

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Remptendorf hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Remptendorf, Siegel
König, Bürgermeister

- Die Genehmigung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom mit AZ. erteilt.

Schleiz, Siegel

- Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Remptendorf, Siegel
König, Bürgermeister

- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Remptendorf am ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Remptendorf, Siegel
König, Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Zeulenroda-Triebes, Siegel
TLBG

Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)
OK 5,0 Maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich der Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
A1 Bezeichnung der Maßnahmen
- sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bemaßung in Meter
587,05 Geländehöhe in Meter über NNH im DHHN2016

Art der baulichen Nutzung	Teilfläche	Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen	

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- 450/1 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- § 30 Biotope (gem. BNatSchG)
- Gestell mit PV-Modulen (Belegung vorläufig)
- Trassenachse (380-kV-Freileitung, 50Hertz) mit beidseitig 7,5 Meter bebauungsfreien Streifen
- Freileitungsschutzstreifen 50Hertz
- Trassenachse der Thüringer Energienetze (Gas, Strom, Telekommunikation)
- Abflussbahnen wild abfließenden Wassers (nicht zu verbauen)
- Festgestellte Waldfläche außerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 2 ThürWaldG
- Abstandsfläche von der festgestellten Waldfläche (15 Meter)

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

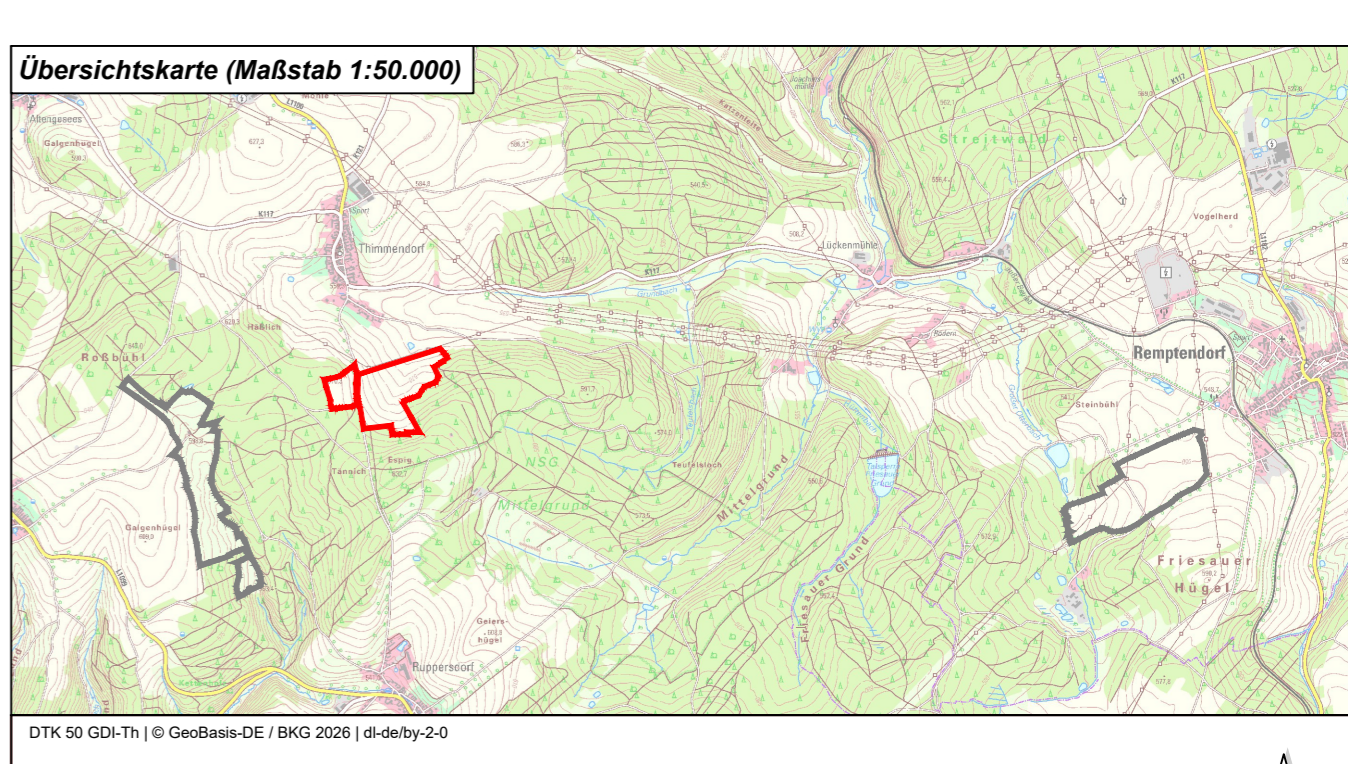
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung einer Kombination aus den Nutzungen erneuerbarer Energien und Landwirtschaft als Agri-Photovoltaikanlage (SO - Agri Photovoltaik) festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung als Hauptnutzung Agri-PV-Anlagen, bestehend aus fest installierten Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen, Wechselrichterstationen, Transformatoren/Netzinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Wartungsgebäuden, als Sekundärnutzung zulässig. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer durch die Sekundärnutzung darf höchstens 10 % betragen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,6 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche innerhalb des SO Agri-Photovoltaik maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im SO Agri-Photovoltaik gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2.2 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 5,0 Meter, die Höhe der Unterkante der Module ist auf mindestens 2,1 Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt im DHHN 2016 gemäß Pläneinschrieb. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO, z.B. Antennen, Lüfter und Kamerarästen ist bis zu einer Gesamthöhe von 6 Metern zulässig. Im genannten Freileitungsschutzstreifen sind keine hohen punktförmigen Objekte (z.B. Kamera- und Beleuchtungsarme, Antennen o.ä.) oder feuergefährdete Einrichtungen (z.B. Batteriespeicher) anzuordnen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)
3.1 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
4.1 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen
4.2 E1: Erhalt bestehender Gehölz- und Grünstrukturen
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen sind die bestehenden Grünstrukturen und Gehölze zu erhalten und zu pflegen, dies gilt auch für bestehende Fahrspuren und Wege. Die Pflege umfasst dabei auch die Gefahrenabwehr und die Ausübung der Verkehrssicherungspflicht.
4.3 A1: Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Blühwiese
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu erhalten.
4.4 G1: Anlage einer Laubstrauchhecke
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Länge von mindestens 500 m (TF 1 = 160m, TF 2 = 340m) und einer Breite von mindestens 3 m eine zweireihige Laubstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 ThürBO)

- Einfriedigungen
5.1 Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist eine Einfriedigung der Photovoltaikanlage zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO Agri-Photovoltaik ist nicht zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz:**
Sollten bei Erdarbeiten Zufallsfunde zu Tage Treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale (§ 2 Abs. 1 ThürDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde, oder der Gemeinde bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 16 ThürDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 16 Abs. 3 ThürDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 16 Abs. 2 ThürDSchG hinzuweisen.
- Untere Wasserbehörde:**
Entsprechend § 37 Abs. 1 WHG gilt, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert oder zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Demnach sind die nachrichtlich übernommenen Abflussbahnen nicht durch die Errichtung von Anlagen zu verbauen und die Erosionswirkung von abfließendem Wasser sollte durch eine Bepflanzung der Fläche (Grünlandnutzung) möglichst verhindert werden.
- Hochspannungsleitungen:**
Im Plangebiet befindet sich die 380-kV-Leitung Altenfeld - Remptendorf 463/464 von Mast-Nr. 120 - 123 der 50Hertz Transmission GmbH. Die, in einer Bebauungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der 50Hertz Transmission GmbH, festgehaltenen Hinweise wurden in Planzeichnung und Begründung übernommen. Dadurch wurde sichergestellt die Interessen beider Parteien unter dem Betriebsführungsaspekt für technische Anlagen in Ausgleich zu bringen und Einigungen bezüglich baulicher Restriktionen innerhalb des Freileitungsschutzstreifens zu erzielen.
- Hinweise zu den Maßnahmen A1 und G1:**
zu A1:
Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut als Regelsaatgutmischung (z.B. RSM Regio 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese) zu verwenden. Die Artenzusammensetzung soll dementsprechend einen hohen Anteil standorttypischer Wildkräuter und Gräser umfassen. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern.
Das Pflegekonzept der Maßnahme sieht eine maximal zweimalige Mahd vor, die zwischen dem 01.09. und 28.02. des Folgejahres (außerhalb der Brutzeit) durchzuführen ist. Dabei sind jedoch folgende naturschutzfachliche und allgemeine Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:
- vollständiger Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten
- die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten
- das Mähgut ist zu beseitigen, bleibt jedoch, bevor es abgefahren wird, einige Tage liegen, damit bereits gebildete Samen auf der Fläche verbleiben
zu G1:
Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein heimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Eine mögliche Auswahl geeigneter Gehölze können dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des BMJ (2012) oder der Liste einheimischer Gehölzarten Thüringens (Lenke & Korsch 2022) entnommen werden. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten in der Pflanzqualität 2cv zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Jungstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).
Bei Abgang oder nicht Anwachsen von Gehölzen ist jeweils eine gleichwertige Ersatzpflanzung mit anschließender Pflege vorzunehmen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung, spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu realisieren.
Die Maßnahme dient insbesondere der Landschaftsbildaufwertung und Eingrünung hin zu unmittelbar angrenzenden Straßen (Gamma, Thimmendorf) sowie der nahegelegenen Wohnbebauung (Thimmendorf, Remptendorf). Der Regelpflanzabstand wird auf 1,5m festgesetzt.



gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298), gültig ab 19.07.2024.

Vorhabenträger

SUNfarming Projekt GmbH
Zum Wasserwerk 11, 15537 Erkner
fon (03362) 88 59 120 info@sunfarming.de

planaufstellende Kommune

Gemeinde Remptendorf
Bahnhofstraße 17, 07368 Remptendorf
fon (038640) 4490 verwaltung@remptendorf.de

Entwurfsverfasser

bürg.knoblich
Landschaftsarchitekten GmbH
Am Bahnhof 8, 04519 Rackwitz OT Zschortau
fon (0 33 62) 8 83 61-0 email: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Datum	Name	Unterschrift
03.12.25	StU	
02.03.26	StU	
02.03.26	Kno	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "AGRI-Photovoltaik Remptendorf" - Plangebiet Thimmendorf

Vorentwurf
und Vorhaben und Erschließungsplan

ProjektNr.: 24-116
Phase: Vorentwurf

Plan-Name: 24-116_Thimmendorf.pdf
Plan-Maße: 810 mm x 841 mm

Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Remptendorf
Flurstück: verschiedene

Maßstab 1:1.500
Blatt 1