemäß § 4 (3) BauGB die Stadt Bleicherode zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten.

Seitens der Stadt Bleicherode wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen erforderlich sind.

Bleicherode, November 2023