

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Sondergebiet Solarenergie Tautenhain

in der Gemarkung Tautenhain

Teil D - Begründung

Planungsträger Gemeinde Tautenhain
Stadt Bad Klosterlausnitz als Erfüllende Gemeinde
Markt 3
07639 Bad Klosterlausnitz

Tel.: 036601/57117 Fax: 036601/57122

Planung Dipl.-Ing. Stephan Götze
Ing.-Büro Dr. Götze, UHL Jena
Lutherstraße 131 07743 Jena

Tel.: 03641/575956 Fax: 03641/575954

Grünordnung Dipl.-Ing. Stephan Götze
Ing.-Büro Dr. Götze, UHL Jena
Lutherstraße 131 07743 Jena

Tel.: 03641/575956 Fax: 03641/575954

Tautenhain, 22.05.2012

INHALTSVERZEICHNIS

1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS	3
2	EINLEITUNG	3
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	3
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
3	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und bisherige Nutzung	7
3.3	Erschließung	10
3.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	10
3.5	Ver- und Entsorgung	10
3.6	Eigentumsverhältnisse	11
4	PLANUNGSBINDUNGEN	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Landes- und Regionalplanung	11
4.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025	11
4.2.2	Regionalplan Ostthüringen (RP-OT)	12
4.3	Flächennutzungsplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
4.4	Landschaftsplanung	12
5	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.2	Vorhabenbaubeschreibung der Photovoltaikanlage	15
5.3	Komponenten der Photovoltaik-Anlage	15
5.3.1	Photovoltaik-Module	15
5.3.2	Modul-Montagesystem	15
5.3.3	Elektrik	15
5.3.4	Einfriedung	16
5.4	Erschließung der Photovoltaik-Anlage	16
6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	17

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet Solarenergie Tautenhain durch die Gemeinde Tautenhain ist es, die ehemalige militärische Liegenschaft einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Das von der NVA bis 1990 und anschließend von der Bundeswehr bis 2003 als Kaserne genutzte Areal für bis zu 2.000 Soldaten, ist mit den gesamten ober- und unterirdischen Baulichkeiten vollständig erhalten. Für die Gemeinde Tautenhain kann durch den Abriss der Bestandsgebäude im südlichen Bereich und die nachfolgende Nachnutzung der Fläche als Photovoltaik Solarpark verbunden mit dem Erhalt einiger Gewerbebauten, eine sinnvolle städtebauliche Nachnutzung umgesetzt werden.

Diese ist auch im Sinne der speziellen gemeindlichen Anforderungen an eine nicht störende Nachnutzung der Liegenschaft [Lärm, Geruch, Transporte] im Bezug auf die Beachtung der angrenzender Wohnbebauung und der Einhaltung der Kriterien des Erholungsgebietes Holzland/Mühltal.

2 EINLEITUNG

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Beim Plangebiet handelt es sich um die ehemalige Kaserne Tautenhain. Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Tautenhain. Die Gemeinde Tautenhain ist eine Gemeinde im Osten des Saale-Holzland-Kreises und Teil der erfüllenden Gemeinde Bad Klosterlausnitz. Sie zählt zu den Holzlandgemeinden, welche dem Kreis einen Teil seines Namens gaben. Sie liegt in 330m ü NN und hat eine Fläche von 8,91 km². Die Gemeinde Tautenhain hat ca. 1.096 Einwohner. Angrenzende Gemeinden sind Bad Klosterlausnitz, die Stadt Eisenberg, Silbitz und Weißenborn im Saale-Holzland-Kreis sowie die Stadt Bad Köstritz (OT Reichardtshausen) und Kraftsdorf im Landkreis Greiz.

Das Plangebiet lässt sich am besten über die Verkehrsachsen BAB A4 und BAB A9, über die direkten Abfahrten Gera, Hermsdorf-Ost und Bad Klosterlausnitz mit einem Kraftfahrzeug erreichen. Die Straße „Zum langen Tal“ führt direkt zum Plangebiet. Dieses befindet sich in der Gemarkung Tautenhain. Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der Grenzen folgender Flurstücke:

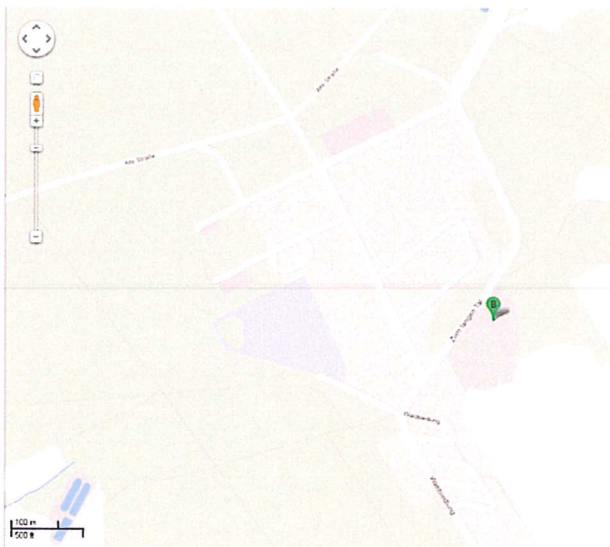
Gemarkung	Flur	Flurstück	Beschaffenheit	Größe [m ²]
Tautenhain	4	357/33	Gebäude und Freifläche, Waldfläche zum langen Tal 1	102.604
Tautenhain	2	288/21	Gebäude und Freifläche, Waldfläche zum langen Tal 1	195.766

Das Planungskonzept sieht auf dem Plangebiet die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage sowie die Vermietung und Verpachtung von Flächen und Hallen vor. Hierfür ist eine Teilung des Geltungsbereichs innerhalb des Plangebiets erforderlich.

Innerhalb des Bebauungsplans sind verschiedene Nutzungsgebiete festgesetzt, die aufgrund der unterschiedlichen Art und Maß der baulichen Nutzungen getroffen wurden sind. Dabei verlaufen die Grenzen der Geltungsbereiche innerhalb des Plangebiets anhand der baulichen Gegebenheiten (Gebäude- und Hallenbestand) sowie vertragsrechtlichen Konstellationen zwischen den Mietern und der Eigentümerin. Mit der Definition der Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Belange der Mieter, insbesondere hinsichtlich der Halle 40, die sich im Geltungsbereich des Sondergebiet Photovoltaik befindet, berücksichtigt. Gleiches gilt für die kleineren Teilbereiche des Gewerbegebietes GE4 und GE3. Im Gewerbegebiet GE4 hat sich ein Unternehmen niedergelassen, das nicht umgesiedelt werden kann. Im Gewerbegebiet GE3 befinden sich Verwaltungsgebäuden, bestehend aus Wohn- und Arbeitsflächen, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Präzisere Angaben Hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die exakten Grenzverläufe sind im Einzelnen der Planzeichnung zu entnehmen.

Folgende Abbildungen stellen das Plangebiet zu besserer Veranschaulichung der Lage dar:



Nördlich grenzt das Plangebiet an einen Wald an. Westlich grenzt es an die Gemeinde Weißenborn. Östlich und südlich grenzt es an die Straße „Zum langen Tal“. Die Koordinaten des Standortes sind wie folgt: 50.931009; 11.903726

Das Plangebiet wird durch die Hauptzufahrt im südlichen Bereich und eine Nebenzufahrt im Nordosten verkehrstechnisch erschlossen.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde von der Nationalen Volksarmee (NVA) der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) bis zum Jahr 1990 für die Stationierung der dritten Raketenbrigade und anschließend von der Bundeswehr bis zum Jahr 2003 als Kaserne für bis zu 2.000 Soldaten genutzt. Das Plangebiet, auf dem die Kaserne steht, ist vollständig versiegelt. Es befinden sich dort neben einer Bunkeranlage diverse Plattenbauten, die zur Unterbringung von Soldaten dienten. Die Verkehrswege auf dem Gelände bestehen aus Betonplatten. Das Gelände ist mit den gesamten ober- und unterirdischen Baulichkeiten vollständig erhalten. Die Halle 40 ist sehr massiv gebaut und zeichnet sich durch eine gute Substanz aus.

Nach der Aufgabe des Standortes durch die Bundeswehr suchte die Gemeinde nach einem Konzept zur Konversion des Areals. In diesem Zusammenhang entstand die Idee eines „Sondergebiet Museums- und Erlebnispark Tautenhain“ als Nachnutzung der bestehenden Gebäude. Dabei sollten die Gebäude vollständig erhalten bleiben. Es wurden viele Schritte in Richtung der Realisierung unternommen, bis hin zur Genehmigung eines Bebauungsplanes für ein „Sondergebiet Museums- und Erlebnispark Tautenhain“ im Jahre 2008. Dieses führte zu einem rechtswirksamen Bebauungsplan für das Plangebiet. Eigentümerin des Areals war zu der Zeit die Firma TIV Tautenhain Immobilienverwaltung Limited & Co. KG.

Trotz intensiver Bemühungen der Beteiligten gelang es aus wirtschaftlichen und konzeptionellen Gründen nicht das Vorhaben in die Tat umzusetzen. Zwischenzeitlich vermietete die Eigentümerin einzelne Gebäude und Hallen sowie Hallendächer an Gewerbetreibende bzw. Privatpersonen. Die vorgenommene Nutzungsart korrespondiert nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Museums- und Erlebnispark Tautenhain“.

Aufgrund der leerstehenden Häuserblöcke (ehemals Soldatenunterkünfte) auf dem Plangebiet ergibt sich die Gefahr einer Verwahrlosung desselben. Diese könnte eine negative Ausstrahlung auf die gesamte Region haben, insbesondere im Hinblick auf die Besucherzahlen des Kur- und Naherholungsgebiets Bad Klosterlausnitz. Damit ergibt sich insbesondere für die Gemeinde Tautenhain, aber auch indirekt für die Nachbargemeinden eine städtebauliche Problemstellung, die einer Lösung bedarf. Das Problem ist für die Gemeinde Tautenhain insofern schwierig zu handhaben, als sie nicht Eigentümerin des Plangebietes ist. Somit muß eine städtebauliche Lösung des Problems in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer erarbeitet werden.

Die hohen Abriss- bzw. Sanierungskosten der Kaserne verhindern aus wirtschaftlichen Gründen eine Konversion des Areals in herkömmliche städtebauliche Konzepte. Vor dem Hintergrund, dass in der Region eine Überkapazität an Gewerbeflächen existiert, wäre eine Konversion in ein reines Gewerbe- oder Wohngebiet mangels Nachfrage kaum erfolgsversprechend. Das Konzept des „Sondergebiet Museums- und Erlebnispark Tautenhain“ ist nachweislich gescheitert. Insofern ergibt sich die Notwendigkeit der Suche nach einem besonderen Nutzungskonzept, das sowohl eine Lösung der städtebaulichen Probleme liefert als auch eine reale Chance auf eine erfolgreiche Umsetzung hat.

Nach detaillierten Wirtschaftlichkeitsanalysen unterschiedlicher Nutzungskonzepte zeigt sich, dass eine Konversion des Plangebiets in ein Sondergebiet Solarenergie Tautenhain das wirtschaftliche Potential hat, um die vorhandenen städtebaulichen Probleme zu lösen. Darin ist insbesondere der Abriss der Kaserne, die Entsiegelung der Flächen und die Schaffung von sich daraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten zu lösen.

Eine weitere Herausforderung aus städtebaulicher Sicht stellt die planungsrechtliche Integration der Unternehmen dar, die bereits auf dem Plangebiet ein Gewerbe betreiben. Rechtlich wurden sie durch die zuständigen Behörden im Geltungsbereich des „Sondergebiet Museums- und Erlebnispark Tautenhain“ geduldet. Sie verfügen über rechtswirksame Mietverträge mit dem Eigentümer. Die Unternehmen sind auch aufgrund der niedrigen Mieten profitabel. Durch das Einrichten eines Gewerbegebiets auf dem Plangebiet, in dessen Geltungsbereich die Gewerbetreibenden sich befinden, lassen sich die Unternehmen aus planungsrechtlicher Sicht in das neue Konzept des Sondergebiets Solarenergie Tautenhain integrieren.

Darüber hinaus geht es um die planungsrechtliche Integration eines Unternehmens, das auf dem Plangebiet ein Gewerbe des Sport und Spiels betreibt. Die Aktivitäten finden überwiegend im Freien, zum Teil im Wald statt. Dazu besteht die planungsrechtliche Notwendigkeit der Einrichtung eines Sondergebiets - Sport und Spiel in einem abgegrenzten Teilbereich des Plangebiets, in dessen Geltungsbereich das Unternehmen seinen Aktivitäten nach gehen kann.

Nach §1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „...sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Mit der Intention des Eigentümers und die eines Investors auf dem Plangebiet eine Photovoltaikfreiflächenanlage zu errichten und betreiben, können die oben genannten Probleme gelöst werden. Damit dient das geplante Projekt der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Tautenhain.

Für Strom aus einer Photovoltaikanlage auf Freifläche, gilt die Vergütungspflicht gemäß §32 EEG nur, wenn die Photovoltaikanlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans errichtet wurde, der zumindest auch zu diesem Zweck nach dem 1. September 2003 aufgestellt oder geändert worden ist und es sich bei der Fläche um eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung handelt. Da es sich bei dem vorliegenden Areal um eine Konversionsfläche aus militärischer Nutzung handelt, ist eine Vergütungsvoraussetzung nach §32 EEG gegeben. Um die zweite Voraussetzung zu erfüllen, muss ein Bauleitplan für ein Sondergebiet Photovoltaik eingeleitet werden.

Nun mehr besteht die Möglichkeit, nach dem gescheiterten Vorhaben zum Sondergebiet Museums- und Erlebnispark Tautenhain, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet Solarenergie Tautenhain, die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer PV-Anlage zu schaffen. Mit der Realisierung des Vorhabens wird der Gefahr einer Verwahrlosung des Plangebiets entgegen gewirkt. Darüber hinaus erhalten vorhandene Gewerbebetriebe mit der Ausweisung der Gewerbeflächen im Plangebiet eine planungsrechtliche Grundlage.

Es ist aus aktueller Sicht fragwürdig, ob sich künftig ein Investor für eine anderweitige Nutzung, als die der erneuerbaren Energien finden lässt.

3 AUSGANGSSITUATION

3.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in ca. 2 km Entfernung zum Ortskern Tautenhain. An der südlichen Einfahrt zum Planbereich befindet sich eine Plattenbausiedlung.



3.2 Bebauung und bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 07/06 „Sondergebiet Museums- und Erlebnispark Tautenhain“ der Gemeinde Tautenhain.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zur Planfeststellung für „Sondergebiet Solarenergie Tautenhain“ auf dem Gelände des ehemaligen Militärstandortes „Kaserne Tautenhain“ sind sämtliche ober- und unterirdischen Anlagen und Einrichtungen der ehemaligen Kaserne Tautenhain vollständig erhalten. Dazu zählen neben einer Vielzahl von Gebäuden, Hallen und befestigten Verkehrswegen aus Betonplatten ein ganzes Netz an unterirdischen Strom-, Wasser-, Abwasser-, Telekommunikations- und Fernwärmeleitungen. Außerdem existieren auf dem Gelände eine stillgelegte Tankstelle und ein Bunker die ebenfalls zu den Kasernenanlagen zählen. Diverse Hallendächer und Fassaden sind mit Asbestplatten bedeckt. Es ist auch anhand des nachfolgenden Planes (Bestandsplan für Gebäude und Leitungsnetz) festzustellen, dass die Auswirkungen der vormals militärischen Nutzung bis heute (Tag des Aufstellungsbeschlusses) noch fortwirken. Dabei sind insbesondere auf zwei Kriterien hingewiesen: Zum Einen ist das Plangebiet beinahe vollständig versiegelt, zum Anderen besteht der Verdacht, dass die Fläche mit Altlasten belastet ist.

Hervorzuheben ist dabei der schlechte Zustand des Bunkers, Leitungsnetzes der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie viele Gebäude deren Sanierung zu Wohngebäude die Grenzen der Wirtschaftlichkeit sprengen würde. Andererseits existieren Hallen und überdachte Flächen, deren Zustand eine Nachnutzung für Gewerbetreibende durchaus zulässt.

Die nachfolgenden Bilder gelten als Dokumentation / Nachweis des Zustandes des Plangebietes vor und bis zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für das „Sondergebiet Solarenergie Tautenhain“.



Der Versuch, Unternehmen als Daueraussteller für den im B-Plan festgesetzten Nutzungszweck des Sondergebiet Museums- und Erlebnispark Tautenhain anzusiedeln, ist aus verschiedenen Gründen gescheitert. Infolge dessen wurden die Räumlichkeiten sowohl an Unternehmen, als auch an Privatleute vermietet. Dass die Mieter die Mietsache insbesondere für Zwecke nutzen, die von der im B-Plan definierten Art der baulichen Nutzung abweichen, wurde stillschweigend in Kauf genommen. Die Gefahr einer drohenden Verwahrlosung des Objektes bei Leerstand bereitete Eigentümer und Behörden Sorge. Im Angesicht des offensichtlichen Scheiterns des Konzeptes, am Standort ein Museum- und Erlebnispark zu betreiben, hat die Eigentümerin den gewerbetreibenden Mietern zugesichert, bei einer Neukonzeption des Plangebietes entsprechende Gewerbeflächen planerisch auszuweisen. Dies ist insofern von Bedeutung, als in der Region durchaus Überkapazität an Gewerbeflächen existiert. Der Standort bietet jedoch für die angesiedelten Unternehmen eine sehr kostengünstige Infrastruktur, wie zum Beispiel bereits vorhandene Schwerlastkräne in einigen Hallen oder Bodenplatten für lastintensive Gegenstände und großflächige Hallen mit hohen Decken zur Lagerung von Maschinen sowie Gegenständen. Die gleiche Infrastruktur auf einer grünen Wiese zu errichten wäre so kapitalintensiv, dass sich das Geschäftsmodell für die Unternehmen nicht mehr rechnen würde.

Ein weiteres Argument für die Ausweisung entsprechender Gewerbeflächen am Standort im Zuge einer Neukonzeption des Plangebietes, sind die bereits getätigten Investitionen der Gewerbetreibenden in die Mietsache. Im Gegensatz zu den Hallen gibt es keine wirtschaftliche Verwendung für die Wohn- und Verwaltungsgebäude. Diese stehen überwiegend leer. Eine Nachnutzung dieser Gebäude ist aufgrund des enormen Investitionsbedarfs und mangels Nachfrage schwer vorstellbar. Die Bestandsgebäude 8, 38, 40, 43, 44 und 58 und die bestehende Telekommunikationsendeanlage sind nach ihrer tatsächlichen, baulichen Höhe von den Vorgaben der max. zulässigen Bauhöhe und Gebäudehöhe (BH, GH) gemäß Nutzungsschablone (in der Planzeichnung) befreit.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist wie folgt erschlossen:

1. **Straßenanbindung:** Über die Straße „zum langen Tal“ im südlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes.
2. **Elektrischer Anschluß:** 20 kV – Mittelspannungsleitung des Energieversorgers TEN
3. **Telekommunikation:** Oberirdische Anschlussleitung der Deutschen Telekom im Südwesten des Plangebietes
4. **Trinkwasserleitung:** Anschluss im Südwesten des Plangebietes an das öffentliche Netz
5. **Schmutzwasser:** Anschluss an eine Kläranlage im Südwesten des Plangebietes
6. **Regenwasser:** Regenwasserkanal

Die Erschließung aller vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets ist trotz des umfangreichen Versorgungsnetzwerkes nicht gegeben, da das bestehende Versorgungsnetzwerk innerhalb des Plangebietes sich in einem schlechten und nicht funktionstüchtigen Zustand befindet. Diverse Hallen sind nicht an das Wasser und Abwassernetz angeschlossen. Die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Versorgungsnetzwerkes auf dem Plangebiet ist in Frage zu stellen.

3.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Gemeinde Tautenhain sieht keinen Eigenbedarf an einer Erhaltung des Standortes in der vorliegenden Form, da sie im Geltungsbereich der Gemeinde keinen Bedarf an einer Nachnutzung der Einrichtungen der Kaserne sieht. Sie unterstützt das Konzept einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Gebiet der ehemaligen Kaserne Tautenhain, sofern die städtebaulichen Probleme wie bereits beschrieben sich mit der Neukonzeption durch den Eigentümer lösen lassen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke des B-Plangebiets sind über einen öffentlichen Trinkwasser-Grundstücksanschluss an der südwestlichen B-Plangrenze erschlossen. Für die Sondergebiete Photovoltaik ist die Nutzung dieses Anschlusses ohne größere Umbaumaßnahmen im privaten Bereich (innerhalb des Plangebiets) möglich. Die Teilbereiche Gewerbe befinden sich jedoch im nördlichen Bereich des Plangebiets. Der Grundstückseigentümer wird die Versorgungssicherheit auf dem Plangebiet gemäß den ZWA-Anforderungen sicherstellen.

Die Grundstücke des Plangebiets sind an der südwestlichen B-Plangrenze sowohl schmutz- als auch niederwasserseitig erschlossen.

Brandschutztechnisch sind zwei Löschteiche für die Belange des Brandschutzes der Gewerbeflächen geplant. Der kleine Löschteich im Süden des Plangebiets fasst 207m³ Löschwasser. Der große bestehende Löschteich im Nordwesten hat ein Fassungsvermögen von 400m³.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentümerin des Plangebiets ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses TIV Tautenhain Immobilien Verwaltung Limited & Co. KG.

Die DSW Projekt GmbH mit Sitz am Frankfurter Ring 224, in 80807 München hat das Objekt am 14.12.2011 von der TIV Tautenhain Immobilien Verwaltung Limited & Co. KG erworben.

4 PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die planungsrechtliche Ausgangssituation ist durch den rechtswirksamen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Nr. 07/06) der Gemeinde Tautenhain mit der Bezeichnung „Sondergebiet Museums- und Erlebnispark Tautenhain“ gegeben. Dieser leitet sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tautenhain ab, der am 23.05.2011 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt wurde.

Danach existiert keine Nutzungserlaubnis gemäß §8 BauNVO für Gewerbetreibende auf dem Plangebiet. Ferner lässt sich aus dem vorliegenden B-Plan kein Vergütungsanspruch nach §32 EEG für eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Plangebiet ableiten.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Areal aus vormals militärischer Nutzung handelt, dessen Auswirkungen auf die Umwelt fortwirken (versiegelte Fläche aus vormals militärischer Nutzung), erfüllt das Areal eine wichtige Grundvoraussetzung für eine Vergütung nach §32 EEG.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 (1. Entwurf vom 12.07.2011)

Der 1. Entwurf des LEP 2025 formuliert in Kap. 5.2 „Energie“ das Ziel, den Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch in Thüringen auf 30% und am Nettostromverbrauch auf 45% zu steigern (LEP 2025, Kap. 5.2.4, S. 79).

Gemäß Kap. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ zielt der LEP 2025 vorrangig auf das Potenzial von Brachflächen für die Siedlungsentwicklung resp. – sofern eine sinnvolle bauliche Nachnutzung nicht möglich sei – auf eine ökologische Aufwertung bzw. natur- und landschaftsbezogene Nutzung ab (LEP 2025, Kap. 2.4, S. 31 f.).

Gemäß dem Grundsatz, dass „die Errichtung großflächiger Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ... auf baulich vorbelasteten Flächen erfolgen (solle) oder auf Gebieten, die aufgrund vorhandener Infrastrukturen ein eingeschränktes Freiraumpotenzial vorweisen“ (LEP 2025, Kap. 5.2.3, S. 78),

werden als Kriterium für die Auswahl geeigneter Standorte u.a. Konversions- und Brachflächen mit hohem Versiegelungsgrad benannt (LEP 2025, Kap.5.2.9, S. 82).

4.2.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-OT)

Der RP-OT vom 10.09.2010 weist im Kap. 2.4 „Brachflächen und Konversion“ die Tourismus- und Erholungsbranche Tautenhain (ehemaliges Kasernengelände) als „regional bedeutsame Konversions- und Brachflächen“ aus, in welchen „der baulichen Nachnutzung ... ein besonderes Gewicht beigemessen werden“ soll (RP-OT, Grundsatz [G] 2-11, S. 28). Dabei zielt die Begründung G 2-11 auch auf „die Bewältigung aktueller planerischer Aufgaben zur standörtlichen Einordnung von Freiflächenanlagen für die Solarstrom-Erzeugung (Solarparks) ... (G 3-33)“ von Brachflächen ab.

In Kap. 3.2.1 wird ausgeführt, dass „der Anteil der erneuerbaren Energien am Primärenergieverbrauch ... erhöht werden“ soll. Weiter heißt es in der RP-OT im Grundsatz 3-32, dass „Freiflächenanlagen zur Solarstromerzeugung ... unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Vorbelastung des Landschaftsbildes insbesondere ehemals baulich genutzte bzw. versiegelte Flächen genutzt werden“ sollen. Zu Gebieten, welche „zur Errichtung von regional bedeutsamen Photovoltaikanlagen ... (eine) potenzielle Eignung“ darstellen, zählt unter anderem die „ehemalige Kaserne Tautenhain“. Diese ist „zumindest in Teilflächen potentiell für die Nutzung durch großflächige Photovoltaikanlagen geeignet“.

4.3 Flächennutzungsplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tautenhain, der am 23.05.2011 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt wurde, weist das Plangebiet als Sondergebiet Museums- und Erlebnispark Tautenhain aus. Das Plangebiet soll im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens in ein Sondergebiet Photovoltaik, Sondergebiet Sport und Spiel und Gewerbegebiet umgewandelt werden. Dazu wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Mit dieser Änderung ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Landschaftsplanung

Im Zuge des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt, der Bestandteil dieser Begründung ist.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht stellt die Existenz einer aufgegebenen und leerstehenden Kaserne mit einer Gesamtfläche von 37 ha eine Fehlentwicklung dar. Mit dem vorliegenden Planungskonzept zielt die Gemeinde darauf ab, dieser Fehlentwicklung entgegen zu wirken. Das Vorhaben führt durch den Abriss der Kaserne und weitgehende Entsiegelung des Plangebiets zu einer Verbesserung der Standortqualität in der Gemeinde Tautenhain.

Das Planungskonzept sieht auf dem Plangebiet die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage sowie die Vermietung und Verpachtung von Flächen und Hallen vor. Diese

zukünftige Bebauung und Nutzung gewährleistet die Fortentwicklung des Plangebiets im Interesse der Gemeinde Tautenhain.

Das Vorhaben ist nach Art der Bebauung sowie Nutzung in folgenden unterschiedlichen Teilbereichen unterteilt und erfordert die Schaffung der rechtlichen Voraussetzung auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO:

1. **Sondergebiet Photovoltaik:** Für Strom aus einer Photovoltaikanlage auf Freifläche gilt die Vergütungspflicht gemäß §32 EEG nur, wenn die Photovoltaikanlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß §30 BauGB errichtet wurde, der zumindest auch zu diesem Zweck nach dem 1. September 2003 aufgestellt oder geändert worden ist und es sich bei der Fläche um eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung handelt.

Um die planungsrechtlichen sowie EEG-rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb der Photovoltaikanlagen zu schaffen, setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik gemäß § 11 BauNVO fest. Im Bebauungsplan sind drei Teilgebiete als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzt.

Die Aufteilung ist einerseits ein Ergebnis der vorhandenen Infrastruktur (Straßen), die das Gebiet schneidet und somit in Teilgebiete aufteilt. Andererseits ist die Teilung im Bereich des SO 1.1 durch die erweiterte Nutzung gegeben, die ausschließlich in diesem Teilgebiet stattfinden soll. Im gesamten Teilgebiet SO 1.1 sowie Gebäude 40 ist neben der Photovoltaiknutzung auch die Lagerung, Reparatur, Wartung und Handel mit Solar- und Windenergieanlagen zulässig. Die erweiterte Nutzungsart für das Teilgebiet SO 1.1 ist deshalb notwendig, da in diesem Teilgebiet, die Halle 40 als Bestand existiert, die sich besonders für die erweiterte Nutzung eignet. Es hat sich bereits ein Unternehmen mit dem beschriebenen Nutzungszweck im Gebäude 40 angesiedelt, das aufgrund der bestehenden Infrastruktur den Standort für sein Unternehmen ausgewählt hat. Die Bestandsgebäude 8, 38, 40, 43, 44 und 58 und die bestehende Telekommunikationsendeanlage sind nach ihrer tatsächlichen, baulichen Höhe von den Vorgaben der max. zulässigen Bauhöhe und Gebäudehöhe (BH, GH) gemäß Nutzungsschablone (in der Planzeichnung) befreit. Davon abgesehen sind im gesamten Plangebiet die max. Höhe der Anlagen beschränkt (siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung). Die Höhenbeschränkung ist aus städtebaulichen Gründen in der Planzeichnung definiert worden. Damit lassen sich die Anlagen in die bebaute Umgebung einfügen. Die Auswahl des Standortes für das Vorhaben unterstützt den Gedanken des schonenden Umganges mit Grund und Boden. Die Entsiegelung der seit Jahrzehnten versiegelten Kaserne schont den Naturverbrauch und darüber hinaus erfolgt durch die Entsiegelung eine Entlastung der Natur. Um zu vermeiden, daß die entsiegelte Fläche wieder einmal versiegelt wird, erfolgt in der Planzeichnung eine Festsetzung der max. überbaubaren Fläche.

2. **Gewerbegebiet:** Im Bebauungsplan sind vier Teilgebiete als Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Gewerbeflächen sind größtenteils bereits vermietet. Die Mieter verfügen über funktionierende Geschäftsmodelle. Damit ist davon auszugehen, dass die Gewerbeflächen langfristig vermietet und genutzt werden können. Bedingt durch die geplante Photovoltaikanlage und im Hinblick auf steigende Energiepreise wäre es durchaus denkbar, dass sich, auf lange Sicht, die Direktvermarktung des produzierten Stroms rentiert. In so einem Fall würde sich auch der Eigenverbrauch über weitere Geschäftsmodelle anbieten, wie etwa das Betreiben einer Elektrotankstelle oder eines Kühlhauses am Standort.

Um für die Ausübung gewerblicher Nutzungen eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

3. **Sondergebiet Sport und Spiel:** Mit einer Fläche von ca. 3,3 ha belegt das Sondergebiet Sport und Spiel das drittgrößte Geltungsgebiet im Plangebiet. Die Fläche besteht größtenteils aus Wald und Grünfläche. Ein Unternehmen (Mieter) bietet seinen Kunden diverse sportliche Aktivitäten als Hauptgeschäftszweck erfolgreich an. Die Aktivitäten finden sowohl im Freien als auch in Hallen statt. Die Aktivitäten des Unternehmens stützen die Ziele der Regionalplanung im Hinblick auf das Stärken des Geschäftsfeldes des Tourismus.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für diese sportliche Aktivitäten zu schaffen, setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Spiel gemäß § 11 BauNVO fest.

5.2 Vorhabenbaubeschreibung der Photovoltaikanlage

Die Photovoltaikanlage auf der Freifläche wird von einer Betreibergesellschaft, die DSW Solar 8 Tautenhain GmbH & Co. KG, errichtet und betrieben. Dazu haben Verpächterin und Pächterin einen langfristigen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen. Die Betreiberin der Photovoltaikanlage beabsichtigt auf ca. 18,5 Hektar des Kasernengeländes ca. 33.900 Photovoltaik-Module mit einer Nennleistung von ca. 10 MWp (Megawatt Peak) zu installieren. Damit erzeugt die Photovoltaik-Anlage jährlich ca. 9,8 Mio. kWh Strom, welcher rechnerisch zur Versorgung von 2.212 Vier-Personen-Haushalten ausreicht. Pro Jahr werden dabei nach Berechnung der Betreiberin ca. 5.841 Tonnen CO² eingespart. Gemäß §21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) wird der durch die Photovoltaik-Anlage erzeugte Strom für die Dauer von 20 Kalenderjahren zzgl. des Inbetriebnahmejahres auf Grundlage des §32 EEG vergütet und in das öffentliche Netz eingespeist. Anschließend kann der erzeugte Strom weiterhin zum Marktpreis verkauft werden. Seitens der Betreiberin wird somit von mindestens einer Anlagenlaufzeit von 25 – 30 Jahren ausgegangen. Die Photovoltaikanlage wird nach ihrer Stilllegung wieder abgebaut und die Wertstoffe werden dem Wertstoffkreislauf zugeführt.

5.3 Komponenten der Photovoltaik-Anlage

5.3.1 Photovoltaik-Module

Als Photovoltaik-Module kommen polykristalline Module mit einer Nennleistung von 280 – 300 Wp (Watt Peak – Bezeichnung für die Leistung von Solarzellen) zum Einsatz. Insgesamt werden im Plangebiet ca. 33.900 Photovoltaik-Module mit einer Nennleistung von rund 10,00 MWp verbaut. Die Module werden mit einem festen Winkel von 25° nach Süden ausgerichtet aufgestellt.

5.3.2 Modul-Montagesystem

Zur Aufständerung der Photovoltaik-Module kommt das Aufständerungssystem PARS der VISPIRON ENERGY GmbH & Co. KG zum Einsatz. Das aus Aluminium bestehende System ist korrosionsbeständig und kann nach Stilllegung der Anlage wieder dem Wertstoffkreislauf zugeführt werden. Die Fundamentierung erfolgt mittels Rammfundamenten im Erdreich. Diese bestehen aus verzinktem Stahl und haben sich im Photovoltaik-Anlagenbau bewährt, da sie schnell und kostengünstig zu realisieren sind. Zudem wird die Bodenversiegelung auf ein Minimum reduziert. Nach der Stilllegung der Anlage werden die Rammfundamente aus dem Boden gezogen und dem Wertstoffkreislauf zugeführt.

5.3.3 Elektrik

Die Photovoltaik-Anlage wird in mehrere Leistungssegmente mit jeweils ca. 1 MWp Leistung aufgeteilt. Der erzeugte Strom wird mit Stringwechselrichtern und Mittelspannungstransformatoren in die 20 kV Mittelspannungsleitung des Energieversorgers TEN eingespeist. Dazu muss eine ca. 10 km lange Mittelspannungsleitung zum Einspeisepunkt Hermsdorfer Kreuz verlegt werden.

5.3.4 Einfriedung

Zum Schutz der Photovoltaik-Anlage vor unbefugtem Betreten wird das Plangebiet mit einem ca. 2,50 Meter hohen Maschendrahtzaun einschl. Übersteigschutz und zwei Zufahrtstoren an der „Hauptstraße über die Pforte“, die von der Straße zum langen Tal abgeht, eingefriedet. Sofern erforderlich, ist zur Überwachung des Geländes die Installation von Kameras und Bewegungsmeldern vorgesehen.

5.4 Erschließung der Photovoltaik-Anlage

Das Plangebiet wird über die ausreichend bemessene Straße „zum langen Tal“ jeweils im südlichen und nordöstlichen Bereich erschlossen.

6 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 1998 | S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. TH S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011, Verkündungsstand: 31.01.2012
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2011
5. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. Nr. 12 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011
6. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2011
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) In der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044)
9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648)
10. Bundeslmmilsslonsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. November 2011, BGBl. I S. 2178
11. Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen (Herausgeber ist die Thüringer Landesanstalt für Geologie, Jena), Fassung vom 25. Juni 2001
12. Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO) vom 03. April 2002 (GVBl. S. 204)