

Bebauungsplan 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

Die Stadt Mühlhausen plant die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes zur Ausweisung von Flächen für Industriebetriebe, die aufgrund der Standortvoraussetzungen in reinen Gewerbegebieten nicht untergebracht werden können. Gleichzeitig möchte die Stadt eine bereits am Standort begonnene Entwicklung des Ausbaus von erneuerbaren Energien fortsetzen.

Am Wirtschaftsstandort Mühlhausen sind die Gewerbegebiete gut ausgelastet. Kleinteilige Gewerbegebietsflächen sind für eine Vermarktung zwar noch vorhanden, sie eignen sich aber nicht für die Neuansiedlung von produzierenden Unternehmen mit perspektivischem Entwicklungspotenzial. Selbst die noch vorhandenen als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen stellen keine Alternative dar, da es sich einerseits um Restflächen < 1 ha handelt oder die Flächen dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen. Auch im Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK) für die Region Nordthüringen (KYF-UH-NDH), welches 2022 für den Unstrut-Hainich-Kreis fortgeschrieben wurde, wird der Bedarf der Stadt Mühlhausen an Entwicklungsflächen für großflächige Industrieansiedlungen gesehen. Der Stadtrat hat deshalb am 04.05.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur erneuten Erweiterung des Industriegebietes Auf dem Schadeberg beschlossen.

Da sich am Standort bereits eine Großsolarthermieanlage befindet, die durch die Stadtwerke betrieben wird, soll gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien am Standort weiter ausgebaut werden. Dabei soll eine möglichst flächeneffiziente Nutzung entstehen. Am Standort ist eine Doppelnutzung von Fläche durch Erdwärme und Sonnenenergie vorgesehen. Das Projekt der Stadtwerke beinhaltet im Wesentlichen, Wärme zu gewinnen und diese dem 300 m nordwestlich gelegenen Heizkraftwerk zuzuführen. Das Heizkraftwerk versorgt verschiedene Wohngebiete mit Fernwärme. Durch die aus den regenerativen Quellen zugeführte Wärme wird der Verbrauch an fossilen Energieträgern deutlich reduziert.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen z. T. als gewerbliche Bauflächen und z. T. als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großsolarthermieanlage dargestellt. Diese Darstellungen stehen den neuen Planungsabsichten entgegen: Flächen, die als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, sollen nun der Nutzung von Sonnenenergie (PV-Anlagen) und Erdwärme zur Verfügung stehen. Dagegen sind im derzeit wirksamen FNP Flächen als SO Großsolarthermieanlage dargestellt, die mittelfristig einer industriellen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Flächen, die bereits mit Solarthermieanlagen versehen sind, sind laut FNP ausschließlich für Solarthermie vorgesehen. Auf diesen Flächen soll jedoch zusätzlich die Nutzung von Erdwärme ermöglicht werden. Auf Grund dieser Änderungen ist es deshalb erforderlich, neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch den FNP zu ändern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans (Nr. 29 b „Industriegebiet Auf dem Schadeberg, 2. Erweiterung“) mit Umweltbericht/Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag erfolgte durch das Planungsbüro Dr. Weise (Mühlhausen).

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 01.06.2022. Darüber hinaus konnten bereits vorliegende Unterlagen vom 23.05.2022 bis 03.06.2022 eingesehen werden. Die Möglichkeit der Äußerung und Erläuterung war gegeben.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 17.06.2022 und 20.06.2022 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.07.2022 aufgefordert. Es lagen eine Planzeichnung sowie die Begründung in der Vorentwurfsfassung vor. Bestandteil der Begründung war auch der Artenschutzfachbeitrag, der im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VEP-34 „Großsolarthermieanlage Auf dem Schadeberg“ erstellt wurde.

Da in späteren Überlegungen durch die Stadtwerke angeregt wurde, im Bereich der bereits bestehenden Großsolarthermieanlage die Möglichkeit zu schaffen, zusätzlich Anlagen zur Nutzung von Erdwärme zu errichten, wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.07.2022 gebeten, sich auch zu dieser Nutzung zu äußern.

2.3 Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat am 05.07.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 b „Industriegebiet Auf dem Schadeberg, 2. Erweiterung“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Bekanntmachung der Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 7 2023 am 19.07.2023 sowie auf der Homepage der Stadt Mühlhausen veröffentlicht. Der Entwurf des Bebauungsplans, der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan, die artenschutzrechtliche Beurteilung, ein hydrogeologisches Gutachten sowie bereits vorliegende Stellungnahmen mit Umweltbezug lagen in der Zeit vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 im Fachdienst Stadtplanung öffentlich aus. Die Unterlagen waren zusätzlich im Internet abrufbar.

2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.07.2023 bis 01.09.2023. Am 24.07.2023 wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.09.2023 aufgefordert.

3. 1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen oder Bedenken zur geplanten Großsolarthermieanlage geäußert. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind ebenfalls keine Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangen.

Von den Umweltverbänden wurden NABU, BUND, Kulturbund e. V., Grüne Liga e. V. und AAT (Arbeitsgruppe Artenschutz e. V.) beteiligt. Eine Rückmeldung (keine

Bedenken) erfolgte durch AAT e. V.; die anderen Umweltverbände äußerten sich nicht. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind jedoch berücksichtigt - dies wurde von der unteren Naturschutzbehörde zum Ausdruck gebracht.

3.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert: Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Thüringer Landesverwaltungsamt, Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Archäologische Denkmalpflege, Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr inkl. DEGES, Thüringer Forstamt Hainich-Werratal, Zweckverband Abwasserentsorgung Mühlhausen und Umland, 50Hertz Transmission GmbH, Thüringer Netkom GmbH, Zweckverband Trinkwasserversorgung Mühlhausen, Telekom, Stadtwerke Mühlhausen GmbH, Gewässerunterhaltungsverband Obere Unstrut / Notter, IHK, Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG, Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde, Vorbeugender Brandschutz, Untere Straßenverkehrsbehörde, Bundesnetzagentur, Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis.

Neun Behörden/Töb äußerten sich nicht zu den Entwurfsplanungen. Es ist einzuschätzen, dass diese von der Planung nicht betroffen sind, ihre Anregungen aus vorherigen Stellungnahmen in die Entwurfsplanung eingearbeitet wurden oder sie bereits an detaillierteren, weiterführenden Planungen eingebunden sind (z. B. Erschließungsplanung).

Vom Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, dem Thüringer Landesverwaltungsamt, dem Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, der TEN, dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, der Thüringer Netkom GmbH, 50 Hertz, der Telekom, dem Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis und der Stadt Mühlhausen-Vorbeugender Brandschutz sind Stellungnahmen eingegangen, die abgewogen wurden und über die mit Beschluss vom 14.12.2023 entschieden wurde.

Der Forderung des Landwirtschaftsamtes, als externe Ausgleichsmaßnahme kein Ackerland in Grünland umzuwandeln, wurde nicht gefolgt. Die Belange des Bewirtschafters, der Waldmehrung und der Landwirtschaft wurden gegeneinander abgewogen. Eine rechtliche Grundlage zur zwingenden Beibehaltung des Ackerstatus liegt nicht vor. Durch die Grünlandnutzung bleibt landwirtschaftliche Fläche unter Berücksichtigung der Grundsätze des rechtskräftigen Regionalplans erhalten. (Der Umweltbericht wurde jedoch um die Darstellung der Suche nach Alternativflächen ergänzt.) Die anderen Forderungen und Hinweise wurden bzw. werden berücksichtigt.

Die vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gegebenen Hinweise, wurden bzw. werden berücksichtigt oder sind auf anderer Planungsebene (bei der Planumsetzung) zu beachten.

Die vom Thüringer Landesverwaltungsamt eingebrachten Hinweise und Anregungen zum Immissionsschutz werden berücksichtigt. Im Sonder- und Industriegebiet wurden Lärmkontingente festgesetzt. Weiterhin sind ausreichende Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten vorhanden. Nach intensiver Auseinandersetzung mit weiteren Inhalten der Stellungnahme wurde folgenden Hinweisen/Anregungen nicht gefolgt:

- Ausschluss von Tankstellen im Industriegebiet (die Stadt möchte ausdrück-

- lich eine Angebotsplanung durchführen und keine einschränkenden Festsetzungen vorsehen.)
- Die Auseinandersetzung bezüglich des Schutzgutes „Landschaft“ wird vermisst. (Es erfolgte eine Auseinandersetzung zum Thema „Landschaft“ im Umweltbericht. Dies wird als ausreichend erachtet.)
 - Es sollten Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe für technische Aufbauten wie Schornsteine etc. getroffen werden. (Die Stadt verzichtet auf eine Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitung der max. Höhe. Es wird davon ausgegangen, dass die Höhe von 13 m über dem festgesetzten Bezugspunkt den Gewerbebetrieben ausreichend Spielraum liefert.)
 - Die Lage der Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen ist unklar. (Dem Hinweis wird nicht gefolgt - die Angaben sind ausreichend.)

Die Hinweise des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation werden berücksichtigt. Sie betreffen größtenteils die Bezeichnung und die Darstellung der liegenschaftlichen Elemente.

Dem Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wird dahingehend gefolgt, dass ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen wird, wie mit Bodenfunden umzugehen ist (§ 16 ThürDSchG).

Die von der TEN vorgebrachten Hinweise betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, sondern können erst bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Die Hinweise bzw. Forderungen des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr zu Bauverbotszonen, Darstellung der derzeitigen Bundesstraße, Beeinträchtigung durch blendende Materialien oder Webeanlagen und zur fußläufigen Erschließung und zur Erschließung des Gebietes durch den Radverkehr sind bzw. werden berücksichtigt. Weitere Hinweise, z. B. zu erforderlichen Abstimmungen oder zum verkehrsgerechten Ausbau der Anbindung der Straße „Auf dem Schadeberg“, betreffen nicht mehr die Ebene der Bauleitplanung. Der Forderung der Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Plans um den Bereich der Einmündung und der Erarbeitung einer Detailplanung wird nicht gefolgt, da durch die Planung keine Änderung des öffentlichen Verkehrsraumes ausgelöst wird. Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt von der Ostseite. Ein Ausbau des Einmündungsbereiches „Auf dem Schadeberg“ ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Im Zusammenhang mit der Beteiligung des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr wurde auch die Stellungnahme der DEGES (Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH) eingeholt.

Die von der Thüringer Netkom GmbH eingegangene Stellungnahme betrifft Abstimmungen, die erst im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt werden können. Gleiches gilt für die Stellungnahme der Telekom. Der Leitungsbestand der Telekom wurde jedoch nachrichtlich in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Stellungnahme des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis betrifft hauptsächlich Belange des Natur- und Umweltschutzes. Die Forderungen und Hinweise wurden bzw. werden berücksichtigt. Dies betrifft beispielsweise die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen. Weiterhin wurde das hydrologische Gutachten im Hinblick auf Auswirkungen auf die angrenzende Deponie Aemilienhausen ergänzt.

Die Festlegungen zum vorbeugenden Brandschutz werden in der parallel erstellten Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.3 Ergebnisse der Beteiligung benachbarter Gemeinden

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Eine Beteiligung erfolgte in der Phase der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Es wurden keine Bedenken geäußert. Die Belange der Gemeinden werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VEP-34 „Großsolarthermieanlage Auf dem Schadeberg“ wurden die damit verbundenen Umweltauswirkungen bereits geprüft und als unbedenklich eingestuft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 b erfolgt 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.

Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde der Artenschutzfachbeitrag, der im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VEP-34 „Großsolarthermieanlage Auf dem Schadeberg“ erstellt wurde, für die jetzige Überplanung des Gebietes als ausreichend anerkannt. Lediglich eine Kontrolle der Ackerflächen auf Feldhamsterbesatz wurde gefordert. Die Ergebnisse der Erfassung wurden in den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 29 b integriert. Die Untere Naturschutzbehörde stimmte dem Bebauungsplan zu und schätzte ein, dass bei Realisierung des Vorhabens unter Anwendung der Vermeidungsmaßnahme V1 (Bauzeitenregelung) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sowie der Ausgleich durch zwei externe Maßnahmen wurde von der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls anerkannt.

Besonders hervorzuheben ist die Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarte Deponie. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass sich durch das Vorhaben keine Auswirkung auf die angrenzende Deponie ergibt. Da auch im Sondergebiet Niederschlagswasser nicht oder nur sehr geringfügig versickert, wird an der Südseite eine Muldenanlage angeordnet. Auch bei starken Regenfällen, wird Niederschlagswasser so im Gebiet gehalten und kann langsam versickern bzw. verdunsten. Eine Beeinträchtigung der Deponie entsteht nicht. Aus dem hydrogeologischen Gutachten (iBEG mbH) ist zu entnehmen, dass auch keine Auswirkungen infolge der geothermischen Standortnutzung und den damit verbundenen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen auf den möglicherweise vorhandenen, von der Deponie ausgehenden Schadstofftransport, zu erwarten sind.

5. 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. Zur Überwachung (Monitoring) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

x Abhilfe umgehend nötig

Monitoring / Überwachung	Kriterium	Abhilfe*
Versiegelungsgrad (mittels Luftbilder, Nachkontrolle)	unterhalb des zulässigen Wertes oberhalb des zulässigen Wertes	----- x
Regelmäßige Kontrolle von Son- denkreislauf und Druckwächter bei Geothermieranlagen	Dichtheit der Anlage Undichtigkeit	----- x
Funktionalität der grünordnerischen Maßnahmen	Funktionalität gegeben Funktionalität nicht gegeben; erkennbare Zielkonflikte	----- x

Abhilfe*:

- Rückbau unzulässiger Versiegelungen;
- Ausspülen des Wärmeträgermediums aus der Sonde. Eine Undichtigkeit im Sondenbereich bei Nutzung von Geothermie ist umgehend der Unteren Wasserbehörde zu melden;
- Anpassung des Pflegeregimes der Grünlandflächen unter den Modultischen etc.

Die Erreichung der Zielbiotope für die externen Kompensationsmaßnahmen ist nach Herstellung zu dokumentieren. Treten unvorhergesehene Wirkungen durch Blendung oder Licht-/ Lärmemissionen auf, ist Abhilfe durch Anpassung von technischen Parametern, Standort etc. zu schaffen. Die Überwachungsaufgaben anderer Behörden bleiben hiervon unberührt (z. B. Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie).

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten/Alternativstandorte

6.1 Industriegebiet

Parallel zur Aufstellung des B-Plans wurde der Flächennutzungsplan geändert. In diesem Änderungsverfahren erfolgte auf Grundlage eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Region Nordthüringen eine Auseinandersetzung mit möglichen (vier) Standortalternativen. Nach Prüfung der Alternativen zeigte sich, dass sich der Standort im Bereich des B-Plans Nr. 29 b am besten für eine zeitnahe Entwicklung eines Industriegebietes eignet:

- Die Fläche ist bereits seit dem Wirksamwerden des FNP im Jahr 2002 nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.
- Der Bereich befindet sich am Stadtrand und schließt an bereits vorhandene bzw. in Erschließung befindliche Gewerbe-/Industriegebiete an.
- Das Gebiet grenzt an die neu zu errichtende Bundesstraße B249n und B247n, sodass eine optimale Anbindung über die alte B247 gewährleistet werden kann.

6.2 Sondergebiete

Auch dieser Bereich ist seit 2002 nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Der ausgewählte Standort ist im Prinzip alternativlos. Das Konzept der Stadtwerke ist mit der bestehenden Solarthermieranlage bereits teilweise umgesetzt. Für eine flächeneffizientere Nutzung wird nun auch Erdwärme vorgesehen, sodass eine Doppelnutzung von Fläche ermöglicht wird. Die Stadtwerke Mühlhausen sind nach § 8 ThürKlimaG verpflichtet, bis 2040 ihre Fernwärmenetze klimaneutral zu betreiben. Mögliche Standorte zur Erzeugung von Wärmeenergie beschränken sich auf die Umgebung der Fernwärmenetze, da eine der wichtigsten Standortvoraussetzungen die Nähe zu Wärmesenkern ist. Auf den Flächen nördlich bzw. nordöstlich der bestehenden Großsolarthermieranlage sollen etwa 260 Geothermie-Bohrungen niedergebracht werden. Die so in Anspruch genommene Fläche soll darüber hinaus eine zweite zusätzliche Nutzung erfahren: Oberhalb

der Bohrungen bzw. der Erdoberfläche sollen Freiflächen-PV-Anlagen errichtet werden. Der erzeugte Strom soll in erster Linie zum Betrieb der Geothermie- und Solarthermie verwendet werden.

7. Zusammenfassung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind detailliert im Umweltbericht beschrieben. Die durch das Planvorhaben vorgesehenen Eingriffe in den Naturhaushalt können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden können. Es wurde nachgewiesen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch zwei externe Maßnahmen kompensiert werden kann (Berräumung einer ehemaligen Kleingartenanlage mit anschließender Entwicklung zu einem naturnahen Feldgehölz und Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland). Weiterhin können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz gemäß Artenschutzbeitrag unter Anwendung schadensbegrenzender Maßnahmen ausgeschlossen werden.