

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 b "Industriegebiet Auf dem Schadeberg, 2. Erweiterung"

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 berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen diese Planung gewählt wurde.

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 den Bebauungsplan Nr. 29 b „Industriegebiet Auf dem Schadeberg, 2. Erweiterung“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Mühlhausen am 10.04.2024 rechtskräftig geworden.

Da die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht komplett innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können, wurden auch externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Von Seiten des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum wurde die Inanspruchnahme eines für die Landwirtschaft besonders geeigneten Bodens für eine dieser Maßnahmen (externe Maßnahme M2) äußerst kritisch gesehen. Es sollte vorrangig geprüft werden, ob Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz auch durch Entsiegelungsmaßnahmen etc. erbracht werden können. Diese Prüfung erfolgte bereits bei der Erarbeitung des Bebauungsplans. Die Maßnahmenfläche M2 wurde in Abwägung aller Belange als geeignet eingestuft, auch standen zum damaligen Zeitpunkt keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung.

An der Entwicklung eines Industriegebietes und eines Gebietes für Solarthermie und Geothermie im Bereich Auf dem Schadeberg wird festgehalten. Inzwischen ergab sich jedoch die Möglichkeit, städtebaulich notwendige Maßnahmen mit Hilfe von Fördermitteln vorzuziehen, wenn sie als Kompensationsmaßnahmen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind. Dies ist im Bereich der Gartenanlage „Sambach rechts“ möglich. Hier sollen brach gefallene Gartengrundstücke beräumt, entsiegelt und anschließend ein naturnah entwickelt werden. Auch das seit Jahren ungenutzte Areal der Gärten unmittelbar südlich der Frauenklinik soll entsprechend beräumt und entwickelt werden. Somit kann die Fläche, welche vom Landwirtschaftsamt als kritisch bewertete wurde (Maßnahmenfläche M2) von 14,2 ha auf 12,8 ha reduziert werden. Hierfür wurde allerdings die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Mühlhausen hat in seiner Sitzung am 21.08.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 b „Industriegebiet auf dem Schadeberg, 2. Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 03.06.2024 bis 05.07.2024 im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Mühlhausen und in der Stadt-Werkstatt öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Mühlhausen veröffentlicht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und Naturschutzvereinigungen wurden mit Schreiben vom 23.05.2024 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Die Umweltverbände Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e. V., Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e. V. und der NABU Deutschland e. V. teilten der Stadt mit, dass sie keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplans erheben. Der BUND, der Kulturbund und Grüne Liga e. V. äußerten sich nicht zur Änderung des Bebauungsplans.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert:

- Thüringer Landesverwaltungsamt,
- Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis,
- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation,
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz,
- Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie
- Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum.

Die meisten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange enthielten im Wesentlichen Informationen oder Hinweise für die keine Abwägung erforderlich ist oder es wurde mitgeteilt, dass ihre Belange durch die 1. Änderung nicht betroffen sind oder dem Vorhaben zugestimmt wird.

Der Hinweis des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu Belangen Grundwasser/Wasserschutzgebiete wurde dahingehend berücksichtigt, dass in die 1. Änderung des Bebauungsplans folgender Hinweis aufgenommen wurde:

„Die Fläche der externen Ausgleichsmaßnahme M2 (Gemarkung Grabe, Flur 1, Flurstück 25/1) befindet sich vollständig in der festgesetzten Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Hainich-Dün-Hainleite“. Entsprechende Verbote oder Nutzungsbeschränkungen sind bei der Unteren Wasserbehörde zu erfragen“.

Die vom TLUBN vorgebrachten Einwände zu Belangen der Abfallrechtlichen Überwachung beziehen sich inhaltlich auf den ursprünglichen Bebauungsplan, insbesondere auf den Geltungsbereich des Hauptvorhabens „Auf dem Schadeberg“ und weisen keinen Bezug zur 1. Änderung auf. Mit den angesprochenen Themen wurde sich bereits intensiv im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans auseinandergesetzt (z. B. Erstellung und Ergänzung von Fachgutachten, Entwässerungskonzept). Es wurde festgestellt, dass das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Deponie Aemilienhausen zur Folge hat – die Belange wurden bereits mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans berücksichtigt (siehe zusammenfassende Erklärung zum ursprünglichen Bebauungsplan).

5. Ergebnisse der Beteiligung benachbarter Gemeinden

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die benachbarten Gemeinden wurden ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans gebeten. Es wurden

keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VEP-34 „Großsolarthermieranlage Auf dem Schadeberg“ wurden die damit verbundenen Umweltauswirkungen bereits geprüft und als unbedenklich eingestuft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 b erfolgte lediglich eine Verschiebung der Sondergebietsfläche – die Flächengröße des Sondergebietes bleibt aber gleich. Die mit der Geothermie verbundenen zusätzlichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 b geprüft und dargelegt, ebenso die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen.

Dieser Umweltbericht wurde nun um die neuen bzw. geänderten Kompensationsmaßnahmen ergänzt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die Änderung der externen Kompensationsmaßnahmen.

7. Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes haben sich keine anderen oder zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen ergeben – die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 29 b aufgeführten Maßnahmen haben weiterhin Bestand.

8. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten/ Alternativstandorte

Wie oben bereits erläutert, beinhaltet die Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen der geplanten Nutzung des Areals Auf dem Schadeberg, sondern lediglich die externen Ausgleichsmaßnahmen. An der Entwicklung eines Industriegebietes und eines Gebietes für Solarthermie und Geothermie im Bereich Auf dem Schadeberg wird festgehalten.

Die Maßnahmenflächen sind im Prinzip alternativlos. Derzeit verfügt die Stadt Mühlhausen über keine anderen oder besser geeigneten Flächen als die im Bebauungsplan und in der 1. Änderung des B-Plans festgesetzten Flächen.