

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 26.08.2025</u> <u>Belange der Raumordnung</u> 1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können a) Einwendungen b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung 2. Fachliche Stellungnahme ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Zum geplanten Bebauungsplan 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), eine Begründung zum Bedarf und zur Standortwahl gefordert. Die nun vorgelegte Begründung bezieht sich diesbezüglich ausschließlich auf die im Jahr 2022 erarbeitete Wohnungsmarktprognose (Timourou, Stand 07.06.2022), die aber weder den Bedarf an umfangreichen Wohnbauflächen im Außenbereich noch die Standortwahl nachvollziehbar begründet (vgl. hierzu die parallel ergehende Stellungnahme zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mühlhausen in diesem Bereich). Die von uns erwarteten Aussagen zum tatsächlichen gesamtstädtischen Wohnbauflächenbedarf und dazu, welche der bisher (im FNP und in Bebauungsplänen) vorgesehenen Flächen aus heutiger Sicht entwickelt werden sollen (und können), sind dieser Prognose nicht zu entnehmen. Entsprechend der o.g. raumordnerischen Grundsätze sind zunächst Potentiale im Innenbereich zu nutzen, bevor weitere Außenbereichsflächen bebaut werden. In welchem Umfang solche Potentiale bestehen, ist anhand der vorliegenden Unterlagen auch weiterhin nicht ersichtlich.	Einwendungen wurden nicht geltend gemacht, sondern es wurde eine fachliche Stellungnahme abgegeben. Die Meinung, dass die derzeit vorliegende Wohnungsmarktprognose weder den Bedarf an umfangreichen Wohnbauflächen im Außenbereich noch die Standortwahl nachvollziehbar begründet, wird zur Kenntnis genommen. Die Wohnungsmarktprognose stellt 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. 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. Entscheidungsvorschlag: In der Begründung zum Bebauungsplan erhält der erste Absatz des Punktes 6 (Prüfung von Standortalternativen) folgende neue Fassung: Entsprechend den raumordnerischen Grundsätzen sind zunächst Potentiale im Innenbereich zu nutzen, bevor weitere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Innerstädtische Brachflächen sind für die nachgefragte Wohnform jedoch derzeit nicht verfügbar. Weiterhin muss das Problem der Erschließung des gesamten Bereichs der Georg-Büchner-Straße, insbesondere die Regenwasserableitung, gelöst werden. Ohne die Entwicklung dieses Standortes erhält die Stadt keinen Zugriff auf die für die Erschließung erforderlichen Grundstücke. Die Entwicklung dieses Bereichs hat deshalb sehr hohe Priorität.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Stellungnahme des TLVwA zur Beachtung des Entwicklungsgebotes</u> 1. ☒ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können a) Einwendungen Die beabsichtigte Festsetzung von Wohngebieten nach der BauNVO widerspricht teilweise den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der hier für den westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „sonstige Gärten“ darstellt; die bedarfsseitige Erforderlichkeit der Planung bedarf einer plausiblen gesamtstädtischen Betrachtung, die weiterhin nicht vorliegt b) Rechtsgrundlage § 1 Abs. 3 und § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes unter Darlegung bedarfsseitiger und standörtlicher Gründe aus gesamtstädtischer Sicht, ggf. unter Rücknahme von noch nicht umgesetzten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan; siehe auch Stellungnahme zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, die zeitgleich ergeht; d) Begründung der Einwendungen Die Stadt Mühlhausen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2003, der für den hier zu beurteilenden Bereich teilweise andere städtebauliche Zielsetzungen verfolgt. Der Flächennutzungsplan sieht für den westlichen Teil des Bebauungsplanes Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB vor. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans liegt dem TLVwA ebenfalls vor; auf die zeitgleich ergehende Stellungnahme zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der auch Ausführungen zur erstellten Wohnungsmarktprognose erfolgen, wird hingewiesen.	

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 und die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes bedingt eine plausible bedarfsseitige Auseinandersetzung mit dem zukünftigen Wohnbauflächenbedarf auf gesamtstädtischer Ebene. 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 beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Stadt hat sich mit der Problematik auseinandergesetzt – auch im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans. Die zur Änderung des FNP dargelegte 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. Die Wohnungsmarktprognose stellt eine zentrale Grundlage für das städtische Handeln im Bereich der Wohnraumentwicklung dar. 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. Warum gerade die Entwicklung des Bereichs Georg-Büchner-Straße favorisiert wurde, ist hinreichend dargelegt. Die vorgesehene Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen am Siedlungsrand stellt mit ca. 0,34 Hektar im Flächennutzungsplan (FNP) einen sehr maßvollen und städtebaulich vertretbaren Eingriff in den Außenbereich dar. Die Entwicklung erfolgt im Einklang mit dem Grundsatz der flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB. Angesichts des geringen Umfangs der Flächenerweiterung besteht kein Anlass, den bestehenden FNP jetzt insgesamt infrage zu stellen oder bereits ausgewiesene Wohnbauflächen zurückzunehmen. Die Maßnahme ist erforderlich zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Einfamilienhausstandorten und steht im Verhältnis zu den Entwicklungszielen der Stadt. Entscheidungsvorschlag: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf</u> <u>A Bestandserfassung vorhandener Nutzungen im Plangebiet</u> Im vorliegenden Fall soll für ein Gebiet, in dem nach aktuellen Luftbildern verschiedene Nutzungen vorhandenen sind (Wohngebäude, Wochenendhäuser, Gartenhäuser, Grün- und Grabeland usw.) ein Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA) festgesetzt werden. Andererseits soll im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches die Festsetzung von privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 erfolgen, wo im Bestand ebenfalls bauliche Nutzungen vorhanden sind. Da im Zusammenhang mit der Festsetzung von Grünflächen eine bauliche Nutzung praktisch ausgeschlossen ist, bedarf es einer umfassenden Auseinandersetzung mit dem Bestand, um auch die Festsetzung von Grünflächen zu rechtfertigen. Im Hinblick darauf kommt einer detaillierten Analyse der baulichen und sonstigen Nutzungen, des Gebäudebestandes, der vorhandenen Erschließungsbedingungen usw. im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine erhebliche Bedeutung zu. Nur auf der Grundlage einer ausführlichen Analyse kann die planende Kommune eine sachgerechte Ermittlung, Bewertung und Gewichtung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange vornehmen, um im Ergebnis zeichnerische und textliche Festsetzungen zu treffen, die dem Gebot einer gerechten Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB ausreichend Rechnung tragen. Die Begründung enthält nur in relativ allgemeiner Art und Weise Aussagen zu den Bestandsgebäuden und -nutzungen (Punkt 4.2). Da mindestens 7 Gebäude im Plangebiet laut Plangrundlage über Hausnummern verfügen, ist insbesondere die Aussage, dass im Plangebiet 4 Wohnhäuser vorhanden seien, erläuterungsbedürftig. Eine Übersichtskarte mit entsprechenden Eintragungen zu den unterschiedlichen Nutzungen (siehe oben) wäre insoweit hilfreich.	Mit der Problematik wurde sich bereits in der frühen Planungsphase auseinandergesetzt. Es ist anzumerken, dass auch für Gartengrundstücke Hausnummern vergeben wurden. Im Plangebiet befinden sich 4 Wohnhäuser und 3 Gartenhäuser. Legal errichtete Wohngebäude genießen Bestandsschutz, auch wenn sie sich in einem Bereich befinden, der als Grünfläche festgesetzt ist. Eine Erweiterung kann dann jedoch nicht einfach über § 30 BauGB (Bebauungspläne) genehmigt werden. Es kommt dann allenfalls eine Ausnahme oder Befreiung (§ 31 BauGB) in Betracht. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Erweiterung muss maßvoll sein, z. B. ein kleiner Anbau oder eine moderate Wohnraumerweiterung. Sollte der Fall eintreten, wird dies im Einzelfall geprüft. Es ist jedoch anzumerken, dass sich der Geltungsbereich des B-Plans derzeit im Außenbereich befindet und eine Erweiterung der (legal) ausgeübten Wohnnutzung auch nur in geringem Umfang erfolgen könnte. Somit würden dem Grundstückseigentümer durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Nachteile entstehen. Im Gegenteil – die Grundstücke sind so angeordnet, dass der südliche Teil als Wohngebiet festgesetzt ist. Auf die grafische Darstellung der einzelnen Nutzungen in einem Übersichtsplan wird verzichtet, da sie für die Beurteilung der planungsrechtlichen Belange nicht als erforderlich angesehen wird. Entscheidungsvorschlag: Kenntnisnahme

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>B Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen / Mindestgrößen für Grundstücke</u> Die beabsichtigten überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Wohngebiet umfassen fast vollständig die in Aussicht genommenen Baugebietsflächen. Damit ist die Errichtung von Wohngebäuden in allen Grundstücksbereichen möglich. Es fehlt insoweit weiterhin die Vorgabe eines städtebaulichen Ordnungsprinzips, wie in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB verlangt. Im Entwurf wurden nunmehr für nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Mindestmaße für die Baugrundstücke festgelegt. Die Festsetzung findet sich ausschließlich als Einschrieb in der Nutzungsschablone – ohne Angabe einer Rechtsgrundlage – wieder. Die Begründung erläutert diese Festsetzung, die in Bebauungsplänen erfahrungsgemäß nur selten Anwendung findet, nicht näher. Sie geht insbesondere nicht auf die unterschiedlichen festgesetzten Mindestgrößen für das WA 1 von 1.000 m² und für das WA 2 von 800 m² ein. Da im vorliegenden Fall überwiegend private Grundstücke betroffen sind, die diese Mindestgrößen z. T. nicht erfüllen, bedarf es einer Erläuterung, ob eine Umsetzungsfähigkeit der getroffenen Festsetzung überhaupt möglich ist bzw. wie die hier unstrittig vorliegende Betroffenheit privater Belange in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt wird. Begründungsbedarf ergibt sich insbesondere daraus, dass sich mit der Festsetzung von Mindestgrößen unmittelbare Auswirkungen auf die Notwendigkeit von Grundstückszusammenlegungen ergeben können bzw. setzt die Bebaubarkeit der Grundstücke ggf. bodenordnende Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB voraus. Dies alles kann sich auf die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben auf den vorhandenen Grundstücksflächen auswirken. Die Durch- und Umsetzungsfähigkeit dieser Festsetzung ist im Übrigen erschwert, da für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 i. S. d. § 2 ThürBO in Bebauungsplänen kein Baugenehmigungsverfahren mehr durchzuführen sind. Analoger Sachverhalt gilt auch für die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen. Die Begründung erläutert diese Festsetzung ebenfalls nicht, obwohl auch hier unstrittig private Eigentümerbelange betroffen sind.	Wie in der Begründung zum Bebauungsplan kurz dargelegt, soll den Grundstückseigentümern eine individuelle Bebauung ihres Grundstückes (auch hinsichtlich der Einordnung der Gebäude auf dem Grundstück) ermöglicht werden. Um dies zu ermöglichen wurden die Baufenster recht großzügig festgesetzt. Es wurden jedoch Festsetzungen getroffen, um dem Charakter des Gebietes in Stadtrandlage Rechnung zu tragen. So wurden z. B. die Baugrenzen in Mindestabständen zu den Erschließungsstraßen festgesetzt und auch Mindestabstände der Garagen, Carports und Nebenanlagen festgelegt, um einen von der öffentlichen Verkehrsfläche erleb- baren Grünstreifen zu erhalten. Durch die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine zu dichte Bebauung sowie das Bauen in zweiter Reihe verhindert werden. Die unterschiedlichen Mindestgrößen im WA 1 und WA 2 sind der Lage der Baugebiete geschuldet. Im westen (WA 1) soll als Übergang zu Bereichen, die der Naherholung dienen, eine lockere Bebauung als in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten entstehen. Der Stadt ist bewusst, dass im Plangebiet einzelne Grundstücke (insbesondere wegen der ungünstigen Grundstückszuschnitte oder unzureichender Breiten) in ihrer Bebaubarkeit eingeschränkt sein können. Solche Einschränkungen betreffen jedoch nur einzelne Fälle und sind aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich lösbar. Gegebenenfalls kann durch Maßnahmen wie die Zusammenlegung benachbarter Flurstücke oder die Eintragung von Baulasten eine Bebauung ermöglicht werden. Die bisherigen Erfahrungen in vergleichbaren Planbereichen zeigen, dass in der Regel praxistaugliche Lösungen gefunden werden. Zur Vermeidung einer baulichen Verdichtung im Grünbereich und zur Sicherung des landschaftsbildprägenden Charakters des Plangebiets wird eine Mindestgröße für Gartengrundstücke festgelegt, auf denen Gartenlauben mit einer maximalen Grundfläche von 35 m² zulässig sind. Durch diese Regelung soll insbesondere einer übermäßigen Konzentration von baulichen Anlagen entgegengewirkt und verhindert werden, dass der Eindruck einer kleingartenähnlichen Nutzung entsteht. Ziel ist es, den offenen, durchgrünten Charakter des Gebiets zu erhalten und eine zweckentsprechende Nutzung als Erholungsfläche zu gewährleisten. Entscheidungsvorschlag: Entfällt, die Belange sind berücksichtigt. Das städtebauliche Ordnungsprinzip gemäß § 1 Abs. 3 sowie Abs. 5 BauGB bleibt gewahrt.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>C Aktualisierung Rechtsgrundlagen örtliche Bauvorschriften</u> Die in den Planungsunterlagen angegebenen Rechtsgrundlagen zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind zu aktualisieren: Die Thüringer Bauordnung (ThürBO) wurde mit Datum vom 18.07.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen, Ausgabe Nr. 9/2024, neu bekanntgemacht. Die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften durch Bebauungspläne zu erlassen, ist nunmehr im § 97 Abs. 2 ThürBO geregelt (vorher: § 88 Abs. 2 ThürBO).	Entscheidungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Stellungnahm der unteren Abfallbehörde vom 30.07.2025 1. ☐ keine Äußerung 2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte als 3 Rubriken ausfüllen) a) Einwendung b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) 3. ☒ Fachliche Stellungnahme ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 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.	Die Hinweise betreffen nicht die Ebene des Bebauungsplans. Geltenden gesetzlichen Regelungen stellen unabhängig von einem Bebauungsplan geltendes Recht dar und sind entsprechend zu berücksichtigen. Entscheidungsvorschlag: Entfällt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
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 in Weimar zuständig. 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 werden zur Kenntnis genommen. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Stellungnahme der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom 26.08.2025</u> nach Sichtung und Prüfung der eingereichten Unterlagen ergeht folgende Fachstellungnahme der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde: Das Schutzgut Boden wurde im Umweltbericht hinreichend behandelt und berücksichtigt. Im Grunde folgt die UBAItB den dargestellten Punkten zum Schutzgut Boden. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Wir möchten jedoch einige Hinweise bezüglich des Schutzgutes Boden geben. Es wird darauf hingewiesen, dass es während der Bauphase, insbesondere bei der Baufeldfreimachung und Offenlage des Bodens durch Niederschlag und Wind zu Erosion kommen kann. Sollten nach der Baufeldfreimachung Anhaltspunkte für das Entstehen von Erosionserscheinungen vorliegen, sind aktiv Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungserscheinungen sind Maschinen auf dem neuesten Stand der Technik zu verwenden, die mit einem möglichst geringen Druck auf den Boden einwirken. Die unter Punkt 8.3.4. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Unterpunkt S2 (Maßnahmenblatt S2) festgehaltenen und genannten Maßnahmen, technischen Regeln, Normen und Gesetze zum Bodenschutz sind während der Bauphase einzuhalten und umzusetzen. Diese Maßnahmen gelten als verbindlich.	Die Hinweise entfalten planungsrechtlich keine Rechtskraft. Aus Gründen der Transparenz kann jedoch auf die Maßnahmenblätter hingewiesen werden. Entscheidungsvorschlag: Die Hinweise auf der Planzeichnung werden folgendermaßen ergänzt: Während der Bauphase, insbesondere bei der Baufeldfreimachung und Offenlage des Bodens, kann es durch Niederschlag und Wind zu Erosionen kommen. Sollten nach der Baufeldfreimachung Anhaltspunkte für das Entstehen von Erosionserscheinungen vorliegen, sind aktive Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Schutzmaßnahmen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in den Maßnahmenblätter S1, bis S3, V1 bis V3, CEF 1, CEF2 sowie M1 und M2 des Umweltberichtes festgesetzt und zwingend zu beachten.

Stellungnahme	Entscheidungsbeurteilung/-vorschlag
Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 21.08.2025 ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 3.1. Artenschutz Mit dem vorgelegten Umweltbericht einschließlich der artenschutzfachlichen Einschätzungen wurde eine Prüfung des Vorhabens bezüglich der Betroffenheit relevanter Arten vorgenommen. Es wurde prognostiziert, dass artenschutzrechtlich geschützte Arten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen sein werden. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Anwendung der Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Dem kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefolgt werden. Für den Biotopverbund und die kleinklimatischen Verhältnisse wichtige Teilflächen mit Gehölzbeständen bleiben erhalten bzw. sind von einer künftigen Bebauung ausgenommen. Die Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind entsprechend der einzelnen Maßnahmeblätter umzusetzen. <u>Begründung:</u> Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben. Nur bei Einhaltung der schadenbegrenzenden Maßnahmen kann im Ergebnis das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden 3.2. Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope nach Naturschutzrecht (BNatSchG i.V. m. ThürNatG) sind vom geplanten Geltungsbereich nicht betroffen. 3.3 Eingriff in Natur und Landschaft/ Kompensationsmaßnahmen Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorgenommen. Das planungsseitige Kompensationskonzept für den Eingriff in die Natur und Landschaft wird seitens der unteren Naturschutzbehörde anerkannt. Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist plausibel. Der Eingriff in die Natur und Landschaft kann mittels grünordnerischer Festsetzungen (M2 und Garten) teilweise im Plangebiet und durch eine externe Maßnahme (M1) vollständig ausgeglichen werden.	Einwendungen werden nicht erhoben, es wurde eine fachliche Stellungnahme abgegeben. Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Als externe Kompensationsmaßnahme ist in der Gemarkung Mühlhausen in der Flur 67 (Flurstücke 74/1, 72/1, 71/1, 68/1, 67/1, 64/1, 62/1, 61/1, 54/1, 53/1, 50/1, 49/1, 46/1, 45/1, 42/1, 41/1, 38/1, 37/1, 34/1 und 33/1) die Umwandlung einer Ackerfläche durch Einsaat von Regio-Saatgut in ein extensives Grünland vorgesehen und im Anschluss durch eine extensive Bewirtschaftung zu entwickeln (Maßnahmenblatt M1). Die grünordnerischen Festsetzungen sowie die externe Kompensationsmaßnahme, als externer Geltungsbereich, sind in die Planzeichnung aufzunehmen. Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen, welche im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan benannt wurden, sind für die einzelnen Schutzgüter zwingend zu beachten und entsprechend der einzelnen Maßnahmeblätter umzusetzen. Diese sind in die Planzeichnung aufzunehmen. <u>Begründung:</u> Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V. mit § 1a und § 2 Abs.4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. Die Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezeichneten Bestandteilen sind zu berücksichtigen.	<u>Zu: Übernahme grünordnerischer Festsetzungen</u> Die grünordnerischen Maßnahmen sind bereits teilweise Bestandteil der Festsetzungen. In der Planzeichnung nicht festgesetzt sind Maßnahmen, die über das im B-Plan zu regelnde Maß hinausgehen, z. B. detaillierte Schutzvorkehrungen für ober- und unterirdische Pflanzenteile von Bäumen während der Bauzeit. Entscheidungsvorschlag: Auf die Planzeichnung werden Hinweise auf die zu beachtenden Maßnahmenblätter und auf Schutzvorkehrungen von Bäumen während der Bauzeit aufgenommen <u>Zur Übernahme der externen Kompensationsmaßnahme M1 als externer Geltungsbereich:</u> Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Im vorliegenden Fall befindet sich die Fläche der Maßnahme M1 im Eigentum der Stadt. Eine zusätzliche rechtliche Sicherung – etwa durch Eintragung einer Baulast, Festsetzung im Bebauungsplan oder vertragliche Regelung – ist nicht erforderlich, da bereits durch das öffentliche Eigentum und die planungsrechtliche Steuerungshoheit der Stadt sichergestellt ist, dass die Fläche entsprechend den Vorgaben des naturschutzrechtlichen Ausgleichs genutzt und dauerhaft gesichert wird. 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).

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Hinweis: Bestandteil der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind auch die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes (M2 und Garten). Der theoretische Wertpunkteüberschuss von 11.928 Wertpunkten entsteht daher nicht bereits nach der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme (M1). Ein tatsächlicher Wertpunkteüberschuss kann erst nach vollständiger Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere auf den öffentlichen und privaten Flächen mit Pflanzbindung, auf Antrag in ein Ökokonto für die Stadt Mühlhausen eingebucht werden. Dem Antrag sind entsprechende Nachweise über die Umsetzung aller Maßnahmen/ Festsetzungen anzufügen.	Die Sicherung der Maßnahme M1 erfolgt somit in hinreichender Weise durch die Flächenbereitstellung auf städtischem Grund gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Im Umweltbericht inkl. Maßnahmenblatt und zeichnerischer Darstellung wird die Maßnahme zudem ausreichend dokumentiert. Entscheidungsvorschlag: Es wird kein externer Geltungsbereich aufgenommen, die Belange sind bereits ausreichend berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 08.09.2025 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. <u>Grundwasserschutz:</u> Nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Arbeiten, wie Grabungen und Bohrungen, die so weit in den Untergrund reichen, dass sie unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser einwirken können und eine Beeinträchtigung desselben nicht ausgeschlossen werden kann, 3 Monate vor ihrem Beginn der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. <u>Niederschlagswasser:</u> Die schadlose Versickerung und Einleitung in den Johannistalbach von unverschmutzten Niederschlagswasser ist nachzuweisen. Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (Grund- bzw. Oberflächenwasser) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8,9 WHG. Die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ sind zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena). Insbesondere gilt: Die Versiegelung der Freiflächen einschließlich der Verkehrsflächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweisen möglichst gering zu halten. Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung sind nach den einschlägigen Richtlinien (z. B. DWA-A 102, DWA-A 117, ATV-A 128, DWA-A 138, DWA-M 153) zu dimensionieren, zu errichten und zu betreiben. <u>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:</u> Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in §§ 62, 63 i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), im Bundesanzeiger am 18.04.2017 (BGBl. Teil I Nr. 22 S. 905) veröffentlicht, geregelt. <u>Allgemeines:</u> Diese Stellungnahme ist bei der weiteren Vorbereitung des Vorhabens zu berücksichtigen. Sie gewährt aber allein kein Recht zur Ausübung einer Gewässerbenutzung oder zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Genehmigungen, Zustimmungen und weitere Entscheidungen, die erforderlich sind, müssen unabhängig von dieser Stellungnahme eingeholt werden. <u>Rechtsgrundlagen:</u> Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Thüringer Wassergesetz (ThürWG)	Die Hinweise betreffen nicht das Bauleitplanverfahren und sind bei der weiteren Planung (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung) zu berücksichtigen. Aus Gründen der Transparenz können sie jedoch in die Planzeichnung als Hinweis aufgenommen werden. Entscheidungsvorschlag Es wird folgender Hinweis aufgenommen: Hinsichtlich Grabungen und Bohrungen wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen. Entscheidungsvorschlag Es wird folgender Hinweis aufgenommen: Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- bzw. Oberflächenwasser) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Entscheidungsvorschlag Es wird folgender Hinweis aufgenommen: Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist in den §§ 62, 63 WHG geregelt. Entscheidungsvorschlag Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes vom 06.08.2025</u> Gemäß der Kreislaufwirtschafts- und Abfallsatzung des Unstrut-Hainich-Kreises in der jeweils geltenden Fassung werden Abfälle zur Beseitigung (Restabfälle) im Holsystem, d. h. vor oder am anschlusspflichtigen Grundstück abgefahren. Papier, Pappe und Kartonagen werden ebenfalls durch den Abfallwirtschaftsbetrieb im Holsystem eingesammelt und transportiert. Für die Entsorgungsfahrzeuge ist deshalb eine ausreichende Zufahrts- und Wendemöglichkeit abzusichern. Die Durchfahrtsbreite der Straßen und Wege für die Entsorgungsfahrzeuge muss so breit sein, dass beiderseits des 2,90 m breiten Abfallsammelfahrzeuges mindestens 0,5 m Abstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen eingehalten werden können. Ist diese Durchfahrtsbreite oder die Wendemöglichkeit der Entsorgungsfahrzeuge nicht gewährleistet, ist in gemeinsamer Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb Unstrut-Hainich-Kreis, der Gemeinde/Stadt und den betroffenen Abfallerzeugern ein Stellplatz, von dem aus die Einsammlung der Abfallbehälter erfolgt, festzulegen. Die jeweiligen Abfallbehälter sind dann am Abfuhrtag von den Anschlusspflichtigen zur Abfuhr am Stellplatz bereit zu stellen. Die Wegstrecke vom anschlusspflichtigen Grundstück bis zum Stellplatz muss für die Abfallerzeuger zumutbar sein. Hierfür wird gemäß zahlreicher Rechtsprechungen keine Allgemeingültigkeit abgeleitet, sondern sind die Verhältnisse im konkreten Einzelfall entscheidend. Als zumutbar angesehen wird eine Wegstrecke von 50 m (VG Freiburg 20.04.2011 4k 1030/90), von 100 m (VG Münster 04.02.2009 7k 1621/08, OVG Lüneburg 17.03.2004 9ME 1/04), von 120 m (BVG Regensburg 19.08.2004 RN 7k 1103.1192), von 130 m (OVG Berlin-Brandenburg 26.02.2016 9N179-13). Des Weiteren geben wir zu Bedenken, dass der Abfallerzeuger dazu neigt, seinen Abfall, der wegen einer nicht bestimmungsgemäßen Befüllung z.B. der gelben Säcke, nicht entsorgt wurde, nicht vom Stellplatz zurückzuholen. Daher und auch wegen einer nicht auszuschließenden Mitbenutzung durch fremde Dritte ziehen Stellplätze regelmäßig illegale Ablagerungen nach sich. Zu berücksichtigen ist auch, dass auf Straßen, die ab dem 01.01.1991 gebaut wurden bzw. für die der Feststellungsbeschluss nach dem 01.01.1991 rechtsgültig wurde, ein Rückwärtsfahren zum Abholen der Abfälle nicht zulässig ist.	Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, es werden weitergehende Hinweise vorgebracht.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Hingewiesen wird auch auf die geltende Gewerbeabfallverordnung. Nach § 3 Abs. 1 GewAbfV besteht für Gewerbetreibende eine Pflicht zur Getrennthaltung von PPK (Papier, Pappe, Kartonagen), Glas, Kunststoffen, Metallen, Bioabfällen, Textilien, Holz und sonstigen Abfällen. Die Durchführung ist mit umfassenden Dokumentationspflichten belegt. Die Voraussetzungen zur reibungslosen praktischen Durchführung sollten unbedingt eingeplant werden. Für private Haushalte sind im Bebauungsgebiet Flächen für die Standplätze zur Glas- und Alttextilienerfassung vorzuhalten. Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie haben keinen abwägungsrelevanten Inhalt. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 19.08.2025 ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan. In der vorliegenden Planzeichnung wurde der aktuelle Katasternachweis nicht korrekt dargestellt und bezeichnet. So ist in der Planzeichnung das Flurstück 1281/288 (Gemarkung Mühlhausen Flur 8) dargestellt. Dieses Flurstück ist durch Fortführungsnachweis Nr. 2281/2023 im Mai 2023 in die Flurstücke 288/11 und 288/12 rechtskräftig zerlegt worden. Eine Teilfläche des Flurstückes 414 (gleiche Gemarkung, gleiche Flur) ist Bestandteil des Plangebietes. Die Bezeichnung des Flurstückes sollte dann auch aus der Planzeichnung ersichtlich sein. Aktuell fehlt diese. Unter dem folgenden Link https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/infolika.html können Sie gerne den aktuellen Katasternachweis im Internet kostenfrei recherchieren und die Planzeichnung entsprechend berichtigen. Die Belange der Bodenordnung sind durch die o.g. Planung nicht betroffen.	Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände, es werden fachliche Informationen und Hinweise gegeben. Entscheidungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Berichtigung erfolgt in der Ausfertigung der Satzung.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Stellungnahme des TLDA vom 17.07.2025 und der unteren Denkmalschutzbehörde</u> seitens der Abteilung Bodendenkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen gegen den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes keine Einwände. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Belange des FB Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes sind laut Aussage durch die Planung nicht betroffen.	Entscheidungsvorschlag: entfällt, Kenntnisnahme

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Stellungnahme der Stadtwerke Mühlhausen GmbH vom 30.07.2025</u> anbei erhalten Sie das Formblatt mit unseren Anmerkungen. Wir möchten sie bitten uns rechtzeitig mit einzubeziehen, wenn es an die Erschließung des Wohngebiets und den Straßenausbau geht. Wie angegeben, müssen wir zur stromseitigen Versorgung einen Ausbau des Netzes vorsehen und benötigen einen öffentlichen Grundstücksbereich für eine Trafostation. Vielen Dank bereits im Voraus. <u>Fachliche Stellungnahme</u> ☒ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands Zur Erschließung des Wohngebiets ist ein Netzausbau (Mittel- und Niederspannung) im Strombereich notwendig. Weiterhin ist eine städtische Fläche für eine Trafostation nötig. Eine Erschließung der Sparten Gas, Fernwärme, Telekommunikation ist unsererseits nicht vorgesehen. ☐ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entscheidungsvorschlag: Eine Kopie der Stellungnahme wird zur Beachtung an den FD 8.1 Straßen- und Grünanlagenbau übergeben. Die Einordnung des Trafos kann im aufgeweiteten Straßenraum, östlich der Gartenanlage erfolgen. Entscheidungsvorschlag: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Stellungnahme des Trinkwasserzweckverbandes Mühlhausen und Unstruttal vom 06.08.2025</u> <u>Fachliche Stellungnahme</u> ☒ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands Ringschluss TWL Georg-Büchner-Str. bis Elbpflegerweg i L=380m, DN 100 ☐ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	Einwände gegen das Vorhaben bestehen nicht. Die Informationen über beabsichtigte Planungen werden zur Kenntnis genommen. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Stellungnahme des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Mühlhausen und Umland vom 21.08.2025 Fachliche Stellungnahme ☒ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands Das Ingenieurbüro Rother ist seitens des ZVA mit der Planung der abwassertechnischen Erschließung des betreffenden Gebietes beauftragt. Hier stehen wir im engen Austausch. Bei den weiteren Planungsschritten sind wir entsprechend zu beteiligen. ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Um Unklarheiten zu vermeiden, sollte aufgenommen werden, dass das Gebiet im Trennsystem (Regen- und Schmutzwasserkanal) erschlossen wird. Es sollte klar definiert werden, welche Gebiete das überschüssige Niederschlagswasser breitflächig versickern lassen müssen und welche Gebiete das Wasser gedrosselt in den Regenwasserkanal einleiten dürfen.	Einwände gegen das Vorhaben bestehen nicht. Der Zweckverband wird bei den weiteren Planungsschritten beteiligt. Entscheidungsvorschlag: Der Fachdienst Straßen- und Grünanlagenbau erhält eine Kopie der Stellungnahme zur Beachtung. Gemäß § 9 BauGB, der die möglichen Inhalte eines Bebauungsplans regelt, bestehen klare gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Festsetzungen. Die Erschließung von Grundstücken – insbesondere in Bezug auf die konkrete Ausgestaltung oder Führung von Erschließungsanlagen – gehört jedoch nicht zu den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans nach § 9 BauGB. Solche Aspekte sind vielmehr außerhalb des Bebauungsplans zu regeln. Entscheidungsvorschlag: Unter Punkt 10 der Begründung wird der Abs. 6 um folgenden Satz ergänzt: „Das Gebiet wird im Trennsystem (Regen- und Schmutzwasserkanal) erschlossen.“ Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich gesichert. Die konkrete Art der Niederschlagswasserbeseitigung – insbesondere die Frage, ob eine Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgt oder eine breitflächige Versickerung vorgesehen wird – wird im Rahmen der nachgelagerten Projekt- bzw. Genehmigungsplanung im Einzelfall geprüft und festgelegt. Eine abschließende Festlegung im Bebauungsplan bzw. dessen Begründung ist daher nicht erforderlich. Entscheidungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

[illegible]

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Abteilung 8: Geologischer Landesdienst 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht die Ebene der Bauleitplanung - sie sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Entscheidungsvorschlag: Zur Erhöhung der Transparenz der Planunterlagen wird der Hinweis zum Geologiedatengesetz aufgenommen.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Belange der 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: 5070-82-3447/1347-1) behalten weiterhin Gültigkeit. Die Hinweise zur Subrosionsproblematik wurden in die Unterlagen zum Vorhaben aufgenommen und entsprechende textliche Festsetzungen getroffen. <u>Stellungnahme vom 14.01.2022</u> Das Plangebiet im Westteil der Stadt Mühlhausen zur Ausweisung von Bauland für Einfamilienhäuser befindet sich im Ausstrichbereich der Festgesteine des Unteren Keupers. Hierbei handelt es sich um eine 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 Gebirgsauflöckerung, 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.	

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Belege für bisherige Subrosionsprozesse - also die Lösung salinärer 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 Bauherren. Eine zentrale Versickerung von Oberflächen- und Dachwässern kann zu einer Intensivierung der Subrosionsprozesse führen und sollte im Hinblick auf die Subrosionsproblematik unterbleiben.	Die Hinweise wurden bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Entscheidungsvorschlag: Entfällt, die Belange sind bereits berücksichtigt. Eine zentrale Versickerung von Oberflächen- und Dachwässern ist nicht vorgesehen (wäre aber auch genehmigungspflichtig). Entscheidungsvorschlag: Entfällt, die Belange sind bereits berücksichtigt.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Stellungnahme des Thüringer Landesamtes 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: Dem o.g. B-Plan <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.	

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
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. 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 <u>nicht</u> 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. Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Im Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen sei 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. Es ist festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht widerspricht und den künftigen Darstellungen eines Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche entspricht. Bedenken entstehen allerdings aufgrund der durch die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche entstehenden Immissionen. <u>Grünordnerische Festsetzungen:</u> Ein Umweltbericht wurde umfassend erstellt. Durch das Vorhaben ergäbe sich im Plangebiet ein Wertpunktedefizit von - 413.472 Wertpunkten, das durch die externe Ausgleichsmaßnahme M1 vollständig ausgeglichen werden könne. 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.	Die Wiedergabe des Sachverhaltes ist korrekt und wir zur Kenntnis genommen. Gegen die Entwicklung des Wohngebietes in der Georg-Büchner-Straße werden keine Einwände erhoben, die geplante Ausgleichsfläche M1 wird jedoch abgelehnt.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Begründung:</u> Dieser Feldblock weist sehr gute Nutzungseignungsklassen (NEK 6-7) für die landwirtschaftliche Nutzung auf. Solche Äcker sind von großer Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion, da sie eine hohe Ertragsfähigkeit, gute Bodenqualität und optimale Wachstumsbedingungen bieten. Eine Abstimmung hierzu erfolgte mit unserer Behörde nicht. Im RP NT (G 2-13, Seite 13) wurde dargelegt „Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen vordringlich auf dafür geeignete Brachflächen realisiert werden.“ Damit „kann in erheblichem Maße die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen verringert werden. Ein positiver Nebeneffekt ist die ökologische Aufwertung an diesem Standort.“ Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind demnach möglichst außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu planen. Es soll vielmehr auf andere Möglichkeiten wie z. B. auf Renaturierung nicht mehr genutzter Altstandorte, Rückbaumaßnahmen von Hochbauten und Flächenentsiegelung, auf Maßnahmen nach der Wasserrahmenrichtlinie zurückgegriffen werden. Landwirtschaftliche Splitterflächen können in dem Fall in Anspruch genommen werden, wenn die oben genannten Möglichkeiten nicht realisierbar sind. Wir verweisen auf § 15 (3) BNatSchG: <i>Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</i> Die Verfügbarkeit der Flächen sollte nicht die fachlichen Belange der Planung dominieren.	Die Maßnahmenfläche M1 ist im Regionalplan Nordthüringen als sogenannte Weißfläche sowie als Vorbehaltsfläche Tourismus/Erholung dargestellt. Der Regionalplan NT steht somit der Maßnahme M1 nicht entgegen. Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich weder um ein Vorranggebiet noch um ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung. Demgegenüber tragen die vorgesehenen Bauflächen in besonderem Maße zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Einfamilienhäusern, zur Bindung der Bevölkerung an den Standort sowie zur qualitativen Aufwertung des Siedlungsrandes und der angrenzenden Erholungsräume bei. Nur durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes lassen sich die gegenwärtig bestehenden Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung (einschließlich der im Gebiet Sigfried-Pitschmann-Straße), die aufgrund der unzureichenden Regenwasserableitung bestehen, beheben. Die Maßnahme ist daher erforderlich, um die Abwägungspflicht gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu erfüllen und eine ordnungsgemäße Entwässerung sowie eine angemessene Berücksichtigung von Schutzgütern sicherzustellen. Durch die Maßnahme M1 soll eine Fläche, die derzeit als Ackerland genutzt wird, in ein extensives Grünland umgewandelt werden. Die Maßnahme dient der Biotopaufwertung. Weiterhin soll eine multifunktionale Stabilisierung des Naturhaushalts sowie der Verbesserung der ökologischen Wechselwirkungen im Umfeld des südlich verlaufenden Felchtaer Baches sowie im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Grünflächen im Bereich des Thomasteichs erreicht werden. Die Stadt hat sich im Vorfeld intensiv mit der Suche nach geeigneten Ausgleichflächen, die nicht als Ackerflächen genutzt werden, beschäftigt. Derzeit stehen keine solchen Flächen zur Verfügung. Auch die anderen in der Stellungnahme aufgeführten Kompensationsmaßnahmen kommen derzeit mangels geeigneter Flächen und Maßnahmen nicht in Betracht. Auch ein Ökokonto existiert derzeit nicht. In der Gesamtabwägung überwiegen daher die städtebaulichen und gemeinwohlorientierten Interessen an der Entwicklung des Baugebietes die entgegenstehenden Belange der Landwirtschaft.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Beispiele für Kompensationsmaßnahmen umfassen die Anlage von Biotopen, wie Feuchtgebiete, Streuobstwiesen oder Hecken, zur Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna. Zudem zählt die Renaturierung von Gewässern, also die Wiederherstellung natürlicher Bachläufe und Uferbereiche, dazu. Weiterhin ist die Aufwertung von Grünflächen zu nennen, beispielsweise die Umwandlung von Schotterflächen in Blühwiesen oder die Pflanzung von Bäumen. Maßnahmen zur Reduzierung von Schadstoffemissionen, um die Luft- und Wasserqualität zu verbessern, sind ebenfalls Teil der Kompensationsmaßnahmen. Zusätzlich können sogenannte Ökopools eingerichtet werden. Es handelt sich dabei um einen Flächenpool, der vorab ökologisch aufgewertet wird und als Ausgleich für spätere Beeinträchtigungen dienen kann. Schließlich umfasst dies auch den Rückbau von Bebauung oder Infrastruktur, etwa den Abbau alter Straßen oder Gebäude, um Raum für Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Wir erheben folgende Forderungen: - Die Bewirtschafter von endgültig oder zeitweilig in Anspruch genommenen Flurstücken oder landwirtschaftlichen Wegen (auch im Fall von Einschränkungen) sind vom Vorhabenträger rechtzeitig, d.h. spätestens bis zum 15.05. im Jahr der Realisierung zu Baubeginn (Zeitpunkt der Flächeninanspruchnahme), Lage, Dauer und Umfang der benötigten Flächen, sowie zur Zugänglichkeit der Feldblöcke während der Bauphase zu informieren. Die frühzeitige Abstimmung ist deshalb erforderlich, da eine Landwirtschaftsfläche nur dann beihilfefähig ist, wenn diese ausschließlich oder hauptsächlich für eine landwirtschaftliche Tätigkeit genutzt wird. - Die Zufahrt zu den betroffenen und umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss jederzeit gewährleistet sein - Die Baugrenze bzw. der räumliche Geltungsbereich ist einzuhalten. - Der Schutz des Mutterbodens und das Minimierungsgebot gemäß §§ 1a, 202 BauGB und §§ 1 und 2 BBodSchG sind zu beachten.	Die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele, insbesondere die Bereitstellung von dringend nachgefragtem Wohnbauland für Einfamilienhäuser zur Sicherung der Attraktivität der Stadt als Wohnstandort sowie die städtebaulich und landschaftsplanerisch hochwertige Gestaltung eines Bereichs mit Bedeutung für die Naherholung, werden höher gewichtet als die mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen verbundenen Belange der Landwirtschaft. Entscheidungsvorschlag: Die Einwendungen des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum werden nicht berücksichtigt. Die Stadt hält an der geplanten Ausgleichsfläche M1 fest. Die Forderungen 1 und 2 sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht umsetzbar. Um Konflikte zu vermeiden, wird dem Fachdienst Straßen- und Grünanlagenbau sowie dem Referat Wirtschaftsförderung/Flächenmanagement jedoch eine Kopie der Stellungnahme zur Beachtung übergeben. Entscheidungsvorschlag: Die Forderung wird berücksichtigt. Eine Ausweitung des Geltungsbereichs ist ohne Planänderung nicht möglich. Entscheidungsvorschlag: entfällt Der Hinweis entfaltet planungsrechtlich keine Rechtskraft. Entscheidungsvorschlag: Aus Gründen der Transparenz wird ein Hinweis zum Schutz des Mutterbodens in die Planzeichnung aufgenommen.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
- Da das Grundstück dem Wohnen nur vorwiegend dient und damit Raum für gebietsinterne Störquellen öffnet (angrenzend an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche), sind Schutzwürdigkeit und Schutz der Wohnruhe weniger ausgeprägt als in allgemeinen Wohngebieten. Immissionen durch die angrenzende Landwirtschaft sind daher hinzunehmen und nicht durch Auflagen zu beschränken. - Sollten sich durch die Behördenbeteiligung im Bauleitverfahren zusätzliche/andere Kompensationsansprüche ergeben, sind wir gemäß § 6 (3) Thüringer Naturschutzgesetz (Thür-NatG) erneut zu beteiligen. - Wir bitten um Zusendung des Abwägungsergebnisses.	Das Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis (und somit auch die untere Immissionsschutzbehörde) wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Im Zuge der Beteiligung zum Entwurf des B-Plans wurde keine Stellungnahme abgegeben. In der Vorentwurfsphase wurde mitgeteilt, dass die untere Immissionsschutzbehörde durch die Planung nicht betroffen ist. Probleme hinsichtlich der angrenzenden Landwirtschaft wurden demzufolge nicht gesehen. Entscheidungsvorschlag: Entfällt, die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Behördenbeteiligung haben sich keine zusätzlichen oder andere Kompensationsansprüche ergeben. Entscheidungsvorschlag: entfällt Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses ist im § 4 a BauGB vorgeschrieben. Das TLLLR erhält einen Auszug aus der Beschlussvorlage. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Hinweise: - Bestehende Pachtverhältnisse sind gemäß den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I, S. 42) für die zu beanspruchenden Flurstücksteile ordnungsgemäß zu beenden. Daraus entstehende wirtschaftliche Nachteile sind auszugleichen. - Des Weiteren verweisen wir auf §6 (3) Thüringer Naturschutzgesetz. - Bei vorgesehenen Anpflanzungen ist das Thüringer Nachbarrechtsgesetz (§§ 44, 46, 47) zu beachten. Ebenso die erforderliche Pflege, damit angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. - Die Pflege ist dauerhaft nach Bedarf durchzuführen. Die gesetzlichen Grundlagen dazu bilden das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG); Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Thüringer Naturschutzgesetz (Thür-NatG), der Regionalplan Nordthüringen (RP NT) und das Thüringer Nachbarrechtsgesetz. Dem Bebauungsplans Nr. 50 "Wohngebiet Georg-Büchner-Straße" der Stadt Mühlhausen im Landkreis Unstrut-Hainich stimmen wir mit der vorgesehenen externen aus genannten Gründen <u>nicht</u> zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dies jedoch nicht umsetzbar. Die Maßnahmenfläche M1 befindet sich im Eigentum der Stadt Mühlhausen. Dem Referat Wirtschaftsförderung/Flächenmanagement wird deshalb die Stellungnahme des TLLR zur Beachtung übergeben. Die Hinweise auf geltendes Recht werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Pflegemaßnahmen sind in den Maßnahmenblätter festgelegt. Entscheidungsvorschlag: Die Stadt hält an der Inanspruchnahme der externen Maßnahmenfläche fest. (Begründung siehe oben).

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Stellungnahme des NABU vom 17.07.2025</u> ich habe im Auftrag des NABU LV Thüringen das Vorhaben auf eine mögliche Betroffenheit der von uns vertretenen Belange geprüft. Der NABU hat im betreffenden Bereich keine eigenen Flächen bzw. hat für das Vorhaben auch keine zusätzlichen Anmerkungen was den Natur-und Artenschutz betrifft. Die erstellten Unterlagen hierzu sind aus unserer Sicht als ausreichend zu betrachten und entsprechen den aktuell gültigen Vorgaben. Abschließend stimmt der NABU dem Vorhaben zu.	Dem Vorhaben wird ohne Auflagen zugestimmt. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Stellungnahme des Gewässerverbandes „Obere Unstrut/Notter“ vom 16.07.2025</u> unser Verband hat keine Bedenken gegen den B-Plan. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Breitsülze sowie der Johannestalbach. Bei beiden Gewässern handelt es sich um Gewässer II. Ordnung. Hierbei ist der Gewässerrandstreifen (beidseitig jeweils 5 m, nach ThürWG §29) freizuhalten und zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen ☒ 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 Einhaltung des Gewässerrandstreifen beidseitig jeweils 5,0m Johannesalbad + Breitsülze b) Rechtsgrundlage ThürWG § 29 c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) entsprechenden Koordidor freihalten.	Es wurden am selben Tag (in einer E-Mail) zwei gegensätzliche Stellungnahmen abgegeben: 1. Der Verband hat keine Bedenken gegen den B-Plan. 2. Es werden Einwendungen erhoben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Bebauung des Gewässerrandstreifens ist nicht geplant. Entscheidungsvorschlag: entfällt

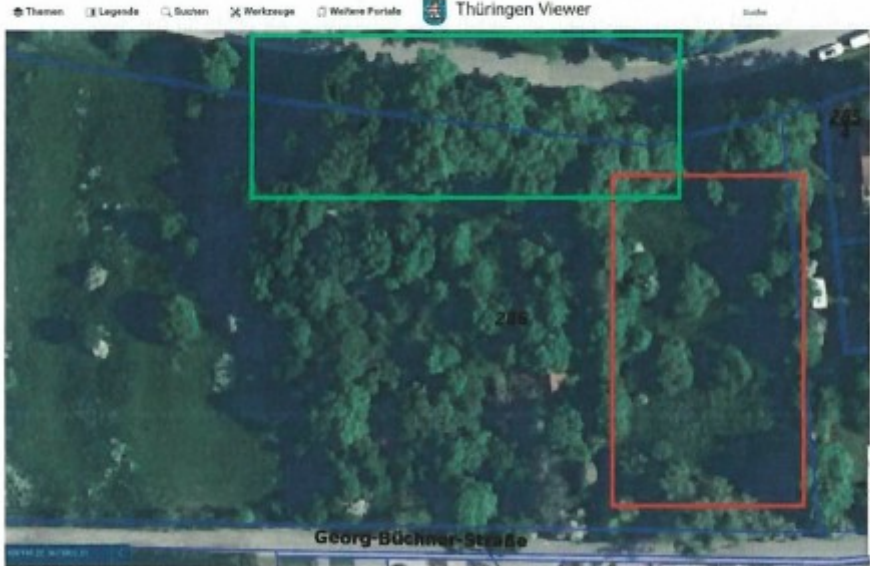
Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.08.2025</u> nach Einsichtnahme in die Unterlagen zum Vorhaben möchte ich nachfolgende Stellungnahmen einreichen bzw. Fragen zur Ausführung stellen: 1) Verkehrsberuhigende Maßnahmen Das bereits seit 2016 bestehende Wohngebiet im Bereich Georg-Büchner-Str., Siegfried-Pitschmann-Str. und Friedrich-Hebbel-Str. weist eine hohe Anzahl von Familien mit Kindern auf. Mit der Erschließung des im B-Plan Nr. 50 angesprochenen Baugebietes sowie ferner der Ackerfläche zwischen Georg-Büchner-Str. und Friedrich-Hebbel-Str. in den kommenden Jahren, wird die Anzahl an Kindern deutlich steigen. Insofern wird die Errichtung eines Spielplatzes sehr begrüßt. In Erweiterung dieses Gedankens sollten jedoch auch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, wie etwa die Einrichtung einer Spielstraße oder weiterer Brems-/Rüttelschwellen bedacht werden. 2) Ausfertigung des Kreuzungsbereichs Georg-Büchner-Str. / Siegfried-Pitschmann-Str. Als direkter Anlieger an der bislang bestehenden T-Kreuzung beobachte ich häufig eine erhöhte Geschwindigkeit insbesondere der stadtauswärts fahrenden Verkehrsteilnehmer. Diese haben derzeit keinen Vorrang zu beachten. Den Unterlagen konnte ich nicht entnehmen, ob die neu entstehende Kreuzung als Kreisverkehr, gleichrangige Kreuzung oder Kreuzung mit Vorfahrtsregelung ausgeführt wird. In Ergänzung der verkehrsberuhigenden Maßnahmen gem. Pkt. 1 rege ich an, hier eine Ausführung zu wählen, die eine Verlangsamung der Fahrzeuge einfordert. 3) Kostenbeteiligung der Anlieger Ist derzeit schon absehbar, ob und wenn ja, in welchem Ausmaß Straßenausbaubeiträge auf die derzeitigen Anlieger zukommen werden? 4) Grundstücksveräußerung Ist derzeit schon absehbar, wer die Veräußerung der Grundstücke durchführen wird bzw. ab wann diese erworben werden können?	Zu 1. und 2.) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. In einem Bebauungsplan dürfen solche Details jedoch nicht festgesetzt werden. Die Inhalte, die in einem Bebauungsplan festgesetzt werden dürfen, sind im § 9 BauGB abschließend aufgeführt. Verkehrsorganisatorische Maßnahmen oder die Ausbildung der Straße sind im Zuge der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen. Entscheidungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Prüfung an den Fachdienst Straßen- und Grünanlagenbau bzw. die untere Straßenverkehrsbehörde übergeben. Es ist davon auszugehen, dass durch die Eigentümer Beiträge (z. B. Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeiträge) zu entrichten sind. Welche Beiträge, in welcher Höhe erhoben werden, kann derzeit nicht mitgeteilt werden. Die Anwohner werden jedoch nach Vorliegen aussagefähiger Ausführungsplanungen und Kostenberechnungen informiert. Entscheidungsvorschlag: Entfällt, die Anfrage bezieht sich nicht auf den Inhalt der Bauleitplanung. Diese Frage kann derzeit nicht beantwortet werden. Der Großteil der Grundstücke befindet sich in Besitz einzelner privater Eigentümer. Die Frage zielt sicher auf die zusammenhängenden, derzeit als Weide, Grünland genutzten Flächen. Auch diese Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Stadt.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
<u>Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 30.08.2025</u> Als Anwohner im o.g. Gebiet möchten wir eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 abgeben. Dass die Stadt dieses Gebiet zwischen der dichten Wohnbebauung der Innenstadt und den angrenzenden Bebauungsgebieten der Eigenheimsiedlungen im Westen (Weinbergsiedlung z.B.) als Bebauungsgebiet für weitere Eigenheime ausweist, ist nachvollziehbar. Als Anwohner möchten wir unsere täglichen Beobachtungen des Gebietes gern in die Planung einfließen lassen, die sich zum einen auf den Natur- und Artenschutz und zum anderen auf die öffentliche Nutzung des Gebietes beziehen. Sehr begrüßenswert ist die Erhaltung des traditionellen Rodelhangs als ausgewiesene Spielfläche mit einer Zuwegung aus Richtung Georg-Büchner-Straße. Dieser Weg wird oft genutzt (wenn er nicht durch die Beweidung mit Pferden eingeschränkt ist), um einen Spazierrundweg vor allem für die Bewohner (und ihre Hunde) der Wohnblockbebauung um die Heinrich-Heine-Straße zu haben, der durch das als Naherholungsgebiet beliebte Johannistal führt. Eine größere Runde bietet der bei Regen kaum nutzbare Zugang durch den Schlotfegerweg auf den als Wanderweg ausgewiesenen Arionweg, den ein traumhafter Altbaumbestand säumt. Folgt man diesem Weg auf der Johannisstraße zurück zur Wohnbebauung um die Heinrich-Heine-Straße, passiert man u.a. das Flurgrundstück 286. Dieses große Grundstück teilt sich in eine derzeit als Ponykoppel genutzte Fläche und eine Fläche, die sich mindestens in den letzten 20 Jahren ungestört entwickeln konnte. Diese Fläche sollte zwingend auf ihren ökologischen Wert für den Artenschutz geprüft werden.	Die Wegeführung und der Ausweisung der Spielfläche wird begrüßt. Entscheidungsvorschlag: Entfällt; Kenntnisnahme Das Flurstück befindet sich im Osten des Geltungsbereichs und wurde auch im Umweltbericht mit Grünordnungsplan (GOP) untersucht und dargestellt. Bei dem westlichen Teil des Flurstückes handelt es sich um stark verändertes Weideland, Pferdeweiden (Biotoptyp 4260), bei dem östlichen Bereich um ein sonstiges naturnahes Feldgehölz mit Baumbestand (Biotoptyp 6214). Weiterhin wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung setzt eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen planungsrelevanten Arten und ihrer Lebensräume voraus. Die untere Naturschutzbehörde folgt den Darlegungen des Umweltberichtes sowie der artenschutzrechtlichen Einschätzung – und auch die Kompensationsmaßnahmen wurden anerkannt. Weitere Untersuchungen sind somit nicht erforderlich. Die Prüfung erfolgte. Entscheidungsvorschlag: Der angesprochene Sachverhalt wurde bereits berücksichtigt.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Wir nehmen an dieser Stelle Einzelbäume wie Linden und Eschen mit einer vermuteten Höhe von 20 bis 30 Metern und einem Stammumfang von deutlich über einem Meter wahr, die mit gebietsnahen Ausgleichsmaßnahmen nicht so schnell zu ersetzen wären und laut "Satzung der Stadt Mühlhausen über den Schutz des Baumbestandes" geschützt werden müssen. Es wäre für den Schutz der Bäume, die Aufenthaltsqualität und das Mikroklima unseres Wohnumfeldes unverzichtbar, dass sie entlang der Johannisstraße erhalten bleiben. Man könnte sie als weitere öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan ausweisen.	Bei der angesprochenen Fläche handelt es sich um einen ca. 7.150 m² großen Bereich, der einen dichten Gehölzbestand mit unterschiedlichen Baumarten, hauptsächlich Laubbaumen, aufweist. Der Gehölzbestand weist Lichtungen auf und wird in Teilbereichen als Ablagerungsort (altes Auto, Wohnwagen, Europaletten etc.) verwendet. Es sind Bäume vorhanden, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind (§ 1 Abs. 1: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne sind Stamm bildende Gehölze (Bäume) einschließlich ihres Wurzelbereiches nach Maßgabe dieser Satzung geschützt, soweit nicht in anderen Rechtsvorschriften weiterreichende Schutzbestimmungen bestehen). In der Baumschutzsatzung sind jedoch auch Ausnahmen und Befreiungen festgesetzt. So sind z. B. Ersatzpflanzungen möglich (§ 5 Baumschutzsatzung). Nach § 5 Abs. 6 der Baumschutzsatzung gelten die Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen nicht, wenn nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer anderen städtebaulichen Satzung, bei der über den Ausgleich oder die Minderung der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft zu entscheiden ist, die Beseitigung eines Baumes vorgesehen ist. Dies ist hier der Fall – im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt, festgesetzt und zugeordnet worden. Die vorgesehene Festsetzung als Wohnbaufläche ermöglicht die Entwicklung von acht Baugrundstücken, die aufgrund gesicherter Eigentumsverhältnisse kurzfristig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden können. Damit leistet die Planung einen unmittelbaren Beitrag zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Einfamilienhausstandorten und entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel des Bebauungsplans. Demgegenüber würde eine Erweiterung der öffentlichen Grünfläche zu einer erheblichen Reduzierung der potenziell verfügbaren Wohnbauflächen führen und somit den zentralen Planungsabsichten widersprechen. Auch sind im Bebauungsplan Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen festgesetzt. Entscheidungsvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Belange der Bereitstellung von nachgefragten Einfamilienhausgrundstücken überwiegen gegenüber den Belangen der Ausweisung dieser Fläche als Grünfläche.

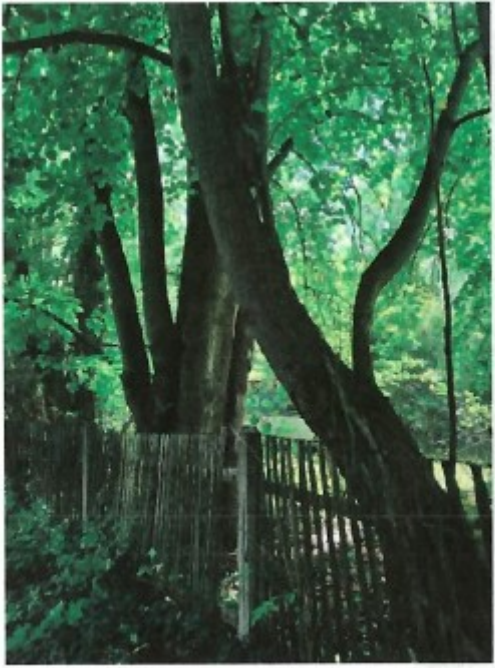
Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Unsere Idee für eine mögliche Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung wäre, diese Baumreihe an der derzeitigen Ponykoppel bis zu den Flurstücken 287 fortzusetzen und quasi in den Arionweg zu führen, um trotz der neuen Bebauung die Naherholungsfunktion des Gebietes zu erhalten. Bild 2: Idee zu Ausgleichsmaßnahmen: durchgehende Baumreihe entlang der Johannisstraße 	Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden auf Grundlage der im Umweltbericht dargestellten Berechnungen festgelegt. Eine Fortführung der bestehenden Baumreihe, wie im Bild 2 dargestellt, würde keinen erheblichen zusätzlichen Ausgleichseffekt erzielen. Anzumerken ist, dass die dargestellte Baumreihe in einem Bereich liegt, der im Osten als öffentliche Verkehrsfläche und im Westen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. In dem westlichen Bereich sind im Bebauungsplan zu erhaltende Bäume festgesetzt. Nördlich der genannten Flurstücke sind Straßenverkehrsflächen mit zu erhaltendem Baumbestand festgesetzt. Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche führt nicht zu einer vollständigen Versiegelung; vielmehr besteht hier die Möglichkeit, die Fläche durch Straßenbegleitgrün angemessen zu gestalten und ökologisch aufzuwerten. Vor diesem Hintergrund wird eingeschätzt, dass die vorgesehenen Maßnahmen sowie die potenziellen ergänzenden Anpflanzungen eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen und den Anforderungen des Ausgleichs Rechnung tragen. Die Naherholungsfunktion des Gebietes wird nicht gefährdet. Entscheidungsvorschlag: Die Belange sind im B-Plan berücksichtigt. Der konkrete Vorschlag wird jedoch nicht umgesetzt.

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
In diesem baumbestandenen Teil des Flurstücks 286, das durch eine Einzäunung - auch für die bisher Begutachtenden - unzugänglich ist, gibt es zahlreiche Tiere aus verschiedenen Artengruppen. Zu diesen gehören artenschutzrechtlich geschützte Arten, auf deren potenzielles Vorkommen bereits in den Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 verwiesen wird. Vermutlich begünstigt durch die benachbarte landwirtschaftliche Fläche und den Baumbestand der genannten Teilfläche sowie des Baumbestandes des Johannistals sichten und hören wir z.B. Rotmilane, Mäusebussarde und Waldkauze neben zahlreichen Rabenvögeln, Spechten und Singvogelarten. In der Dämmerung beobachten wir im Sommerhalbjahr täglich Fledermäuse. Möglicherweise befindet sich auf dem Flurgrundstück 286 sogar ein Winterquartier, das wir bei einem Besuch des Grundstücks vor mehr als 10, vielleicht 15 Jahren wahrnehmen konnten. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Unterkellerung eines eingestürzten Gebäudes. Im Entwurf des Bebauungsplanes und den dazugehörigen Stellungnahmen taucht mehrfach der Hinweis auf eine Streuobstwiese auf. Die Untere Naturschutzbehörde verweist auf deren Existenz, die an anderer Stelle jedoch angezweifelt wird. Die Streuobstwiese befindet sich ebenfalls auf Flurgrundstück 286 und ist in dessen Ostteil durch die zeitweise Nutzung als Pferdeweide weiterhin erkennbar, in anderen Teilen durch Sukzession bereits teilweise verdeckt. Wir bitten daher ausdrücklich darum, das Flurgrundstück 286 auf seinen Arten- und Biotopbestand zu untersuchen, zu kartieren und diese gegebenenfalls zu schützen. Folgende neun Fotos ergänzen unsere Ausführungen und Beschreibungen. Bild 1: rotes Rechteck: Bereich der Streuobstwiese; grünes Rechteck: Bereich der dickstämmigen Linden und Eschen	Bestandteil des Umweltberichtes ist auch ein Artenschutzfachbeitrag (Seiten 39 bis 62), der das Thema entsprechend behandelt. Auf den Seiten 24 bis 38 des Umweltberichtes erfolgt eine Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt. Auf den Seiten 31 und 32 des Umweltberichtes wird speziell auf den Bereich des westlichen Teils des Flurstückes 286 eingegangen. Auszug aus dem Umweltbericht: Biototyp 6214 „Sonstiges naturnahes Feldgehölz Dichter Gehölzbestand mit unterschiedlichen Baumarten, hauptsächlich Laubbäumen. Es sind auf der Fläche unter anderem auch zwei alte Apfelbäume zu finden. Der Gehölzbestand weist Lichtungen auf und wird in Teilbereichen als Ablagerort (altes Auto, Wohnwaagen, Europaletten etc.) verwendet. ... Flora: <i>Gehölze: (Eingriffeliger Weißdorn), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Prunus domestica (Zwetschge), Malus domestica (Kulturapfel), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Juglans regia (Echte Walnuss), Salix alba (Silber-Weide).</i>“ Eine Streuobstwiese ist eine traditionelle Form des Obstbaus, bei der hochstämmige Obstbäume verschiedener Arten und Sorten locker über eine Wiese verteilt („gestreut“) stehen. Sie wird extensiv bewirtschaftet, d. h. ohne intensive Düngung oder Pestizide, und unter den Bäumen wird meist gemäht oder das Gras als Weide genutzt. Eine Streuobstwiese kennzeichnet sich durch • hohe, weit auseinanderstehende Obstbäume (z. B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss), • artenreiche Wiese mit vielen Kräutern, Gräsern und Blühpflanzen, • eine traditionelle Nutzung: Kombination aus Baumertrag (Obst) und Wiesenbewirtschaftung (Heu/Weide) und

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Bild 1: rotes Rechteck: Bereich der Streuobstwiese; grünes Rechteck: Bereich der dickstämmigen Linden und Eschen 	extensive Pflege: wenig Dünger, kaum Pestizide, seltene Mahd aus. Keines der o. g. Kriterien trifft auf den Bestand und die Nutzung des Flurstückes 286 zu. Eine Streuobstwiese ist auf dem Flurstück nicht (mehr) vorhanden. Die Untere Naturschutzbehörde schließt sich den Feststellungen des Umweltberichts sowie der artenschutzfachlichen Einschätzung an. Auf dieser Grundlage bestehen keine Erfordernisse für weitergehende Untersuchungen oder Kartierungen. Solche vertieften Erhebungen wären weder fachlich geboten noch unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und der wirtschaftlichen Zumutbarkeit gerechtfertigt. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Bild 3: östlicher Teil des Flurgrundstückes 286: Apfelbäume als Teil der Streuobstwiese  Bild 4: Baumhöhen der Linden und Eschen an der Johannisstraße (VW Caddy als Größenvergleich) 	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Bild 5- 7: Stämme der Linden und Eschen (Flurgrundstück 286 an der Johannisstraße) 	Kenntnisnahme

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
	Kenntnisnahme

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Bild 8: Blick von Westen auf die Ponykoppel Richtung Georg-Büchner-Straße  Bild 9: Blick von Westen auf die Ponykoppel Richtung Johannisstraße 	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 05.09.2025 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.	

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
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.	Vorkehrungen zur Verkehrsführung während der Bauausführung sowie sonstige verkehrsorganisatorische Maßnahmen können im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden. Entsprechende Regelungen sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens, insbesondere im Zuge der Projektplanung sowie der späteren Bauausführung und verkehrsrechtlichen Anordnungen, zu treffen. Entscheidungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Fachdienst Straßen- und Grünanlagenbau zur Prüfung des Sachverhaltes übergeben. Die angesprochene zukünftige Verbindungsstraße ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Sie kann deshalb auch nicht in dem Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 50 berücksichtigt werden. Entscheidungsvorschlag: entfällt

Stellungnahme	Entscheidungsbegründung/-vorschlag
Hinweis des FD Bau und Umwelt des LRA UH zur Erleichterung des Vollzuges des Bebauungsplans: Es ist aufgefallen, dass beim Maß der Nutzung eine Bezugsgröße nicht angegeben ist. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m. Zumindest in der Begründung sollte vermerkt werden, dass sich diese 10 m auf die im Plan angegebenen Geländehöhen der Straßenoberfläche, gemittelt je in Gebäudemitte, beziehen. Man könnte auch die jeweilige natürliche Geländeoberfläche nehmen, sollte dann aber noch ergänzen, ob es die bestehende oder hergestellte nach Baufertigstellung wäre, was ein gewisses Toleranzrisiko birgt. Die Straßenoberkante wäre da eindeutiger und Sie als Stadt haben die Höhen selbst „in der Hand“.	In den vorliegenden Planunterlagen ist die Bezugsgröße für die Gebäudehöhe nicht explizit angegeben. Um Interpretationsspielräume zu vermeiden und eine klare Planungsgrundlage zu schaffen, wird die Ergänzung der Bezugsgröße als sachgerecht und sinnvoll erachtet. Entscheidungsvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt: 1. In den textlichen Festsetzungen wird als Bezugsgröße zur max. Gebäudehöhe das natürliche anstehende Gelände festgesetzt. 2. In die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 9.1.2. Maß der baulichen Nutzung nachfolgender Absatz eingefügt: Für das Ortsbild ist weiterhin maßgeblich, wie hoch ein Gebäude über dem Gelände erscheint. Die mittlere natürliche Geländeoberfläche bildet die sichtbare Gebäudewirkung besser ab als der Bezug zur der Straßenoberfläche. Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe wird deshalb auf Grundlage der im Bereich des vorgesehenen Baukörpers maßgeblichen mittleren natürlichen Geländeoberfläche ermittelt. (Die Gebäudehöhe ist der vertikale Abstand zwischen der mittleren Höhe des natürlichen Geländes unmittelbar um das Gebäude herum und dem höchsten Punkt des Bauwerks, z. B. Dachfirst oder oberster Abschluss eines Flachdachs.)