

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Stellungnahme des TLVwA</u> vom 26.08.2025 Stellungnahme des TLVwA zu den Belangen der Raumordnung <u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u> Zur geplanten 20. Änderung des FNP der Stadt Mühlhausen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohngebiet Georg-Büchner-Straße“ wurde bereits mit Datum vom 18.01.2022 eine raumordnerische Stellungnahme (zum Planungsstand 11/2021) abgegeben. In dieser wurde, auf der Grundlage der Grundsätze 2.4.1 G und 2.4.2 G des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014, geändert durch Verordnung vom 05.08.2024, GVBl 12/2024 vom 30.08.2024) gefordert, dass eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse zu erstellen ist. Der darin ermittelte Bedarf wäre den Potentialen (d.h. den Bauflächen in Bebauungsplänen, Baulücken im unbeplanten Innenbereich, bisher nicht umgesetzten Flächen im FNP sowie bestehenden Leerständen) gegenüber zu stellen. Eine entsprechende Analyse wurde wiederum nicht vorgelegt. Die im Jahr 2022 erarbeitete Wohnungsmarktprognose (Timourou, Stand 07.06.2022) erfüllt die Kriterien einer solchen Analyse nicht, da lediglich eine Fortschreibung des Trends der Baufertigstellungszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt, ohne dass der zu erwartende Rückgang der Einwohnerzahlen und Haushalte hier einfließt. Zudem erfolgt keine Betrachtung von bestehenden Potentialen (zur Wohnungsmarktprognose vgl. auch Anlage 2).	Einwendungen wurden nicht geltend gemacht, sondern es wurde eine fachliche Stellungnahme abgegeben. Die Meinung, dass die derzeit vorliegende Wohnungsmarktprognose in ihrer Aussagekraft insofern eingeschränkt ist, als sie den ermittelten Wohnraumbedarf nicht den vorhandenen Potenzialen aus bestehenden Bebauungsplänen und identifizierten Baulücken gegenüberstellt und hinsichtlich der Ausweisung von Ein- und Zweifamilienhäusern lediglich den Trends folgt ohne den Bevölkerungsrückgang zu berücksichtigen, wird zur Kenntnis genommen. Dennoch stellt sie eine zentrale Grundlage für das städtische Handeln im Bereich der Wohnraumentwicklung dar. Trotz der demografischen Entwicklung sieht die Stadt weiterhin die Notwendigkeit, in einem begrenzten Umfang zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Dies ist erforderlich, um eine bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und insbesondere der nach wie vor hohen Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten gerecht zu werden. Entscheidungsvorschlag: Kenntnisnahme, es erfolgt keine Überarbeitung der Prognose.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
Entsprechend der o.g. raumordnerischen Grundsätze sind zunächst Potentiale im Innenbereich zu nutzen, bevor weitere Außenbereichsflächen bebaut werden. Insofern ist der Bedarf und auch die Standortwahl für die hier geplante Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche nicht nachvollziehbar begründet. Es ist zu betonen, dass der Vorschlag aus der Wohnungsmarktprognose, eine Angebotsstrategie zu entwickeln, die auf Einwohner des Oberzentrums Erfurt abzielt um dadurch Zuzug zu generieren (Seite 59 der Prognose), <u>raumordnerisch abzulehnen ist</u>. Die Stadt Mühlhausen (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, Ziel 2.2.7 Z LEP) hat keinen Versorgungsauftrag über ihren Mittelbereich hinaus. Zudem soll sich die Siedlungsflächenentwicklung am gemeindebezogenen Bedarf orientieren (Grundsatz 2.4.2 G LEP).	Geeignete innerstädtische Brachflächen, die für eine entsprechende Bebauung zur Verfügung stehen könnten, sind derzeit nicht vorhanden. Daher ist eine moderate Ausweisung neuer Flächen am Siedlungsrand notwendig und städtebaulich vertretbar. Der geplante Zugewinn an Wohnbaufläche beschränkt sich dabei auf lediglich ca. 0,34 Hektar, was ein sehr maßvoller Eingriff in den Außenbereich darstellt und dem Grundsatz der flächensparenden Entwicklung Rechnung trägt. Entscheidungsvorschlag: In den Umweltbericht zur FNP-Änderung wird eine kurze Begründung aufgenommen (4. Landesentwicklungsprogramm 2025). Der Stadt Mühlhausen ist ihr Status als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums und der daraus resultierenden Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Grenzen durchaus bewusst. Die angesprochene Angebotsstrategie wird von der Stadt Mühlhausen nicht verfolgt. Es handelt sich hierbei um ein theoretisches Szenario; eine strategische Ausrichtung in diese Richtung ist kommunalpolitisch nicht vorgesehen. Die Ausweisung der Wohnbaufläche dient der Sicherung einer ausgewogenen Siedlungsstruktur und der Erhaltung der Attraktivität des Standorts für verschiedene Bevölkerungsgruppen. Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Entscheidungsvorschlag: entfällt, der Belang ist berücksichtigt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
Beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB zum Planverfahren und Planentwurf <u>A Zur Bedarfsgerechtigkeit und standörtlichen Einordnung einer neuen Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan</u> Die Stadt Mühlhausen beabsichtigt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohngebiet Georg-Büchner-Straße“ den Flächennutzungsplan in einem Teilbereich zu ändern, da die dargestellte Grünfläche „sonstige Gärten“ nicht der beabsichtigten Entwicklung eines Wohngebietes entspricht. Die Änderung des Flächennutzungsplans unterliegt einem städtebaulichen Rechtfertigungszwang: Die Begründung für die Inanspruchnahme bisher ausgewiesener bzw. bestehender Grünflächen zugunsten von Wohnbauflächen muss sich aus den planerischen Zielsetzungen der beabsichtigten gesamtstädtischen Entwicklung ergeben. Die Paralleländerung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht als einfache „formelle“ Anforderung im Rahmen der Baurechtschaffung für Wohngebäude zu begreifen. Vielmehr sind mit der Paralleländerung materielle Anforderungen verbunden. Die Einzelplanung darf nicht selbst die Weichen für die gesamtstädtische Entwicklung stellen, ohne dass aus der gesamtstädtischen Perspektive („von oben“) eine Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Zielen festgestellt wurde. Insoweit auf muss auf Grundlage eines gesamtstädtischen Konzeptes zur voraussichtlichen Wohnflächenentwicklung nachvollziehbar sein, warum für die hier zu beurteilenden Flächen eine Wohnnutzung angestrebt wird. Auch vor dem Hintergrund abgeschlossener bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für neue Wohngebiete bedarf es entsprechender konzeptioneller Grundaussagen. Im Jahre 2022 erfolgte die Erarbeitung einer Wohnmarktprognose (Stand: 07.06.2022), die auch auf den Internetseiten der Stadt Mühlhausen abrufbar ist. Ob diese Prognose vom Stadtrat beschlossen worden ist und somit als informelles Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist, ist offen.	Der Stadtrat hat am 13.07.2022 die Wohnungsmarktprognose beschlossen – sie ist somit als informelles Konzept zu berücksichtigen. Der Stadtrat hat auch beschlossen, die benannten Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Wohnungsmarktprognose ist auf der Homepage der Stadt Mühlhausen zu finden: https://www.muehlhausen.de/rathaus-erkunden/stadtverwaltung/stadtentwicklung-bauordnung/stadtplanung/staedtebauliche-konzepte/ Zur Information wird dem TLVWA eine Kopie des Beschlusses übergeben.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird pauschal auf diese Wohnungsmarktprognose verwiesen, ohne auf deren Inhalte und Ergebnisse einzugehen. Es wird lediglich auf den Teil der Prognose verwiesen, der mögliche Standorte für Wohnbauflächenpotenziale beinhaltet (Punkt 4 und 7 der Begründung und Anlage zur Begründung). Festzustellen ist, dass die Wohnungsmarktprognose keine <u>Wohnbauflächenbedarfsermittlung</u> darstellt, wie in der Stellungnahme 18.01.2021 oder im Rahmen von weiteren Bauleitplanverfahren (u. a. bei zu den beabsichtigten Wohngebieten „Im Haken“ und „Am Schneezaun“) erläutert.	Die Fläche des Änderungsbereichs ist in der Wohnungsmarktprognose als sehr gut geeignet zur Entwicklung eines Einfamilienhausstandortes identifiziert worden. Die Wohnungsmarktprognose liegt in Auszügen der Begründung zur Änderung des FNP als Anlage vor. Weiterhin wird in der Begründung genannt, wo die vollständige Prognose auf der Homepage der Stadt Mühlhausen zu finden ist. Wie oben bereits genannt, ist die vorliegende Prognose als informelles Konzept zu werten, das im Planungsprozess berücksichtigt wurde. Eine tiefergehende Darstellung der Prognoseinhalte wurde dabei bewusst nicht vorgenommen, da das Konzept keine rechtsverbindliche Wirkung entfaltet, sondern als Entscheidungshilfe für die städtebauliche Entwicklung dient. Es wurde jedoch nachvollziehbar dargelegt, weshalb im Zuge der städtebaulichen Entwicklung zunächst der Bereich Georg-Büchner-Straße priorisiert wurde. Eine grundsätzliche Infragestellung des Prognosekonzepts auf Ebene der Flächennutzungsplanung war im Rahmen Änderung des FNP nicht veranlasst, da keine überwiegenden Belange ersichtlich waren, die dem Konzept entgegenstehen. Entscheidungsvorschlag: entfällt Entscheidungsvorschlag: Kenntnisnahme

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
Zu der Wohnungsmarktprognose ist Folgendes festzustellen: Der Herleitung erforderlicher Neubaubedarfe für den Ein- und Zweifamilienhausbau erfolgt ausschließlich aufgrund der Annahme, dass nur in diesem Segment mit entsprechenden Nachfragen gerechnet wird und sich der bisherige Trend bei den Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau in ähnlicher Größenordnung wie in den vergangenen Jahren fortsetzt (siehe Prognose, Abb. 57, Seite 55). Andererseits werden die Einwohnerzahl und die Anzahl der Haushalte – trotz des prognostizierten Sinkens der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,92 im Jahre 2019 auf 1,83 im Jahre 2024 (Prognose, Seite 51) – wesentlich zurückgehen, so dass im Ergebnis der bereits aktuelle hohe Leerstand von 11% des Wohnungsbestandes weiter zunehmen wird und im Jahre 2040 mit 22 % angenommen wird (Prognose, Abb. 59, Seite 57). Vor diesem Hintergrund ist die Annahme einer Nachfrage von ca. 600 – 800 neuen Wohneinheiten im Segment des Ein- und Zweifamilienhausbau nicht gerechtfertigt bzw. ist die Umsetzung entsprechender Bedarfe im bestehenden Siedlungsgefüge und nicht als extensive Siedlungsflächenerweiterung zu realisieren. Zu kritisieren ist, dass die Wohnungsmarktprognose ausschließlich extensive Wohnbauflächenpotentiale auf 14 verschiedenen Standorten in einem Umfang von ca. 48 ha bewertet und sämtliche Standorte für gut geeignet empfiehlt. Konkrete Handlungsstrategien, wie die Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Abbau bzw. nicht weiteren Anstieg des Leerstandes kombiniert werden kann, wird in der Wohnungsmarktprognose nicht aufgezeigt. Mit der von den Gutachtern vorgenommenen Abkoppelung von Strategien zur Bereitstellung von Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau von den dringenden Handlungsbedarfen zur Verringerung des bestehenden und zukünftig zu erwartenden (erheblichen) Leerstandes liegt keine Konzeption vor, die mit den Grundsätzen einer geordneten und nachhaltigen Stadtentwicklung kompatibel ist.	Wiedergabe des Sachverhaltes. Entscheidungsvorschlag: entfällt Es wird die in der Prognose dargestellte Annahme eines Bedarfes von ca. 600 – 800 neuen Wohneinheiten im Segment des Ein- und Zweifamilienhausbaus angezweifelt. Weiterhin soll der Bedarf im Siedlungsgefüge gedeckt und nicht als extensive Siedlungsfläche umgesetzt werden. Dazu ist anzumerken, dass die geplante Ausweisung neuer Wohnbauflächen eine Fläche von lediglich ca. 0,3 Hektar betrifft und damit in ihrer Größenordnung als gering einzustufen ist. Im gesamten Stadtgebiet stehen derzeit keine geeigneten Brachflächen zur Verfügung, die sich in vergleichbarer Weise für die Entwicklung eines Einfamilienhausstandortes eignen würden. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung der geplanten Wohnbaufläche aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um der Nachfrage zu begegnen und eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
Weiterhin findet auch keine Auseinandersetzung in der Prognose mit den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Mühlhausen statt bzw. erfolgt im Rahmen der Steckbriefe zu den 14 extensiven Wohnbaustandorten keine Aussage, ob diese bereits im Flächennutzungsplan enthalten sind oder nicht. Vor dem Hintergrund, dass neben den o. g. 48 ha extensiver Wohnbauflächenpotentiale der 14 Standorte zusätzlich noch ca. 19 ha für ca. 315 Ein- und Zweifamilienhäuser in Baulücken nach § 34 BauGB identifiziert werden, wovon bis zum Jahre 2024 160 bis 190 aktivierbar erscheinen (Prognose Seite 43), sind extensive Ausweisungen nicht plausibel begründbar. Es findet auch keine Priorisierung der 14 Standorte anhand von plausiblen, für die Stadtentwicklung bedeutsamen Indikatoren statt. Unklar bleibt auch, welche Baulandpotentiale in bestehenden Bebauungsplangebieten nach § 30 BauGB bestehen und ob der Flächennutzungsplan sogar noch weitere – über die o. g. 14 Standorte hinausgehende, noch nicht umgesetzte Wohnbauflächen enthält. Ohne nachvollziehbare Ermittlung eines plausiblen Neubaubedarfes an Ein- und Zweifamilienhäusern im Kontext potentieller, bestehender Baulandpotentiale im Innenbereich nach § 34 BauGB, im Bereich von rechtswirksamen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, auf Brachstandorten, im Bereich von strukturellen Leerständen und im Bereich von dargestellten, aber noch nicht umgesetzten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan, kann für die hier beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes von Grünflächen in Wohnbauflächen bedarfsseitig und hinsichtlich der standörtlichen Einordnung im Stadtgebiet anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erforderlichkeit i. S. des § 1 Abs. 3 bzw. des § 5 Abs. 1 BauGB festgestellt werden.	Die Ausführungen zur Wohnungsmarktprognose sowie der Hinweis auf die fehlende Begründung für die Ausweisung zusätzlicher extensiver Wohnbauflächen wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen. Eine Anpassung des Planungskonzepts erfolgt jedoch nicht, da aus Sicht der Gemeinde die Nachfrage nach dieser Wohnform (Ein- und Zweifamilienhäuser) unter Berücksichtigung der örtlichen Entwicklungsperspektiven weiterhin besteht. Die getroffene Flächenausweisung erscheint daher aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt. Entscheidungsvorschlag: entfällt, Kenntnisnahme

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
Aufgrund der in der Wohnungsmarktprognose getroffenen Aussagen, insbesondere zu den bestehenden (11 %) und zu erwartenden sehr hohen Leerstandsquoten (22 %), muss zudem angenommen werden, dass die aktuell im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, noch nicht in Bebauungspläne umgesetzten Wohnbauflächen überdimensioniert sind und einer grundsätzlichen Überprüfung im Hinblick auf eine Rücknahme bedürfen. Weder die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes noch die Wohnungsmarktprognose geht auf diese Sachverhalte ein. Ohne eine derartige Überprüfung bzw. Ermittlung ist es nicht gerechtfertigt, mit der vorgelegten Änderung die bisherige Darstellung von Grünflächen im planungsrechtlichen Außenbereich zugunsten der Darstellung von (weiteren) Wohnbauflächen zu ändern. Weiterhin bleibt auch offen, wie mit denen im Kapitel 7.1 der Wohnungsmarktprognose (ab Seite 58) erfolgten Vorschlägen zum Umgang mit der Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern umgegangen werden soll bzw. welchen Handlungsfeldern Priorität eingeräumt werden soll. Der Vorschlag der Gutachter, durch preiswerte Grundstücksangebote Zuzug aus der Stadt Erfurt zu generieren, ist abzulehnen (siehe oben, Anlage 1).	In der Stellungnahme werden planungsrechtliche Hinweise gegeben, Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können, wurden nicht geltend gemacht. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von lediglich ca. 0,3 Hektar Grünfläche erforderlich. Die Auswahl dieser Fläche sowie ihre städtebauliche Eignung sind in der städtebaulichen Begründung nachvollziehbar dargelegt. Angesichts des geringen Umfangs der Flächeninanspruchnahme und der städtebaulichen Zielsetzung erscheint es nicht erforderlich, im Rahmen der Abwägung eine gleichzeitige Rücknahme anderer Wohnbauflächen vertiefend zu prüfen. Eine solche Maßnahme wäre in diesem konkreten Fall unverhältnismäßig und würde dem angestrebten Entwicklungsziel entgegenstehen. Entscheidungsvorschlag: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Ausweisung der Wohnbaufläche dient der Sicherung einer ausgewogenen Siedlungsstruktur und der Erhaltung der Attraktivität der Stadt Mühlhausen für verschiedene Bevölkerungsgruppen als Wohnstandort. Die angesprochene Angebotsstrategie wird von der Stadt Mühlhausen nicht verfolgt. Es handelt sich hierbei um ein theoretisches Szenario; eine strategische Ausrichtung in diese Richtung ist kommunalpolitisch nicht vorgesehen. Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Entscheidungsvorschlag: entfällt, die Belange sind berücksichtigt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
B Umweltprüfung und Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren <i>auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden</i> (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB). Ausnahmen von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichts bestehen in der Flächennutzungsplanung ausschließlich im vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Im vorliegenden Fall wird auf eine Umweltprüfung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet; stattdessen wird der Umweltbericht zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 50 den Unterlagen beigelegt und es wird erklärt, dass dieser auch für die Flächennutzungsplanänderung gelten soll. Dieses Vorgehen widerspricht den rechtlichen Vorgaben. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (wie im vorliegenden Fall) ist eine Abschichtung zwischen der Umweltprüfung für die Flächennutzungsplanung und der Umweltprüfung für die Bebauungsplanung zulässig (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Dies befreit jedoch nicht von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung auf Flächennutzungsplanebene. Vielmehr sollen mithilfe der Abschichtung (nur) Mehrfachprüfungen vermieden werden, was zur Entlastung und Beschleunigung beitragen soll. Dabei sind die unterschiedlichen Planinhalte und Planungsebenen zwingend zu beachten. So dient die Änderung des Flächennutzungsplans hier der Darstellung einer Wohnbaufläche und Grünflächen. Beurteilungsmaßstab sind somit die angestrebten Darstellungen des Flächennutzungsplans und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Festzustellen ist außerdem, dass die im Umweltbericht abgedruckte Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Abb. 2, Seite 18) für die Grünflächen die Zweckbestimmung „Kleingärtnerische Nutzung“ enthält, was offenbar nicht beabsichtigt ist.	Es wird darauf hingewiesen, dass die gewählte Form des Umweltberichtes (Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 50 gilt auch für die Änderung des FNP) nicht den rechtlichen Vorgaben entspricht. Entscheidungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Zuge der Erarbeitung der Unterlagen für den Beschluss der Änderung wurde ein separater Umweltbericht erarbeitet (siehe Anlage zum Beschluss der Änderung). Es ist festzustellen, dass keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte gewonnen wurden, die eine erneute Auslegung zur Folge hätten. Die Abb. 2 beruht auf einem früheren Planungsstadium. Die Zweckbestimmung „Kleingärtnerische Nutzung“ ist nicht beabsichtigt. Entscheidungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt, die Abbildung wird ausgetauscht.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
Darüber hinaus ist der Bezugsmaßstab zwischen beiden Planungsebenen unterschiedlich, was ebenfalls zu abweichenden Prüfergebnissen führen kann. Im Ergebnis bleibt im Wesentlichen unbeantwortet, inwiefern die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durch die Änderung des Flächennutzungsplanes berührt werden. Im Ergebnis liegt eine unzureichende Berücksichtigung von § 2 Abs. 4 Satz 1 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB vor. <u>D Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan</u> Wie bereits bei anderen Änderungsverfahren erläutert, weist die Qualität der technischen Ausarbeitung der Planzeichnung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen erhebliche Defizite auf. Insbesondere durch die unzureichende Erkennbarkeit der Plangrundlage, ist eine Lage- und Standorteinordnung der bestehenden und beabsichtigten Darstellungen nur bedingt erkennbar. Eine räumliche Einordnung der Darstellungen ist daher nur durch die Zuhilfenahme von Luftbildern und anderen Plandokumenten möglich. Insoweit bedarf es dringend einer entsprechenden Überarbeitung. Die von der Stadt Mühlhausen mehrfach geäußerte Absicht, den Flächennutzungsplan grundlegend zu überarbeiten, wird ausdrücklich begrüßt und sollte zügig angegangen werden.	Es wird die Meinung vertreten, dass die Umweltaspekte bei der Planung nicht ausreichend und nicht klar genug geprüft wurden, weil unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe verwendet wurden. Dadurch werden die gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz nicht vollständig eingehalten. Die vorgebrachten Hinweise zu den Umweltbelangen wurden im Zuge einer nachträglichen Prüfung eingehend betrachtet und im überarbeiteten (separaten) Umweltbericht dokumentiert. Die Überprüfung hat keine neuen umweltrelevanten Erkenntnisse ergeben, die eine erneute öffentliche Auslegung des Umweltberichts erforderlich machen würden. Die Belange wurden somit angemessen berücksichtigt. Entscheidungsvorschlag: entfällt Entscheidungsvorschlag: Kenntnisnahme

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Stellungnahme der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom 26.08.2025</u> Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutz- und altlastrechtlicher Sicht derzeit keine Bedenken. Es werden derzeit keine weitergehenden Belange des Bodenschutzrechts berührt. Die Festlegung von bodenschutz- bzw. altlastrechtlichen Nebenbestimmungen ist derzeit nicht erforderlich. Wir bitten um Beachtung folgender Hinweise: Die Bestandsbeschreibung und Bewertung im Umweltbericht wird bestätigt. Die natürlichen Funktionen i.S.v. § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind gegenüber schädlichen Beeinträchtigungen zu schützen. Seltene und besonders schützenswerte Böden sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Gesamtfunktionserfüllungsgrad liegt zwischen gering und mittel und damit in einem vertretbaren Bereich. Durch die geplante Wohnbebauung und dem Ausbau der Verkehrsstrukturen werden Böden in Anspruch genommen und versiegelt. Dementsprechend ist die Flächeninanspruchnahme ein notwendiges Maß zu begrenzen. Hierfür ist der maximal zulässige Überbauungsgrad im B-Plan mit 0,25 festgesetzt worden. Gemäß der Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU, 2005) sind Versiegelungen vorrangig durch Entsiegelungen zu kompensieren. Es wäre zu prüfen, ob geeignete Flächen für eine dauerhafte Entsiegelung zur Verfügung stehen. Für weitere mögliche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen wird auf den Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO,2009) und die Anlage 4 der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ (HLNUG, Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Stand Juni 2023) verwiesen.	Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Prüfung und Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf Ebene der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Stellungnahme der unteren Abfallbehörde vom 30.07.2025</u> Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht derzeit keine Bedenken. Es werden derzeit keine weitergehenden Belange des Abfallrechts berührt. Die Festlegung von abfallrechtlichen Nebenbestimmungen ist derzeit nicht erforderlich sofern die nachfolgenden Hinweise Beachtung finden: 1. Die bei Erschließungs-, Sanierungs-, Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu halten (Vermischungsverbot), zu deklarieren und umgehend, spätestens jedoch nachdem eine vollständige Transporteinheit angefallen ist, ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. In Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung sind diese Abfälle vor der Entsorgung den entsprechenden Abfallschlüsselnummern gemäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zuzuordnen. Der Transport von Abfällen unterliegt Anzeige-, Erlaubnis-, und Kennzeichnungspflichten auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). Eine Zwischenlagerung der angefallenen Abfälle über die Dauer der Erschließungs- oder Baumaßnahmen hinaus ist auf Flächen, die nicht für diesen Zweck freigegebenen wurden grundsätzlich nicht erlaubt und überdies in Abhängigkeit der zu lagernden Mengen bzw. im Falle einer geplanten Behandlung (z.B. durch brechen, schreddern o.a.) ggf. nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig. 2. Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, Verwertung oder Beseitigung. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallablagerung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind die Abfälle zu beseitigen. 3. Nach Art und Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle eingestuft. 4. Der Nachweis der Entsorgung hat gemäß den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Nachweisverordnung zu erfolgen. Die entsprechenden Nachweise sind auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen. 5. Für den Vollzug und die Überwachung der abfallrechtlichen Regelungen zur Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist das Referat 74 im Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) in Weimar zuständig.	Die Hinweise sind für die Abwägung auf der Ebene der FNP-Änderung nicht relevant und werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge der Genehmigungsplanung und Ausführung zu berücksichtigen. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
6. Sollten Sie beabsichtigen behandelte Abfälle (Recyclingmaterial wie zum Beispiel Betonrecycling, Ziegelrecycling) durch Wiedereinbau zu verwerten (z.B. Verfüllung eines Kellers; Herstellung eines Planums o.ä.), so ist dies ausschließlich unter Vorlage eines Nachweises der Unschädlichkeit des verwendeten Materials (Probenahme nach LAGA PN 98 sowie Analyse nach Ersatzbaustoff) möglich. Setzen Sie sich hierfür bitte vor Baubeginn mit der Unteren Abfallbehörde im Landratsamt des Unstrut-Hainich-Kreises im Hinblick auf eine Abstimmung zur Vorgehensweise in Verbindung. 7. Sofern die Abbruch-/Rückbau-/Sanierungsmaßnahme und die Entsorgung der Abfälle durch Auftragnehmer erfolgt, ist es ratsam schriftlich festzulegen, wer die Verantwortung für die Nachweispflichten der Abfälle trägt. 8. Bei Maßnahmen, die durch den Landkreis oder kreisfreie Stadt oder bei deren Beteiligung, durchgeführt werden, ist die zuständige Behörde das TLUBN. In allen anderen Fällen ist es die Untere Abfallbehörde des jeweils betroffenen Landkreises oder kreisfreien Stadt.	Die Hinweise sind für die Abwägung auf der Ebene der FNP-Änderung nicht relevant und werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge der Genehmigungsplanung und Ausführung zu berücksichtigen. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 10.09.2025</u> ☒ 4. Weitergehende Hinweise a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung des FNP der Stadt Mühlhausen nördlich der Georg-Büchner-Straße. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Lärmschutz zu berücksichtigen. Gegebenenfalls erforderliche Festsetzungen zum Lärmschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.	Der Lärmschutz ist in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan bzw. vorhabenbezogener Bebauungsplan) zu berücksichtigen. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom: 13.08.2025</u> 3.1. Teilaspekt Artenschutz Auf der Ebene des FNP-Verfahrens wurde prognostiziert, dass artenschutzrechtlich geschützte Arten von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sein werden, durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen jedoch keine grundsätzlichen Hindernisse gegen die Planung vorliegen. Dem kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefolgt werden. Für den Biotopverbund und die kleinklimatischen Verhältnisse wichtige Teilflächen mit Gehölzbeständen bleiben erhalten bzw. von einer künftigen Bebauung ausgenommen. Die eigentliche Prüfung und Abarbeitung artenschutzfachlicher Belange erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. 3.2 Teilaspekt Landschaftsplanung Die im Landschaftsplan „Mühlhausen“ für den Bereich der Änderung des FNP formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden geprüft. Es wurde nachvollziehbar begründet, warum diesen Zielen nicht bzw. nur teilweise gefolgt werden kann.	Gegen die Änderung des FNP bestehen keine Bedenken. Entscheidungsvorschlag: entfällt Die untere Naturschutzbehörde trägt die Abweichung von den im Landschaftsplan formulierten Zielen mit. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Stellungnahme des Zweckverbandes Trinkwasserversorgung Mühlhausen und Unstruttal vom 06.08.2025</u> Name / Stelle der Behörde / TöB / Nachbargemeinde <i>Zweckverband Trinkwasserversorgung THL u. Unstruttal</i> ☒ Keine Einwände ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle 3 Rubriken ausfüllen) a) Einwendung b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) <u>Fachliche Stellungnahme</u> ☒ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands <i>Ringschluss THL Georg-Büchner-Str. bis Schleifweg L=380m, DN100</i> ☐ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	Die Information über die beabsichtigte Maßnahme des Zweckverbandes wird zur Kenntnis genommen. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bergbau, Umwelt und Naturschutz vom 20.08.2025</u> <u>Belange Naturschutz und Landschaftspflege</u> ☐ keine Betroffenheit ☐ keine Bedenken ☐ Bedenken/Einwendungen ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen Die ONB hat den Vorgang hinsichtlich der Betroffenheit von Schutzgebieten der Kategorien Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat/Kern- und Pflegezonen, Nationalpark und Nationales Naturmonument geprüft. Die Zuständigkeit für die Prüfung aller anderen naturschutzrechtlichen Belange liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde. Im hier vorliegenden Verfahren liegt die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt.	Die Belange sind bereits berücksichtigt, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde liegt vor. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Abteilung 4: Wasserwirtschaft I</u> <u>Abteilung 5: Wasserwirtschaft II</u> <u>Belange Flussgebietsmanagement, Hochwasserschutz</u> <u>Belange Siedlungswasserwirtschaft, Zulassungsverfahren</u> ☒ keine Betroffenheit ☐ keine Bedenken ☐ Bedenken/Einwendungen ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen Hinweise Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen. Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit der Thüringer Landgesellschaft mbH, Abteilung Liegenschaften, abzustimmen und zu vereinbaren.	Das Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis, dem auch die untere Wasserbehörde zugeordnet ist, wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Im Zuge der FNP-Änderung wurde sich nicht geäußert. Die untere Wasserbehörde hat jedoch eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 abgegeben. „Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände. Bei der weiteren Bearbeitung sind folgende Hinweise zu beachten, soweit erforderlich sind die in den Hinweisen aufgeführten wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen einzuholen.“ (Die weiteren Hinweise betreffen nicht die Änderung des FNP und werden in der Abwägung zum Bebauungsplan behandelt). Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Abteilung 7: Technischer Umweltschutz - Überwachung</u> <u>Belange Abfallrechtliche Überwachung</u> ☐ keine Betroffenheit ☐ keine Bedenken ☐ Bedenken/Einwendungen ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen Das Referat 74 des TLUBN ist für die abfallrechtliche Überwachung und die Rekultivierung von Deponien nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zuständig. Eine Deponie ist eine Fläche zur dauerhaften Ablagerung von Abfällen. Bei Deponien ist – auch wenn diese stillgelegt sind – immer davon auszugehen, dass diese noch Einfluss auf die Umgebung haben können. Der Deponiekörper mit den Abfällen befindet sich immer noch in der Erde. Damit können Gefahren für die Schutzgüter (Mensch, Wasser, Boden, Luft) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es ist entscheidend, dass die Deponie auch in Zukunft nicht in Vergessenheit gerät. Eine nachrichtliche Übernahme als Deponie nach KrWG ist daher mindestens notwendig. Es ist wichtig, dass durch die Festsetzung der Deponiefläche keine Widersprüche zwischen Baurecht und Abfallrecht geschaffen werden. Dazu darf die Festsetzung der Deponie im FNP nicht dem Rekultivierungsziel der Deponie widersprechen. Im vorgelegten Änderungsbereich befindet sich keine Deponie nach KrWG. Daher bestehen auch keine Bedenken gegenüber der vorgelegten Planänderung. Hinweise Zur Widmung der Deponie Aemilienhausen werden aber folgende Hinweise gegeben: Die Deponie ist nach Kenntnis des Ref. 74 des TLUBN wie folgt gewidmet: 1. Sondergebiet Solarpark 2. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (hier: Flächen für Maßnahmen) 3. Fläche für Altlasten 4. Trasse Ortsumgehung	Es bestehen keine Bedenken oder Einwendungen gegen die Planänderung – im Änderungsbereich befindet sich keine Deponie nach KrWG. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Zu 1.:</u> Im FNP ist das Deponiegelände als Sondergebiet Solarpark ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die abfallrechtliche Plangenehmigung zur Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage auf der Deponie Aemilienhausen bereits am 12.07.2012 erteilt wurde. Nach Information des Referates 74 des TLUBN wurde bisher nicht mit der Umsetzung der Plangenehmigung begonnen. Mit Verweis auf § 75 Abs. 4 ThürVwVfG wird davon ausgegangen, dass diese Plangenehmigung mittlerweile außer Kraft getreten ist. Eine Realisierung des Solarparks ist aus abfallrechtlicher Sicht daher derzeit nicht zulässig. Daher bestehen derzeit Widersprüche zwischen Abfallrecht und Baurecht, da die Realisierung des Solarparks nicht erfolgt ist. <u>Zu 2.:</u> Dem Referat 74 des TLUBN sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auf der Deponie bekannt. Um Ausgleichsflächen auf der Deponie zu realisieren, ist das TLUBN zu beteiligen. In wieweit dafür ein Änderungsverfahren an der Deponie erforderlich ist, wird dann anhand der vorgelegten Unterlagen entschieden. Derzeit herrscht auch hier ein Widerspruch zwischen Abfall- und Baurecht. <u>Zu 3.:</u> Die ausgewiesene Fläche wird als Altlastenfläche gekennzeichnet. Es handelt sich hier nicht um eine Altlastenfläche, sondern um eine Deponie nach Abfallrecht (KrwG). Altlasten werden durch das Bundes-Bodenschutzgesetz bewertet. Hier handelt es sich um unterschiedliche Rechtsgebiete, auch daraus ergibt sich ein Widerspruch zwischen FNP und KrWG. Dies ist entsprechend zu korrigieren. <u>Zu 4.:</u> Sollte bei der Trassierung der Ortsumgehung die Deponie oder deren Grundwassermessstellen in irgendeiner Form berührt werden, ist das Referat 74 des TLUBN zu beteiligen. Es wird empfohlen, bei der nächsten Änderung auch die Widmung der Deponie im Flächennutzungsplan zu ändern. Hier wird eine Grünfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung in Verbindung mit einer nachrichtlichen Übernahme als Deponie nach KrWG empfohlen. Für diesbezügliche Rückfragen steht o. g. Ansprechpartnerin zur Verfügung.	Die Hinweise zum Deponiegelände Aemilienhausen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht diese Planänderung im Bereich der Georg-Büchner-Straße. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Abt. 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau</u> Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG) Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die digitale Übermittlung ist das Onlineportal „Bohranzeige Thüringen“ (bohranzeige.thueringen.de) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, so kann die Anzeige als PDF-Formular übermittelt werden. Informationen hierzu, Links zum Anzeigeformular sowie zu Merkblättern und Downloads sind unter tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz verfügbar. Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz, GeolDG) in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung“ (ThürBGZustVO). Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden. <u>Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung</u> ☐ keine Betroffenheit ☐ keine Bedenken ☐ Bedenken/Einwendungen ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen Die Ausführungen der vorangegangenen Stellungnahme vom 14.01.2022 zu den Belangen der Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung (GZ: 5070-82-3447/1210-2) behalten weiterhin Gültigkeit.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Änderung des FNP werden keine geologischen Untersuchungen durchgeführt. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Stellungnahme Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung vom 14.01.2022</u> Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplans im Westteil der Stadt Mühlhausen ist die Ausweisung von Bauland für Einfamilienhäuser. Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich der Festgesteine des Unteren Keupers, einer Wechselfolge von vorwiegend Ton- und Schluffsteinen mit Sand-, Dolomit- und Kalksteinen. In Oberflächennähe sind die Festgesteine zu einem tonig-schluffigen, mehr oder weniger steinigen lockergesteinsähnlichen Material verwittert. Die triassischen Festgesteine werden von vermutlich nur geringmächtigen quartären Lockergesteinen überlagert. Hierbei handelt es sich um tonig-feinsandige Schluffe brauner bis gelbbrauner Färbung, genetisch Löss bzw. Lösslehm. Die Keuper-Gesteine werden von der Schichtenfolge des Muschelkalks unterlagert. Die Sulfate bzw. das Salinar im Mittleren Muschelkalk sind voraussichtlich noch weitgehend intakt. Im Einflussbereich der herzynisch streichenden Erfurter Störungszone gelegen, mit erhöhten Wasserwegsamkeiten durch die Gebirgsauflockerung, können infolge von Subrosionsprozessen („vorausseilende Subrosion“) im Plangebiet auch zukünftig Erdfälle und Senkungen auftreten. Dementsprechend wird das Plangebiet als ein potentiell Subrosionsgebiet mit intakten Sulfaten, in dem an Störungen gebundene Erdfälle möglich sind, eingestuft. Belege für bisherige Subrosionsprozesse - also die Lösung salinarer Gesteinsbestandteile und deren Fortführung, verbunden mit der Bildung von Hohlräumen, die dann einstürzen und so bis zur Erdoberfläche hochbrechen können - sind ein größerer, fossiler Erdfall unmittelbar westlich des Schlotfegerweges, der auch die westliche Begrenzung des Plangebiets bildet, sowie weitere Erdfälle bzw. Karstquellen etwa 750 m südwestlich des Plangebietes nahe des Schwanenteiches. Die Existenz weiterer Erdfälle mit zwischenzeitlich verfüllten Strukturen ist nicht auszuschließen. Die Durchführung einer entsprechenden Baugrunderkundung und -bewertung des Bebauungsgebietes unter Beachtung der Subrosionsproblematik ist dringend angeraten. Lokal erhöhte Mächtigkeiten der Lockergesteine, organogene Einlagerungen oder Auffüllungen können Hinweise auf fossile Subrosionsstrukturen sein. Über die Art und den Umfang evtl. notwendiger konstruktiver Sicherungsmaßnahmen entscheidet der Baugrundgutachter im Ergebnis der Untersuchungen in Zusammenarbeit mit dem Planer und Bauherrn. Eine zentrale Versickerung von Oberflächen- und Dachwässern kann zu einer Intensivierung der Subrosionsprozesse führen und sollte im Hinblick auf die Subrosionsproblematik unterbleiben.	Gegen das Vorhaben werden keine Bedenken geäußert. Die vorgebrachten Hinweise betreffen Detailfragen, die nicht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden können. Eine vertiefte Prüfung und Berücksichtigung erfolgt im Rahmen nachgelagerter Planungsstufen, insbesondere im Bebauungsplanverfahren bzw. im Zuge der bauordnungsrechtlichen Verfahren (z.B. im Rahmen der Bauantragstellung). Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Stellungnahme des Landesamtel für Landwirtschaft und Ländlichen Raum vom 14.08.2025</u> 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können, werden seitens des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlicher Raum (TLLLR) wie folgt erhoben: a. Einwendungen: Der o.g. Änderung des FNP <u>stimmen wir nicht im vollen Umfang zu</u>, da die externen Ausgleichsmaßnahmen den Belangen der Agrarstruktur und Landwirtschaft und dem Regionalplan Nordthüringen (RPNT) entgegenstehen. b. Rechtsgrundlagen: Die Rechtsgrundlage dazu bilden der rechtskräftige Regionalplan Nordthüringen (RP NT) vom 13.09.2012, das Landesentwicklungsprogramm bis 2025, die Belange aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht, entsprechend dem Thüringer Staatsanzeiger Nr. 34/2005, § 6 (3) Nr. 2 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), § 15 (3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), EU-Verordnung (VO Nr. 1306/2013), die Durchführungsverordnung (EU Nr. 809/2014) etc. und das Thüringer Nachbarrechtsgesetz. c. Möglichkeiten zur Überwindung bestehen in der Änderung der externen Kompensationsmaßnahmen sowie der Abstimmung einer Alternative mit unserer Behörde.	Im Flächennutzungsplan wurden keine externen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Es ist auch nicht üblich, im Flächennutzungsplan, konkrete Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Der FNP ist ein vorbereitender Bauleitplan (§ 5 BauGB), der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Seine Aussagen sind nicht parzellenscharf, sondern eher strategisch und orientierend. Die Einwendungen können auf FNP-Ebene deshalb nicht berücksichtigt werden. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
2. Fachliche Stellungnahme: Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum (TLLLR), Referat 42, Zweigstelle Bad Frankenhausen wurde mit dem Schreiben vom 14. Juli 2025 nach § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stadt Mühlhausen möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Georg-Büchner-Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um Bauland für Einfamilienhäuser bereitzustellen. Dabei soll die vorhandene Bebauung abgerundet und der Siedlungsrand im Norden gefasst werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen ist der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der Bereich im Westen, nördlich der Kleingartenanlage „Weinberg 1922 e. V.“ sei als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärtnerische Nutzung dargestellt & stünde in diesem Bereich dem Bebauungsplan entgegen. Die erforderliche Änderung des FNP erfolge parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Mühlhausen und schließt unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an. Planungsrechtlich befindet sich das Gebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Geltungsbereich weist eine Größe von etwa 6,26 Hektar auf. Es handelt sich bei dem Geltungsbereich nicht um Feldblöcke. Er befindet sich nicht in einem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft, das durch den Regionalplan Nordthüringen (RP NT) ausgewiesen wird und besitzt keine landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse. Der größte Teil des Plangebietes befindet sich in Privatbesitz. Im Südosten grenze das Plangebiet an Ackerflächen. Lediglich der Bereich im Westen, nördlich der Kleingartenanlage „Weinberg 1922 e. V.“ sei als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärtnerische Nutzung dargestellt & stünde in diesem Bereich dem Bebauungsplan entgegen. Die erforderliche Änderung des FNP erfolge parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Gegen diesen Standort werden keine Einwände erhoben, wir verweisen jedoch auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme zum B-Plan.	In der Stellungnahme wird der Sachverhalt in Bezug auf die FNP-Änderung erläutert. Gegen die Erweiterung der Wohnbebauung am geplanten Standort werden keine Einwände erhoben. Auf die angesprochene Stellungnahme zum Bebauungsplan wird bei der Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Georg-Büchner-Straße“ eingegangen. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Grünordnerische Festsetzungen:</u> Konkrete Ausführungen zu Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie etwaigen Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht zum entsprechenden B-Plan zu finden. Bei der externen Fläche handelt es sich um den Ackerland-Feldblock AL48282A07, über welchen EU-Agrarsubventionen beantragt werden. Dazu erheben wir einen Einwand und lehnen diese Maßnahme ab. Unsere Stellungnahme zum B-Plan „Entwurf der Änderung des FNP der Stadt Mühlhausen im Bereich nördlich der Georg-Büchner-Straße vom 04. August 2025 ist zu beachten. Die Rechtsgrundlagen dieser Stellungnahme bilden die agrarstrukturellen Belange entsprechend dem Thüringer Staatsanzeiger 34/2005, der Regionalplan Nordthüringen (RP NT), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG). Dem Entwurf der Änderung des FNP der Stadt Mühlhausen im Bereich nördlich der Georg-Büchner-Straße stimmen wir mit der vorgesehenen externen aus genannten Gründen <u>nicht</u> zu.	Es werden hier zwei Verfahrensebenen miteinander vermischt. Die Änderung des FNP betrifft keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan behandelt. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans und zu der FNP-Änderung vom 04.01. 2022</u> zum o.g. Vorentwurf habe ich einige Hinweise, bzw. Bedenken, die ich Bitte zu prüfen und ggf. einzuarbeiten. 1. Die geplante Straßenführung (neu) ist wenig zielführend. Wenn eine Straße nötig wird, sollte diese direkt fortführend zur Sigrid-Pitschmann-Straße, in nördlicher Richtung, werden. Die geplante Straßenbreite für eine Anliegerstraße von 8,50m ist m. M. nach überdimensioniert, da die zuvor genannte Straße nur eine Breite von 5,50m aufweist. Auch die Georg-Büchner-Straße ist wesentlich schmaler. 2. Für die jetzigen Anwohner im Bereich Weinberg der geplanten Anbindung der neuen Straße an die Georg-Büchner-Straße, rechtwinklig, ist mit zunehmenden Verkehr, Lärm, Umweltbelastungen insbesondere auch durch Anfahrten, sowie Abbremsen zu rechnen. Diese Belastungen können durch die Fortführung einer neuen Straße im bisherigen Verlauf der Sigrid-Pitschmann-Straße gemindert werden. 3. Die rechtwinklige Anbindung der neu geplanten Straße bergauf birgt ein zusätzliches Unfallrisiko, da direkt auf die bestehenden Häuser westlich der Georg-Büchner-Straße zugefahren wird, ein Fakt, der bei Punkt 1. nicht gegeben wäre. Ggf. sollte hier eine Minikreiselanbindung angedacht/geplant werden. 4. Eine Fläche für einen neu zu schaffenden Spielplatz fehlt gänzlich. Derzeit dürften im Bereich südlich der Georg-Büchner-Straße schon ca. 35 Kinder leben. Durch die neuen WA 1 und 2 ist zu erwarten, dass weitere Kinder hinzukommen und ganz sicher die Schwelle von 50 Kindern überschreiten werden.	Die Punkte 1 bis 3 betreffen nicht die Ebene der FNP-Änderung. Der FNP ist ein vorbereitender Bauleitplan (§ 5 BauGB), der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Seine Aussagen sind nicht parzellenscharf, sondern eher strategisch und orientierend. Die Hinweise und Bedenken können auf FNP-Ebene deshalb nicht berücksichtigt werden. Eine Auseinandersetzung mit der Problematik erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50. Entscheidungsvorschlag: entfällt Im Entwurf zur Änderung des FNP wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz aufgenommen. Entscheidungsvorschlag: Entfällt, die Anregung wurde im Entwurf zur FNP-Änderung berücksichtigt.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
<u>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der FNP-Änderung vom 28.12.2021</u> Einwand seit dem Jahre 2002 sind wir Pächter des Flurstücks 293/TF (Flur 8 -Liegenschaft „Schlotfeger Garten“). Wir bekamen dieses Grundstück auf Antrag und mit Genehmigung zur Nutzung für die Tierhaltung Ponys und Kleintiere durch das Liegenschaftsamt und bewirtschaften dieses seither naturnah. Vor nicht allzu langer Zeit fragten wir an, ob wir einen Teil des Grundstückes käuflich erwerben könnten. Uns wurde jedoch eindeutig mitgeteilt, dass dieses Flurstück zum „Grünen Gürtel“ der Mühlhäuser Flur gehöre und die Pachtflächen NICHT zum Kauf stehen würden. Also auch nicht zur privaten Nutzung durch Erwerb freigegeben werde. Nun aber erfahren wir erst durch das Amtsblatt, das hier völlig neue Entscheidungen gefällt wurden, die den eigentlich vernünftigen Grundsatz des „Grünen Gürtels“ plötzlich zunichtemachen sollen. Hier soll gleich das gesamte hier aufgezeigte Gebiet der Natur entrissen und für kommerzielle Interessen freigegeben werden. Es ist also nur noch eine Frage der Zeit, wann auch unsere Pony Ranch dem Untergang geweiht ist. Leider hat man uns bisher nicht darüber als mit betroffene informiert. Unsere kleine Pony Ranch in der Georg-Büchner-Straße ist keineswegs nur aus persönlichem Interesse zum Zeitvertreib hier entstanden, sondern hat sich seit über 20 Jahren als ein wohl bekannter Ort für Eltern und Kinder einen festen Platz geschaffen! Wir engagieren uns mit unseren Tieren in gemeinnütziger Arbeit und sind seit langem schon fester Bestandteil bei allen möglichen Anlässen von Kindergärten der Stadt, dem Priorat, den kirchlichen Kindereinrichtungen, den Kinderheimen bis hin zu den umliegenden Dörfern und ebenso werden wir von Familien zu ihren Familienfeiern sehr gern zur Unterstützung gerufen. Nicht weg zu denken ist unsere Bereitschaft, auch die schwächsten der Gesellschaft, nämlich sozial benachteiligte, behinderte u.a. in die Arbeit mit Tieren einzubeziehen! Selbst das ÖHK hat uns als Therapiebestandteil für „Problemkinder“ schon kontaktiert. Dies findet hier großen Zuspruch da wir dies <u>nicht aus kommerziellem Interesse machen!</u>	Stadtplanung und Stadtentwicklung sind keine starren Pläne, sondern laufende Prozesse. Sie müssen immer wieder überprüft, angepasst und weiterentwickelt werden, damit sie mit den Veränderungen in der Stadt Schritt halten können – sei es durch neues Wissen, gesellschaftliche Entwicklungen oder aktuelle Herausforderungen wie den Klimawandel. Auch wenn diese Planungen „nur“ Konzepte sind, also keine fertigen Bebauungspläne oder gar Baupläne, haben sie eine wichtige Funktion: Sie geben der Stadt eine verbindliche Richtung vor, an der sich Verwaltung und Politik orientieren müssen. Für die Stadt Mühlhausen liegen einige Konzepte zur städtebaulichen Entwicklung vor (z. B. Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Integriertes Stadtentwicklungskonzept-iSEK 2018, Solarkataster, Wohnungsmarktprognose, um nur einige zu nennen). Im iSEK, welches 2018 vom Stadtrat beschlossen wurde, ist der Erhalt der bestehenden gärtnerischen Nutzung im Bereich der Bereich Georg-Büchner-Straße/Schlotfegerweg vorgesehen. Um unter Berücksichtigung der Entwicklung der Einwohnerzahl den künftigen Bedarf an Wohnraum zu ermitteln und auch geeignete Wohnbauflächen für die nach wie vor große Nachfrage an Einfamilienhäusern zu identifizieren, wurde die Erarbeitung einer Wohnungsmarktprognose beauftragt. Der Stadtrat hat am 13.07.2022 die Wohnungsmarktprognose beschlossen - sie ist somit als informelles Konzept zu berücksichtigen. Der Stadtrat hat auch beschlossen, die benannten Wohnbauflächen zu entwickeln. Der Grund für die bevorzugte Entwicklung der Fläche nördlich der Georg-Büchner-Straße ist in der erforderlichen Erschließung des Gesamtgebietes zu sehen. Neben einer erforderlichen verkehrlichen Anbindung an das Johannistal muss das Problem der sehr schwierigen Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers im gesamten Gebiet (auch für die bereits bestehende Wohnbebauung) gelöst werden.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
Viel zu wenig wird in dieser Richtung für die Kleinen hier getan damit sie nicht am Fernseher und PC veröden oder interessenlos in der Stadt herumlungern. Wir fragen uns daher berechtigt, ob denn nun mit der neuen Entscheidung hier für uns alles durch eine Siedlungsbebauung plötzlich zu Ende gehen soll? Ist es tatsächlich so, dass damit nun auch eine weitere der naturverbundenen Freizeitgestaltung von Kindern einfach wegrationalisiert wird, weil man nun hier das große Geschäft mit Immobilien sieht? Es hat sich bereits gut herumgesprachen und wir werden fast täglich von Müttern, Oma und selbst Kindern gefragt, was denn nun aus der Pony Ranch am Weinberg wird. Wir möchten nun Ihre Aufmerksamkeit darauf lenken, sich auch mit diesen Fragen einmal gut zu beschäftigen und die Nutzungsänderung bitte so zu gestalten, dass dieses Flurstück im „Grünen Gürtel“ der Stadt Mühlhausen davon verschont bleibt! Über die Einbeziehung der o.g. Fakten, die den Erhalt der mittlerweile schon traditionellen „Ponyranch am Weinberg“ sichern kann, würden sich nicht nur wir als Betreiber freuen. Nebenbei bemerkt wird sowieso schon aus o.g. Bebauungsplan Gründen unsere Pferdekoppel, welche das untere Flurstück Nr.: <i>Teilstück von 8/286 an der Georg Büchner Straße, derzeit im Besitz des Herrn Conrad Schäfer</i> (ehemals Modellbau Schäfer), das wir von ihm persönlich zur Weidenutzung überlassen bekamen, dem Bebauungsplan geopfert, so dass wir uns hiervon schon zurückziehen müssen. Leider wurden wir auch hier nicht im Voraus informiert. Einer positiven Entscheidung sehen wir gespannt entgegen.	Mit der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und der Ausweisung eines Wohngebiets im Rahmen eines Bebauungsplans wird zunächst lediglich die planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftige Nutzung geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass die dort vorgesehene Nutzung – z. B. der Bau von Einfamilienhäusern – sofort umgesetzt werden muss. Bestehende, derzeit legale Nutzungen auf diesen Flächen genießen weiterhin Bestandsschutz. Das heißt: Solange keine bauliche Umsetzung erfolgt, können die bestehenden Nutzungen rechtmäßig fortgeführt werden. Durch die Bauleitplanung wird lediglich die Möglichkeit eröffnet, Grundstücke mit Einfamilienhäusern zu bebauen. Da die Flächen sich im kommunalen Eigentum befinden, liegt die Entscheidung darüber, ob und ggf. wann Nutzungsverhältnisse gekündigt werden, allein bei der Stadt. Den Interessen der Antragsteller/derzeitigen Nutzern kann (auch mit B-Plan und FNP-Änderung) weiterhin entsprochen werden. Aus städtebaulicher Sicht kommt dem betroffenen Grundstück eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur zu. Die Nichteinbeziehung der Fläche in die Planung würde dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen, da eine fortgesetzte oder intensiviert tierhaltungsbezogene Nutzung potenziell störende Wirkungen auf die heranrückende Wohnbebauung entfalten könnte. Dies steht den Zielen der Planung entgegen, die auf eine städtebaulich verträgliche Ausweitung bestehender Wohnbebauung abzielen. Zur Sicherung einer langfristig geordneten Entwicklung ist daher die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie ihre Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohngebiet sachgerecht und erforderlich. Entscheidungsvorschlag: Dem Einwand wird nicht gefolgt; die Fläche wird nicht aus dem Wohnbauland herausgenommen.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Entwurf der FNP-Änderung und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 vom 08.09.2025 Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Georg-Büchner-Straße“ möchten wir in Bezug auf die verkehrstechnische Erschließung Stellung nehmen. Die Schaffung von neuen Wegebeziehungen im Zusammenhang mit dem o.g. B-Plan nennen Sie auch in der Begründung (Seite 11 der Begründung) zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich „Nördlich der Georg-Büchner-Straße“. Aus diesem Grund bezieht sich die Stellungnahme vorsorglich auch auf den o.g. Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Stellungnahme: Unter Nr. 10 der städtebaulichen Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans („Erschließung und Versorgung“) schreiben Sie: <i>„Um das Gebiet auch von der Johannisstraße zu erschließen, was zu einer Entlastung der Georg-Büchner-Straße im östlichen Bereich führt, wird eine Erschließungsstraße als Fortführung der Siegfried-Pitschmann-Straße geplant. (...)</i> <i>Perspektivisch soll eine durchgängige (zumindest fußläufige) Verbindung von der Johannisstraße bis zur Kasseler Straße/Schwanenteichallee entstehen.“</i> Die Entlastung der Georg-Büchner-Straße (Ostseite) vom Verkehr weisen Sie als Planungsziel auch in der Begründung zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans aus. Wir sind Eigentümer und Bewohner des Grundstücks in der Siegfried-Pitschmann-Straße 11. So wie in der Georg-Büchner-Straße gibt es in der bereits jetzt vorhandenen Siegfried-Pitschmann-Straße (im Wohngebiet „Weinberg-Ost“) keinen Fußweg. Fußgänger und Fahrzeuge müssen sich die Fahrbahn teilen.	Die Stellungnahme kann auf der Ebene des Flächennutzungsplans bzw. dessen Änderung nicht berücksichtigt werden: Ein Flächennutzungsplan (FNP) ist das zentrale Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung (§ 5 BauGB). Der FNP stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Er kann insbesondere festlegen: - Siedlungsflächen (z. B. Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen), - Freiraumstrukturen (z. B. Grünflächen, land- oder forstwirtschaftliche Flächen), - Technische und soziale Infrastrukturflächen (Verkehr, Versorgungsanlagen, Gemeinbedarfsflächen), - Standorte für überörtliche Infrastrukturen, - Flächen für den Naturschutz (z. B. Ausgleichsflächen, Waldflächen, Schutzgebiete in Grundzügen) sowie - Sonstige Nutzungszuordnungen, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung von Bedeutung sind. Die in der Stellungnahme dargelegten Anregungen und Hinweise gehen über Darstellungsmöglichkeiten eines FNP, die im § 5 BauGB abschließend geregelt sind, hinaus. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/Entscheidungsvorschlag
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Entwurf der FNP-Änderung und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 vom 08.09.2025 In beiden Straßen ist bereits jetzt der Begegnungsfall PKW-PKW schwierig und eng; der Begegnungsfall LKW-PKW enorm schwierig bis (je nach Fahrzeugbreite) nicht möglich. Die geplante Fahrbahnbreite der Georg-Büchner-Straße beschreiben Sie unter der Nr. 10 der städtebaulichen Begründung zum Entwurf des B-Plans mit ca. 5,50 m. Die Fahrbahn der Siegfried-Pitschmann-Straße - jedenfalls in Höhe unserer Ausfahrt - ist nur 4,90 m breit. Ein Ausweichen von Fahrzeugen außerhalb der Fahrbahnbreite ist vor unserer Ausfahrt aufgrund des Laternenmasts und des Verdunstungsgrabens nicht möglich. Im gesamten Verlauf der Siegfried-Pitschmann-Straße im Wohngebiet „Weinberg-Ost“ befinden sich die Verdunstungsgräben entlang der Straße. Angesichts des Bau- und Lieferverkehrs, der mit einem neuen Wohngebiet entsteht, und angesichts der als Planungsziel ausgewiesenen Entlastung der Georg-Büchner-Straße (Ostseite) sowie der perspektivisch geplanten Verbindung zwischen Johannisstraße und der Kasseler Straße muss mit einem - nicht nur zeitlich begrenzten, sondern dauerhaften - deutlich höheren Verkehrsaufkommen gerechnet werden. Und das nicht nur im Plangebiet, sondern auch in den bereits jetzt vorhandenen Straßen, dadurch auch in dem bestehenden Teil der Siegfried-Pitschmann-Straße im Bereich des Wohngebiets „Weinberg-Ost“, wo wir wohnen. Wir möchten Sie bitten, zum einen für den Bauverkehr, zum anderen aber auch für das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen unbedingt Vorkehrungen zu treffen, die die schmale Fahrbahnbreite der Siegfried-Pitschmann-Straße im Wohngebiet „Weinberg-Ost“ berücksichtigen. Zum anderen regen wir an, dass gerade angesichts der schmalen Fahrbahn der Siegfried-Pitschmann-Straße im Wohngebiet „Weinberg-Ost“, die perspektivisch geplante Verbindung zwischen der Johannisstraße und der Kassel Straße ausschließlich als fußläufige Verbindung begrenzt wird.	