

# Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Baugesetzbuch) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Süd-Ost/Triftweg"

Eine zusammenfassende Erklärung ist eine Übersicht über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan bzw. in der Planänderung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen diese Planung gewählt wurde.

## 1. Allgemeines

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben in einem Bereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher als private Grünfläche ausgewiesen ist, zu ermöglichen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im FNP ist der Bereich als sonstige Grünfläche dargestellt. Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wurde deshalb der FNP geändert. Die Änderung des FNP wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 5 am 18.07.2018 wirksam.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte durch den Fachdienst Stadtplanung, der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag wurde durch das Planungsbüro Dr. Weise (Mühlhausen) erarbeitet.

## 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 2.1 Scoping (frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Mit Schreiben vom 08.05.2017 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert. In diesem Zusammenhang wurden die TöB auch um Mitteilungen über zu prüfende Umweltbelange und über den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

### 2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung lagen vom 24.07.2017 bis 04.08.2017 im Fachdienst Stadtplanung erste Planunterlagen zu jedermanns Einsicht aus. Es bestand die Möglichkeit der Äußerung und Erörterung. Stellungnahmen konnten bis zum 11.08.2017 abgegeben werden.

### 2.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht lagen in der Zeit vom 30.10.2017 bis 01.12.2017 öffentlich aus. Zusätzlich waren zwei Stellungnahmen mit Umweltbezug (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Artenschutz, Abfallentsorgung, Altlasten), ein Artenschutzfachbeitrag und - als ökologische Bearbeitungsgrundlage - der Grünordnungsplan einzusehen. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte am 20.10.2017 im Amtsblatt Nr. 7 sowie auf der Homepage der Stadt Mühlhausen.

#### **2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Mit Schreiben vom 16.10.2017 wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und zum Entwurf der Begründung/Umweltbericht aufgefordert.

#### **3. Monitoring (§ 4 c BauGB)**

Durch ein Monitoring sollen Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht werden, um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und notfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Zuge der Umsetzung des B-Plans sind erhebliche Auswirkungen nur zu erwarten, wenn z. B. die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt werden bzw. nicht funktionsfähig sind oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert liegt. Das Monitoring der städtebaulichen Belange obliegt generell der Stadt. So ist z. B. die Einhaltung des Versiegelungsgrades bei der Einreichung der Genehmigungsunterlagen im Rahmen von Bauanträgen zu kontrollieren. Die Überwachungsaufgaben anderer Behörden bleiben hiervon unberührt.

#### **4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen**

Durch die geplante Änderung soll lediglich die Möglichkeit der Ergänzung bzw. Abrundung eines bestehenden Gewerbegebietes geschaffen werden. Der Änderungsbereich war bereits bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 1 "Gewerbegebiet Süd-Ost/Triftweg" zur Einbeziehung in die Gewerbegebietsfläche vorgesehen. Aufgrund der damaligen Eigentumsverhältnisse wurde der Änderungsbereich jedoch als private Grünfläche ausgewiesen. Auf Betreiben des neuen Flächeneigentümers wurde nun die Änderung des Bebauungsplans vorgenommen. Es ergeben sich deshalb keine Alternativen zu diesen Planänderungen. Von der Stadt Mühlhausen wurde auch keine weitergehende Standortalternativprüfung vorgenommen.

#### **5. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Um die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung durch ein spezialisiertes Planungsbüro durchgeführt. Ziel dieser Prüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und sie in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht beinhaltet einen Grünordnungsplan sowie einen Artenschutzfachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzgl. europäisch geschützter Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG). Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass unter Anwendung von geeigneten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Standort und das Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Vorschriften als verträglich angesehen werden kann. In der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung hat sich allerdings ein Defizit ergeben, das nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann. Es wurde deshalb eine externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen (Anlage einer Streuobstwiese auf Grünland). Die Sicherung der Kompensationsmaßnahme erfolgt über die Festlegung eines zweiten Geltungsbereiches und über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Artenschutzfachbeitrag), unter besonderer Berücksichtigung der europäisch geschützten Artengruppen der Freibrüter in Gehölzen, wurde dargelegt, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung von schadensbegrenzenden Maßnahmen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind.

## **6. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die zum Vorentwurf von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden, soweit sie die Ebene des Bebauungsplanes betreffen, in den Entwurf zur 1. Änderung eingearbeitet. Im Einzelnen waren das:

- Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages anhand der von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegten Kriterien durch ein darauf spezialisiertes Büro,
- Ausweisung eines zweiten Geltungsbereiches für die Ausgleichsmaßnahmen,
- Sicherung eines Mindestabstandes von Gebäuden zur Bundesstraße / Festsetzung entsprechender Baugrenzen,
- Darstellung der vorgesehenen Ein- und Ausfahrten sowie der Anschlüsse der Erweiterungsfläche an die öffentlichen Verkehrsflächen

Mit Schreiben vom 16.10.2017 wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgefordert. Bedenken oder Einwände wurden nicht geltend gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalten Hinweise auf unmittelbar geltende gesetzliche Regelungen (Bundesnaturschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz) – welche ohnehin einzuhalten sind. Weiterhin wurden ergänzende Bemaßungen der Baugrenzen und die Benennung von Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches angeregt. Die eindeutige Lesbarkeit der Planzeichnung stand zu keinem Zeitpunkt in Frage, dennoch wurden diese Anregungen bzw. Hinweise berücksichtigt - in der Planausfertigung wurden die Angaben ergänzt. Weitere Hinweise wurden bereits in der Entwurfsphase berücksichtigt (z. B. ausreichende Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge, Sicherung des Mindestabstandes von Hochbauten zur Bundesstraße). Andere Hinweise betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung und können deshalb nicht Bestandteil der Abwägungsentscheidung sein. Diese müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens oder der Bauausführung geklärt werden (z. B. Erkundungspflicht vor Durchführung von Tiefbauarbeiten)

Die Entscheidung über die Stellungnahmen erfolgte mit Stadtratsbeschluss am 01.03.2018.

## **7. Fazit**

Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Anwendung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Standort und das Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Vorschriften als verträglich angesehen werden können. Hauptkriterien sind dabei:

- Die Lage (innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, noch in die Siedlungsstruktur eingebunden),
- Die Einbeziehung von vorhandener Infrastruktur/Erschließung (Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes),
- Möglichst geringe Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die anthropogene Prägung des Standortes und Erhalt vorhandener Grünstrukturen (Durchgrünung des Plangebietes durch Gehölzbepflanzungen),
- Ein Ausgleich vor Ort sowie im Stadtgebiet von Mühlhausen für unvermeidbare Bodenversiegelungen und Gehölzbeseitigungen,
- Umfassende Berücksichtigung des europäischen Gebiets- und Artenschutzes: Berücksichtigung von Freibrütern, Anwendung schonender Bauverfahren inkl. Bauzeitenregelung (Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungszeiten von schutzwürdigen Arten).

*FD Stadtplanung / Juli 2018*