

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP-35 „Pfafferoode, Erweiterung Klinikum“

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Baugesetzbuch)

Eine zusammenfassende Erklärung ist eine Übersicht über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans / vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen diese Planung gewählt wurde.

1. Allgemeines

Das Ökumenische Hainich Klinikum (ÖHK) plant die Errichtung eines Gebäudes für Wohnen mit Unterstützung, eines Förderzentrums, eines Hospizes sowie die Errichtung von zwei Parkplätzen.

Die geplanten Maßnahmen haben zur Folge, dass sich das Klinikum in der Fläche ausdehnen muss. Die flächenmäßige Ausdehnung ist erforderlich, weil die denkmalgeschützte Park- und Villenanlage in ihrer Struktur und ihrem Charakter nicht beeinträchtigt werden soll. Bei der Suche nach einem neuen Standort hat man sich für eine Fläche zwischen der Straße Bauernfreiheit und der Wohnbebauung / Kindergarten / Kirche entschieden. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben. Der Flächenbedarf für das Betriebskonzept kann gedeckt werden und durch die Nutzung einer Fläche in räumlicher Nähe zu den restlichen Klinikeinrichtungen kann das Potenzial der Einrichtung optimal genutzt werden.

Das Gebiet befindet sich derzeit im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Um Baurecht zu erreichen ist deshalb die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans erforderlich, der den Bereich als sonstiges Sondergebiet Klinik festsetzt. Da dies den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) widerspricht, musste dieser geändert werden. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgten im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht inkl. grünordnerischer Ergänzung wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Teil der Begründung beigelegt. Außerdem waren eine Fledermauserfassung, eine FFH-Verträglichkeitsstudie (FFH: Flora, Fauna, Habitate) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bestandteil der Unterlagen.

Zur Eingriffsvermeidung und -minimierung bzw. zum städtebaulichen Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- ordnungsgemäße Entsorgung von bei Tiefbauarbeiten anfallenden Böden
- Trennung von Ober- und Unterboden bei Bodenabtrag, -zwischenlagerung und -auftrag
- Errichtung von Dachbegrünung auf dem Hospiz
- fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept für notwendige Beleuchtung
- Gehölzpflanzungen in gesamten Plangebiet sowie randliche Eingrünung des Geltungsbereichs
- Schaffung von Fledermausquartieren an neu zu errichtenden Häusern
- Schaffung von Jagdhabitaten für Fledermäuse

In einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird aufgezeigt, dass durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet ein rechnerisches Defizit entsteht. Im Rah-

men von externen Kompensationsmaßnahmen kann eine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden.

Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch die Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nicht zu erkennen.

Weiterhin wurden auf Grundlage einer Schallimmissionsprognose Vorkehrungen zum Immissionsschutz (als textliche Festsetzung) getroffen.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte entsprechend BauGB in zwei Stufen. Aufgrund von Corona-Maßnahmen erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht über eine Informationsveranstaltung. Die Unterlagen zum Vorentwurf standen auf der Homepage der Stadt Mühlhausen zur Verfügung. Weiterhin konnten die Unterlagen nach Terminvereinbarung im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden. Die Möglichkeit der Äußerung und Erörterung war gegeben.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Einstellung der Unterlagen auf der Homepage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Auf Verlangen wurden die Unterlagen auch in Papierform übermittelt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und ggf. in den Entwurf eingearbeitet. Im Zuge der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen und der weiteren Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) konnten erneut Stellungnahmen abgegeben werden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des VEP-35 fand in der Zeit vom 03.01.2022 bis 04.02.2022 statt. Parallel dazu fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Von den Behörden- und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen bzw. Hinweise zur Ausfertigung der Planurkunde, zu Höhenangaben, zum Entwicklungsgebot, zum Immissionsschutz, zum Trinkwasserschutz, zum Thema Verkehr, zum Natur- und Artenschutz, zu Schutzgebieten, zum Abfallrecht und -entsorgung, zur Darstellung liegenschaftlicher Elemente, zu zusätzlich entstehendem Verkehr/Verkehrsbelastung, zum Brandschutz, zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, zur Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, zum archäologischen Denkmalschutz und zu Pachtverhältnissen vorgebracht worden.

Die Stellungnahmen wurden geprüft, abgewogen und entschieden. Demzufolge wurde die Planurkunde (Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) entsprechend den Hinweisen, inklusive Höhenangaben und Darstellung der liegenschaftlichen Elemente, erstellt.

Die Hinweise zum Entwicklungsgebot wurden mit der Durchführung des Parallelverfahrens (§ 8 Abs. 3 BauGB) berücksichtigt. Die Forderungen und Hinweise zum Immissionsschutz waren bzw. werden größtenteils berücksichtigt. Keine Berücksichtigung fand, die Schallimmissionsprognose als Bestandteil des Bebauungsplans zu erklären. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose sind in den Bebauungsplan als textliche und zeichnerische Festsetzungen übernommen worden. Die Forderung ist somit überflüssig. Die Forderung, Stellplätze westlich des Wohnheimes und nördlich des Hospizes in den Nachtstunden zu sperren, fand

keine Berücksichtigung, da es sich bei diesen Stellplätzen nicht um Stellplätze handelt, die der Öffentlichkeit bzw. der Allgemeinheit zugänglich sind. Der Status der Stellplätze entspricht einem Anwohnerparken, wie es auch in einem reinen Wohngebiet generell möglich ist. Eine „Fremdnutzung“ kann durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen verhindert werden.

Die vom Landratsamt gegebenen Hinweise zum Trinkwasserschutz betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, sondern sind im Zuge der Genehmigungs- oder Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Ansonsten sind die gegebenen Hinweise bereits berücksichtigt (nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzzone) oder sie erübrigen sich (eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen). Zum Thema Verkehr sollte geprüft werden, ob die Straße „Bauernfreiheit“ für die zu erwartenden Verkehrsströme ausreichend ausgebaut ist. Es erfolgte eine Überprüfung durch eine Verkehrsbewertung. Hierbei wurde ermittelt, dass die Verkehrsströme in der Bauernfreiheit und der Einmündung B 249 aufgenommen werden können.

Die Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde zum Thema Artenschutz/Schutzgebiete sind bzw. werden berücksichtigt. Bei Umsetzung der Schadensminimierungsmaßnahmen ist das Vorhaben nach § 34 BNatSchG zulässig. Ausnahmen nach § 34 Abs. 3 bis 5 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Vom Abfallwirtschaftsbetrieb wurden Hinweise zu Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge gegeben. Diese sind in der Planung bereits umgesetzt. Weitere Hinweise betreffen nicht die Ebene des Bebauungsplans.

Vom Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr wurde gefordert, den Umfang des zusätzlich entstehenden Verkehrs zu erheben, sowie die Erforderlichkeit eines Linksabbiegerstreifens auf der B 247 zu prüfen. Weiterhin sind die Begegnungsfälle Lkw/Müllfahrzeug und Lkw/landwirtschaftliche Maschinen im Einmündungsbereich der B249/Bauernfreiheit nachzuweisen. Die Sanierung des nördlichen Gehweges und dessen Fortführung in die Bauernfreiheit ist zu betrachten, wie oben bereits erwähnt, erfolgte eine Überprüfung durch eine Verkehrsbewertung. Hierbei wurde ermittelt, dass die Verkehrsströme in der Bauernfreiheit und der Einmündung B249 aufgenommen werden können. Es wurde explizit auch eine Überlagerung mit dem Projekt „Bratwurstmuseum“ durchgeführt, wobei sich keine Änderung der Bewertung ergab. Die Zunahme des Lkw-Verkehrs durch das B-Plan-Gebiet ist untergeordnet. Aspekte mit der Zufahrt zum ÖHK-Gelände im Bereich Bauernfreiheit sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit hier auch nicht maßgeblich. Die Müllentsorgung erfolgt aktuell für die Bebauung entlang der Bauernfreiheit bereits über diese, sodass es durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht mit einer erhöhten Frequentierung zu rechnen ist. Der Fußgängerverkehr wird zur ÖPNV-Haltestelle auf dem kürzesten Weg durch das ÖHK-Gelände geführt. Insofern ist eine Führung über den nördlichen Gehweg an der Bundesstraße nicht gegeben und ein Ausbau im Zusammenhang mit der Planaufstellung nicht erforderlich.

Die aus brandschutztechnischer Sicht gegebenen Forderungen (Löschwasserbereitstellung, Fließdruck, Zuwegung, Wendemöglichkeit, Feuerwehraufstellfläche) sind bzw. werden berücksichtigt.

Die Einleitung des Schmutzwassers in das öffentliche Netz des Abwasserzweckverbandes erfolgt oberhalb der Durchleitung des öffentlichen Netzes durch das Gelände des ÖHK. Eine Einleitung ist möglich. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen und aus geologischer Sicht auch nicht im ausreichenden Umfang möglich. Es ist die Einleitung in den Steingraben mit vorgelagerter Retention vorgesehen. Die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist erfolgt. Insofern sind die Belange des Abwasserzweckverbandes berücksichtigt.

Zum Thema Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung erfolgte der Hinweis, dass mit einem erhöhten Gründungsaufwand der Hochbauten zu rechnen ist. Gebäude des näheren Umfeldes sollten auf mögliche Subrosionsvorgänge untersucht werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass am Standort keine Versickerung von wenig mineralisierten Wässern erfolgen sollte. Die Gründungsproblematik muss erst bei der konkreten Projektplanung berücksichtigt werden. Der Bauherr hat jedoch bereits ein Baugrundgutachten erstellen lassen, welches dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bau und Naturschutz zur Verfügung gestellt werden kann. Wie zu anderen Stellungnahmen bereits aufgeführt, ist eine Versickerung des Regenwassers nicht vorgesehen – die Belange sind berücksichtigt.

Vom Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde dargelegt, dass sich das gesamte Plangebiet in einem Bereich befindet, in dem mit hoher Wahrscheinlichkeit bislang nicht bekannte Bodendenkmale vorhanden sind. In diesem Zusammenhang wurden die Hinweise auf der Planzeichnung entsprechend geändert, die Begründung wurde ergänzt und im Umweltbericht wurde ebenfalls ein Hinweis aufgenommen.

Die Hinweise des Thür. Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum zur Kündigung von Pachtverhältnissen können im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Regelungen zu Ausgleichsmaßnahmen, die auf verpachteten Flächen durchgeführt werden sollen, sind im Durchführungsvertrag erfolgt.

Die Forderung des NABU zur Bereitstellung von zwei Schwalbenhäusern wurde nicht berücksichtigt. Der in der Stellungnahme dargelegte Sachverhalt wurde mehrmals durch Fachplaner geprüft. Bei der im Sommer 2021 durchgeführten Geländebegehung fand auch eine Suche nach möglichen Schwalbennestern an den vorhandenen Gartenhütten und Schuppen statt. Es konnten keine Anzeichen auf eine Nutzung durch Mehl- oder Rauchschalben gefunden werden. Somit besteht im Zusammenhang mit dem Planverfahren keine artenschutzrechtliche Notwendigkeit, gesonderte Ausgleichsmaßnahmen für die genannten Schwalben durchzuführen – es wird keine spezifische Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zerstört. Ggf. bestehenden Konflikte in angrenzenden Bereichen können nicht in diesem Bauleitplanverfahren untersucht oder gelöst werden. Auch durch die Untere Naturschutzbehörde, welche im Beteiligungsverfahren eine Stellungnahme abgegeben hat, wurden keine weiteren Einwände oder Forderungen erhoben.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Als Alternative zur geplanten Flächennutzung wurde die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich in Betracht gezogen. Da die Errichtung von Einfamilienhäusern an mehreren Stellen im Stadtgebiet ermöglicht werden kann, die Erweiterung des ÖHK jedoch nur im räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen Klinikeinrichtungen zielführend ist, wurde diese Alternative verworfen. Weiterhin wurden im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans fünf Alternativstandorte in der Nähe des ÖHK untersucht (westlich der Wohnbebauung Bauernfreiheit, südlich der Bundesstraße, östlich des ÖHK-Geländes und nördlich des Maßregelvollzugs). Bei der Betrachtung der einzelnen Standorte zeigte sich schnell, dass alle diese Standorte verschiedene Nachteile besitzen. Hinsichtlich ihrer Eignung für die beabsichtigte Ansiedlung eines Sondergebietes "Klinik" sind im Vergleich zum favorisierten Standort erhebliche Defizite auszumachen.

Auch hinsichtlich der Auswirkungen auf den Umweltzustand ist die geplante Fläche zur Erweiterung des Klinikums geeignet. Die Ausprägung der Biotope zeigt keine seltenen oder hochwertigen Strukturen auf. Zwar treten durch die Realisierung des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen auf die betrachteten Schutzgüter auf, jedoch sind davon keine besonderen oder seltenen Schutzgutausprägungen betroffen. Die Suche nach weiteren Standortalternativen konnte somit unterbleiben, da an anderen Stellen mit ähnlich hohen oder höheren Beeinträchtigungen zu rechnen ist.