

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP-38 „Solarthermie und Geothermie nordwestlich der Stadtwerke“

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

Die Stadtwerke Mühlhausen GmbH sind gemäß § 8 Abs. 5 ThürKlimaG Fernwärmeversorgungsunternehmen. Dies verpflichtet sie, ein Konzept für das Wärmenetz zu entwickeln, das an dem Ziel der nahezu klimaneutralen Wärmeversorgung bis zum Jahr 2040 ausgerichtet ist. In diesem Zusammenhang beabsichtigen die Stadtwerke im Bereich nordwestlich ihres Unternehmenssitzes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebietes „Großsolathermieranlage inklusive Geothermie“ für den Betrieb einer Solarthermie-Freiflächenanlage sowie einer Flächen-Geothermieranlage zu schaffen.

Die Gründe für die vorgesehene Standortwahl werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan näher erläutert. Für die Errichtung der Solarthermie-Freiflächenanlage bieten sich im vorgesehenen Plangebiet folgende Standortvorteile:

- Das Areal weist mit der südlichen Neigung eine günstige Exposition auf.
- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.
- Es besteht eine direkte Verbindung (kurze Leitungstrasse) zum Fernwärmenetz „Windeberger Landstraße“ bzw. zum Standort der Stadtwerke Mühlhausen.

Als Kompensationsmaßnahme zur Aufwertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird eine externe Maßnahme in der Gemarkung Mühlhausen vorgesehen. Im Zusammenhang mit dem Flächennaturdenkmal Thomasteich soll eine Ackerfläche in Grünland umgewandelt werden bzw. langfristig der Sukzession überlassen werden. Die Umwandlung des Ackerlandes in Grünland trägt allgemein zur Erhöhung der biologischen Vielfalt sowie zur Wiederherstellung/Verbesserung des Naturhaushaltes im Landschaftsraum bei.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung einer Großsolathermieranlage nordwestlich der Stadtwerke in Form von Informationsveranstaltungen am 04.07.2023 (zu ersten Planungsvorstellungen) und zum Vorentwurf am 01.08.2024. Darüber hinaus konnten bereits vorliegende Unterlagen im Fachdienst Stadtplanung/Klimaschutz eingesehen werden. Die Möglichkeit der Äußerung und Erläuterung war gegeben. Zusätzlich standen die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Mühlhausen zur Verfügung.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 03.07.2024 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2024 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgefordert. Die Naturschutzvereinigungen wurden mit Schreiben vom 01.07.2024 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es lagen die Planzeichnung, die städtebauliche Begründung, der Umweltbericht und der Grünordnungsplan vor.

2.3 Offenlegung

Der Stadtrat der Stadt Mühlhausen hat am 18.05.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VEP-38 „Solarthermie und Geothermie nordwestlich der Stadtwerke“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Planzeichnung, der Entwurf der Begründung, der Entwurf des Umweltberichtes, bereits vorliegende Stellungnahmen mit Umweltbezug sowie Gutachten (Hydrogeologisches Gutachten, schalltechnische Untersuchung, Fauna-Bericht) wurden auf der Internetseite der Stadt Mühlhausen veröffentlicht und lagen in der Zeit vom 31.07.2025 bis 05.09.2025 im Fachdienst Stadtplanung/Klimaschutz und in der Stadt-Werkstatt öffentlich aus.

2.4 Förmliche Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und Naturschutzvereinigungen

Mit Schreiben vom 09.07.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bis zum 05.09.2025 aufgefordert. Mit Schreiben vom 09.07.2025 wurden die Naturschutzvereinigungen über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und ihnen Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.09.2025 gegeben.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Bevölkerung ist eine Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingegangen. Diese betraf den Erhalt von Bäumen am Wirtschaftsweg. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt - der Erhalt der Bäume wurde Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere Stellungnahmen abgegeben, die sich auf die Begründung der Standortwahl, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und den Umfang- und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beziehen. Weiterhin wurden Hinweise zu Bohrungen und den damit verbundenen Gesetzen und Zuständigkeiten sowie Hinweise zu vorhandenen Elektroversorgungsanlagen der TEN gegeben. Die Belange wurden aufgegriffen und in der Begründung/dem Umweltbericht zum Entwurf der des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erläutert.

Der Forderung nach einer Nichtinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurde im Ergebnis der Prüfung nicht entsprochen. Ausschlaggebend hierfür war, dass dem übergeordneten Planungsziel einer nahezu klimaneutralen Wärmeversorgung bis zum Jahr 2040 ein höheres Gewicht beigemessen wurde als dem Belang des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen.

Aus der Bevölkerung ist eine Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingegangen. Diese betraf den Erhalt von Bäumen am

Wirtschaftsweg. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt - der Erhalt der Bäume war bereits Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Umweltvereinigungen sind insgesamt 12 Stellungnahmen eingegangen. Diese wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung behandelt.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise stellen die Planung in ihren Grundzügen nicht in Frage. Es handelt sich überwiegend um ergänzende Hinweise, die aus Gründen der Transparenz und Vollständigkeit in die Planunterlagen beziehungsweise in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen wurden. Soweit erforderlich, erfolgte eine Sicherung einzelner Aspekte zusätzlich über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag (z. B. zur Durchführung einer denkmalfachlichen Begleitung oder zu Hinweisen zur Nutzung von Geothermie).

Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum trägt das Vorhaben mit, sofern keine geeigneten Standortalternativen vorhanden sind. Die Frage möglicher Alternativstandorte wurde im Zuge der Abwägung nochmals umfassend und vertieft geprüft.

Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde, die externe Kompensationsmaßnahme als externen Geltungsbereich in die Planzeichnung aufzunehmen, wurde nicht gefolgt. Die Stadt verfügt aufgrund ihres Eigentums über die uneingeschränkte tatsächliche und rechtliche Verfügungsgewalt über die Fläche. Eine dauerhafte Nutzung für Zwecke des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist daher gewährleistet. Dies entspricht auch der Rechtsprechung und der gängigen Verwaltungspraxis, wonach auf eine formale Sicherung (z. B. durch Dienstbarkeit oder vertragliche Regelung) verzichtet werden kann, wenn die Gemeinde selbst Eigentümerin der Ausgleichsfläche ist und eine anderweitige Nutzung durch städtische Steuerung ausgeschlossen ist (entsprechend BVerwG 4 CN 1.02 – 2002).

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird entsprechend BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht (Bestandteil der Begründung) erläutert.

Im Punkt 6 des Umweltberichtes werden die Umweltbelange entsprechend der einschlägigen Fachgesetze sowie mögliche Auswirkungen durch die Planung dargestellt.

Der Geltungsbereich schneidet ein im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) ausgewiesenes „Vorranggebiet Landwirtschaftliche Nutzung“ an. Die Darstellung dieser Fläche als Sondergebiet kann zu einem Nutzungskonflikt führen. Ein Verstoß gegen das Ziel Z 4 – 3 RP-NT besteht jedoch wegen der Größe der in Anspruch genommenen Fläche und der Lage zwischen bereits genutzten bzw. für eine Bebauung bereits vorgesehenen Flächen nicht. Die Auseinandersetzung mit dem Entwicklungsgebot erfolgt in der Städtebaulichen Begründung.

Im Landschaftsplan sind die Flächen des Plangebietes unter anderem zum Erhalt und zur Verbesserung der Lebensraum-, Erholungs- und klimatischen Ausgleichsfunktion sowie des Ortsbildprägenden Charakters von Gärten, Dauerkleingärten, Wochenendhaussiedlungen oder sonstigen Grünflächen, für

Erosionsschutzmaßnahmen sowie den Erhalt und die Förderung von Feldhamstervorkommen vorgesehen. Um die Zielsetzung der Versorgung der Stadt Mühlhausen mit Wärme aus erneuerbaren Energien zu erreichen, ist der Umbau des Wärmenetzes zwingend erforderlich. Aus diesem Grund sieht die Stadt hier die Notwendigkeit bei einem Standort mit Flächenzugriff, der sich in unmittelbarer Nähe zum Standort der Stadtwerke befindet, die Wärmeplanung ebenso zu berücksichtigen. Hierbei ist in den Entscheidungsprozess eingeflossen, dass die vorhandene Gartenanlage bis auf einige Einzelgärten nicht mehr genutzt wurde. Um dem überragenden öffentlichen Interesse am Ausbau der erneuerbaren Energien Rechnung zu tragen, wurde für den Planstandort der Wärmeherzeugung ein höheres Gewicht zugesprochen, als dem Erhalt der ortsrandprägenden Grünstruktur.

Im Plangebiet und seinem wirkrelevanten Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete nach dem BNatSchG, keine Natura-2000-Gebiete sowie keine Wasserschutzgebiete. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in die Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Grundwasser sind kompensierbar und werden durch schadensbegrenzende und schadensminimierende Maßnahmen reduziert. Klimarelevante Funktionen werden nicht beeinträchtigt; durch die Nutzung erneuerbarer Energien wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Das Landschaftsbild ist bereits anthropogen vorgeprägt und wird weiter überformt. Die Auswirkungen auf Landschaftsbild, Erholungseignung und den Menschen werden als kompensierbar bewertet.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen; mögliche archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachbehörden anzuzeigen.

Die Sicherung der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen erfolgte durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch Regelungen im Durchführungsvertrag. Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde durchgeführt; erforderliche CEF-Maßnahmen wurden festgesetzt.

5. Monitoring (Überwachung)

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

Bei Geothermieranlagen sind im Rahmen der Wartung regelmäßige Überprüfungen des Solekreislaufs (Dichtheit, Betriebsdruck) sowie der sicherheitsrelevanten Drucküberwachungseinrichtungen erforderlich. Im Falle einer Undichtigkeit ist das Wärmeträgermedium aus dem Sondenkreislauf fachgerecht auszuspülen bzw. zu entfernen. Eine Leckage im Bereich der Erdwärmesonden ist unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Überwachungsaufgaben anderer Behörden (z. B. Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Architektur) bleiben unberührt.

6. Zusammenfassung

Die Stadtwerke beabsichtigen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebietes „Solarthermieanlage inklusive Geothermie“ für den Betrieb einer Solarthermie-Freiflächenanlage sowie einer Flächen-Geothermieanlage zu schaffen.

Mit Ausnahme der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie einer Gartenbrache sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter insgesamt als kompensierbar bzw. minimierbar einzustufen.

Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die der Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen könnten.