

Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Georg-Büchner-Straße“

Begründung Teil I:

Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Bearbeitung: FD 7.2 Stadtplanung
Stand: November 2025

1. Vorbemerkungen/Planungsanlass

Die Stadt Mühlhausen nimmt in der Planungsregion Nordthüringen die Position eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums ein. Hier sollen die höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. In diesem Zusammenhang ist auch der Entwicklung als attraktiver Wohnstandort Rechnung zu tragen. In der Stadt Mühlhausen besteht seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Die Stadt selbst kann nur selten und in geringer Zahl Baugrundstücke anbieten. Vereinzelt gibt es in den „älteren“ Wohngebieten noch unbebaute Grundstücke, diese befinden sich jedoch in der Regel in Privatbesitz, zumeist stehen sie dem Markt nicht zur Verfügung.

Auf der Grundlage eines nachgewiesenen Bedarfes und unter Berücksichtigung ihrer zentralörtlichen Funktion soll den Gemeinden eine Siedlungsflächenentwicklung ermöglicht werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Georg-Büchner-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Bauland für Einfamilienhäuser bereit zu stellen. Dabei soll die vorhandene Bebauung abgerundet und der Siedlungsrand im Norden gefasst werden.

2. Aufstellung des Bebauungsplans/Geltungsbereich

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines Einfamilienstandortes zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.07.2021 vom Stadtrat gefasst worden und wurde im amtlichen Teil des Amtsblatts Nr. 8 am 25.08.2021 sowie auf der Homepage der Stadt Mühlhausen veröffentlicht.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von etwa 6,26 Hektar auf und befindet sich im Westteil der Stadt Mühlhausen (Flur 8).

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- | | |
|------------|---|
| im Süden: | Kleingartenanlage „Weinberg 1922 e. V.“, daran angrenzend landwirtschaftliche Nutzfläche und Wohnbebauung der Siegfried-Pitschmann- Straße (Weinberg-Ost) |
| im Westen: | Gartenflächen westlich des Schlotfegerweges |
| im Norden: | Böschungsbereich des Johannistalbachs und Gärten nördlich der Johannisstraße |
| im Osten: | Wohnbebauung zwischen Johannisstraße und Georg-Büchner-Straße |

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht somit hinsichtlich des Maßstabs, Inhalts und der Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanZV.

3. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für die Stadt Mühlhausen liegt seit Mitte 2022 eine vom Stadtrat beschlossene Wohnungsmarktprognose vor. In dieser wird der Bedarf nach Ein- und Zweifamilienhäusern nachgewiesen. Das Bauen in integrierten und verdichteten Siedlungslagen spielt eine bedeutende Rolle, der qualitativen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern gerecht zu werden. Die Möglichkeiten und Flächenpotenziale hierbei sind jedoch begrenzt, weshalb in einem gewissen Umfang zusätzliche neue Wohnbauflächen geschaffen werden müssen.

Im Kapitel 3.4.3. der Wohnungsmarktprognose wurden die Standorte potenzieller Wohnbauflächen beschrieben und bewertet. Der Standort Weinberg (Wohngebiet Georg-Büchner-Straße) wurde als sehr gut geeignet eingestuft. Die potenzielle Wohnbaufläche weist eine hohe Lagequalität auf, die Erschließung ist mit durchschnittlichem Aufwand herstellbar.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist die bevorzugte Entwicklung des Standortes zu begrüßen. Die Wohnbebauung wird nicht in die freie Landschaft erweitert, sondern stellt einen Übergang zur Wohnbebauung der Weinbergsiedlung dar. Mit der Einbeziehung der unterschiedlich genutzten Grünflächen bis zum Schlotfegerweg kann der Bereich geordnet und abgerundet werden. Ein weiterer Grund ist die erforderliche technische Erschließung des Gebietes. Neben einer notwendigen verkehrlichen Anbindung an das Johannistal muss das Problem der sehr schwierigen Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers im gesamten Gebiet (auch für die bereits bestehenden Wohnbebauung) gelöst werden. Mit einem vertretbaren Aufwand kann dies nur über die Flächen nördlich der Georg-Büchner-Straße erfolgen.

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines B-Plans ergibt sich aus den o. g. Gründen und u. a. aus dem zu regelnden Überbauungsgrad, der Einordnung der Wohngebäude auf den Grundstücken sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Durch diesen Bebauungsplan wird die Verbindung nach Norden (Johannistal) geschaffen. Die Planungsziele können ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht umgesetzt werden – das Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Ausgangssituation

4.1. Stadträumliche Einbindung

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. Im Osten und Südosten grenzt es an Einfamilienhausgebiete. Im Nordosten befinden sich private Gärten, die intensiv für die Freizeitgestaltung genutzt werden. Im Nordwesten, im Bereich der Klarstellungssatzung „Johannistal/Silbergrubenweg“, befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. An der Westgrenze schließen sich Gartenflächen an – hier endet die Wohnbebauung des Schlotfegerweges. Im Südosten grenzt die Kleingartenanlage „Weinberg 1922 e. V.“ an das

Plangebiet. Daran anschließend, nach Osten, befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland).

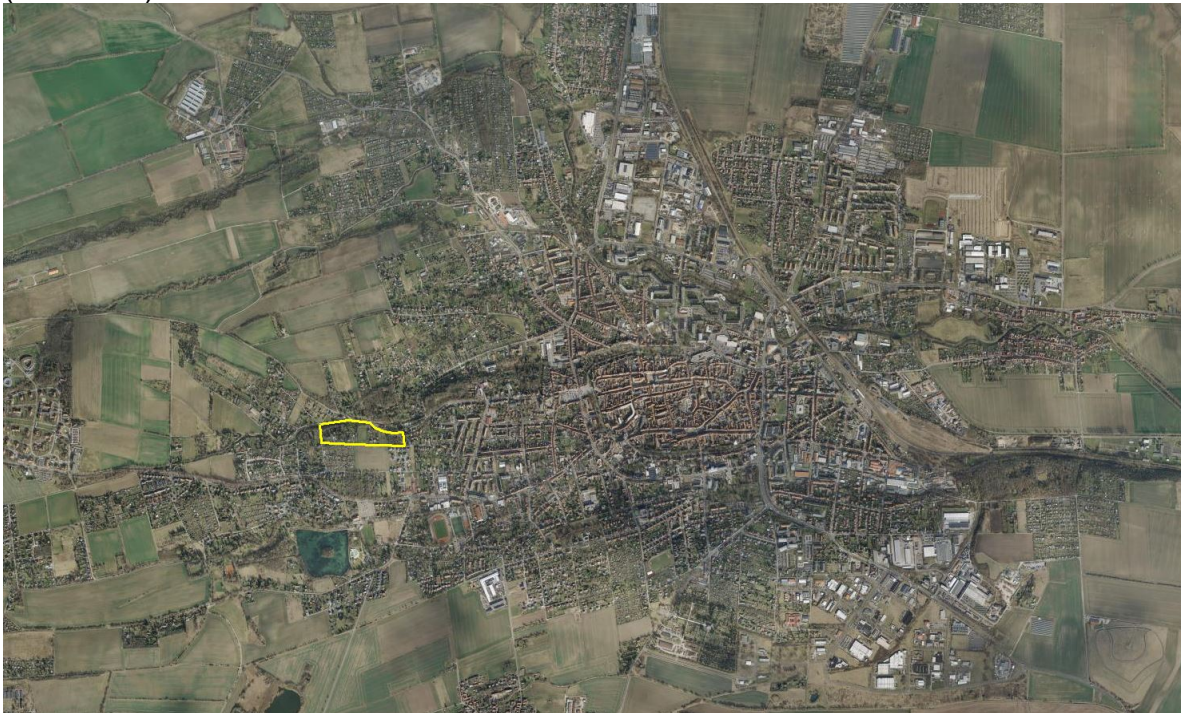


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet – Luftbild ilv-wagner Stand 2021

4.2. Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet selbst sind unterschiedliche Nutzungen anzutreffen. Neben vier Wohnhäusern und einem zum Wohnen geeigneten Gartenhaus gibt es Eigentümergeärten, bei denen die Freizeitnutzung ausgeprägt ist. Auch verwilderte Gärten und zwei intensiv als Grünland genutzte Flächen befinden sich im Gebiet. Im Westen, Am Schlotfegerweg, werden ehemaligen Gartenparzellen als Ponyranch genutzt. Im Norden befinden sich öffentliche Grünflächen des Johannistals, im Nordosten durchquert die Johannisstraße den Geltungsbereich.

4.3. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt derzeit über die schlecht ausgebaute, in Teilbereichen lediglich geschotterte Georg-Büchner-Straße. Die Straße ist bereits für die Erschließung der bereits vorhandenen Wohngebiete der Georg-Büchner-Straße und der Siegfried-Pitschmann-Straße zu schmal. Der Begegnungsfall Pkw-Lkw ist nur in einzelnen Abschnitten möglich. Ein Fußweg ist nicht vorhanden.

An den ÖPNV ist das Gebiet über die ca. 530 m entfernte Haltestellen in der Marcel-Verfaillie-Allee angebunden. Im Abstand von etwa 330 m Luftlinie befindet sich die Haltestelle Schwanenteich – diese ist jedoch auf direktem Weg nicht erreichbar. Hier fehlt eine öffentliche Straße oder zumindest ein öffentlicher Fußweg.

4.4. Ver- und Entsorgung

Ein Schmutzwasserkanal ist im Abschnitt zwischen Schlotfegerweg und dem bestehenden Baugebiet nicht vorhanden. Sehr problematisch stellt sich derzeit die Ableitung/Behandlung

des Niederschlagswassers dar. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Bei stärkeren Regenfällen läuft das Niederschlagswasser auf die privaten Grundstücke – auch die Behandlung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers der Georg-Büchner-Straße ist unbefriedigend.

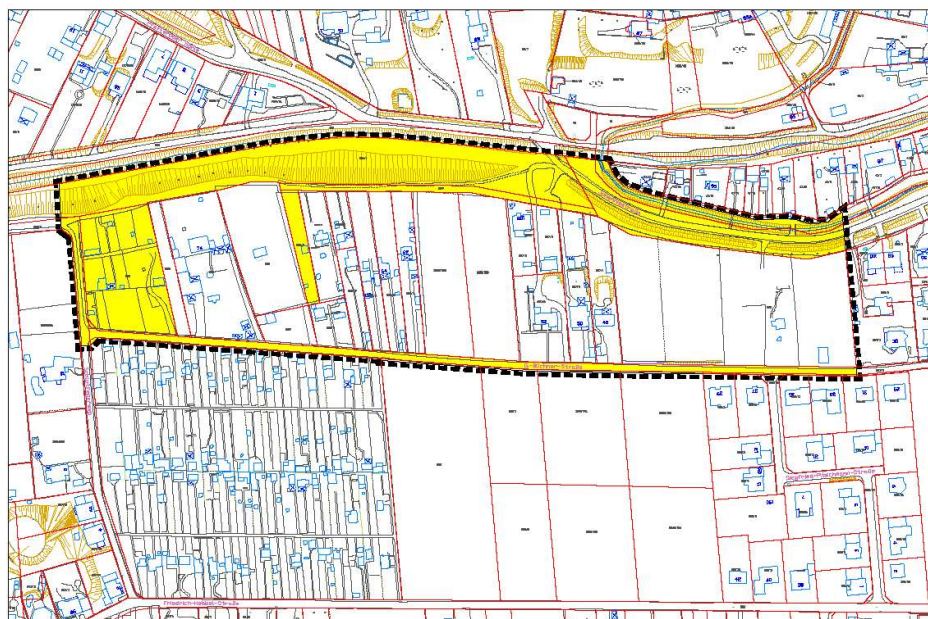
In der Georg-Büchner-Straße befinden sich Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke Mühlhausen GmbH. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Schlotfegerweges ist die Neuverlegung eines Niederspannungskabels geplant.

4.5. Natur, Landschaft Umwelt

Im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Die nächsten Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet Stadtwald, Vogelschutzgebiet Hainich, FFH-Gebiet Hainich, Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal) befinden sich in einer Entfernung von 2 km bis 3 km Luftlinie zum Plangebiet. Detaillierte Aussagen sind im Umweltbericht, Teil II der Begründung, erläutert.

4.6. Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Plangebietes befindet sich in Privatbesitz – auch die für die Erschließung entscheidenden Grundstücke, auf denen die neue Straße und der Fußweg geplant sind. Weiterhin können die Einordnung einer Spielfläche bzw. die Gestaltung einer Grünfläche nur auf derzeit privaten Flächen erfolgen.



Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Georg-Büchner-Straße"
Eigentumsverhältnisse
gelb dargestellte Flächen: Stadt - die restlichen Flächen befinden sich im privaten Besitz bzw. im Besitz von Erbengemeinschaften
Abb. 2: Eigentumsverhältnisse

5. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Entwicklung eines Wohngebietes auf bisher größtenteils gärtnerisch genutzter Fläche und Grünland planungsrechtlich gesichert werden. Als konkrete Planungsziele werden definiert:

- Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser
- Abrundung der vorhandenen Bebauung
- Sicherung und Erweiterung öffentlicher Grünflächen im Bereich Johannistal
- Fassung des Siedlungsrandes im Norden des Plangebietes
- Entlastung der Georg-Büchner-Straße (Ostseite) vom Verkehr
- Lösung des Regenwasserproblems (Rückhaltung und Ableitung) für das gesamte Gebiet

Mit der Umsetzung der konkreten Planungsabsicht werden zugleich die folgenden grundsätzlichen planerischen Ziele der Stadt verfolgt:

- Bereitstellen von Wohnbaufläche entsprechend dem gemeindebezogenen Bedarf (Verhinderung Abwanderung ins Umland)
- möglichst geringe Zersiedelung der Landschaft durch den Anschluss an einen bereits bebauten Bereich

6. Prüfung von Standortalternativen

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.

Dennoch ist es erforderlich, Standortalternativen im Stadtgebiet zu prüfen. Es muss sichergestellt werden, dass der geplante Standort unter städtebaulichen Gesichtspunkten für das Vorhaben geeignet ist. Und es ist zu prüfen, wie die Eignung des Standortes in Bezug auf mögliche alternative Standorte zu bewerten ist.

Die Standortprüfung erfolgte im Prinzip mit der Erarbeitung der Wohnungsmarktprognose (Juni 2022). In dieser Prognose wurden 14 Standorte untersucht. Drei davon stellten sich als sehr gut geeignet heraus – einer dieser Standorte ist das Gebiet Weinberg-Ost.

7. Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen

7.1. Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

Im Regionalplan ist der Standort als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Der Regionalplan steht der geplanten Erweiterung des Wohngebietsstandortes nicht entgegen.

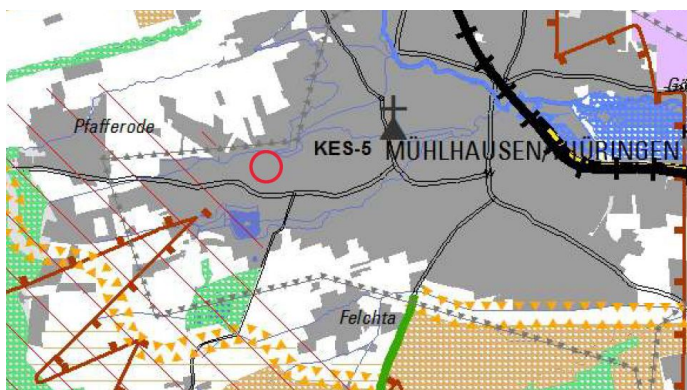


Abb. 3: Auszug aus dem RP-NT, Entwurf Stand 30.05.2018

7.2. Landesentwicklungsprogramm 2025

Die Stadt Mühlhausen ist neben sieben weiteren Städten in Thüringen als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen und soll entsprechend weiterentwickelt werden. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundene Flächeninanspruchnahme dient lediglich dem gemeindebezogenen Bedarf. Die Aufstellung des Bebauungsplans widerspricht nicht den Aussagen des LEP (siehe dazu auch die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans).

7.3. Flächennutzungsplanung

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.“ ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärtnerische Nutzung dargestellt. In diesem Bereich steht der Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan entgegen. Die erforderliche Änderung des FNP (Grünfläche zu Wohnbaufläche) erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

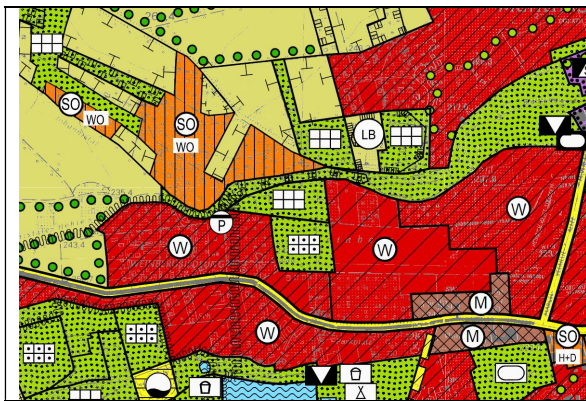


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen FNP

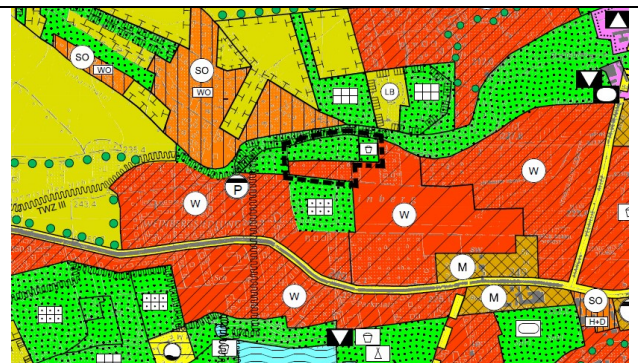


Abb. 5: Entwurf der Änderung des FNP

7.4. Landschaftsplan

Seit Ende 2021 liegt für die Stadt Mühlhausen und die Ortsteile Felchta, Görmar, Windeberg, Saalfeld, Bollstedt, Grabe, Höngeda und Seebach ein überarbeiteter bzw. ergänzter Landschaftsplan vor. Soweit den Inhalten des Landschaftsplanes nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen. Abweichungen zwischen dem Landschaftsplan und dem Bebauungsplan bestehen im Bereich der gärtnerisch genutzten Flächen nördlich der Georg-Büchner-Straße und der derzeit als Grünland genutzten Fläche. Im Zuge der Änderung des FNP (und im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan) wird dargelegt, dass die Abweichungen vertretbar sind.

7.5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept iSEK 2018

Im iSEK sind Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Entwicklung der Stadt Mühlhausen beschrieben. Es dient dazu, die gesamtstädtische Strategie zur Steuerung der Entwicklung langfristig festzulegen. Es handelt sich dabei um eine informelle Planungsgrundlage, die mit den städtischen Institutionen, Fachplanungen und der Bürger erarbeitet wurde. Dieses langfristige Modell sollte jedoch zu gegebener Zeit überprüft und ggf. feinjustiert werden, ohne jedoch das Stadtmodell grundsätzlich in Frage zu stellen.

Entsprechend dem iSEK soll der Bereich bis zur Kleingartenanlage als Wohnstandort entwickelt werden. Allerdings soll für den westlichen Bereich des Plangebietes die

bestehende gärtnerische Nutzung erhalten bleiben. Wie bereits erläutert wurde, kann der Bedarf an Einfamilienhausstandorten derzeit nicht gedeckt werden. Daher ist die Einbeziehung einer (relativ kleinen) Gartenlandfläche in einen Einfamilienhausstandort auch unter dem Aspekt der mit den Planungszielen verbundenen positiven Entwicklung des Bereichs zu befürworten.

7.6. Wohnungsmarktprognose

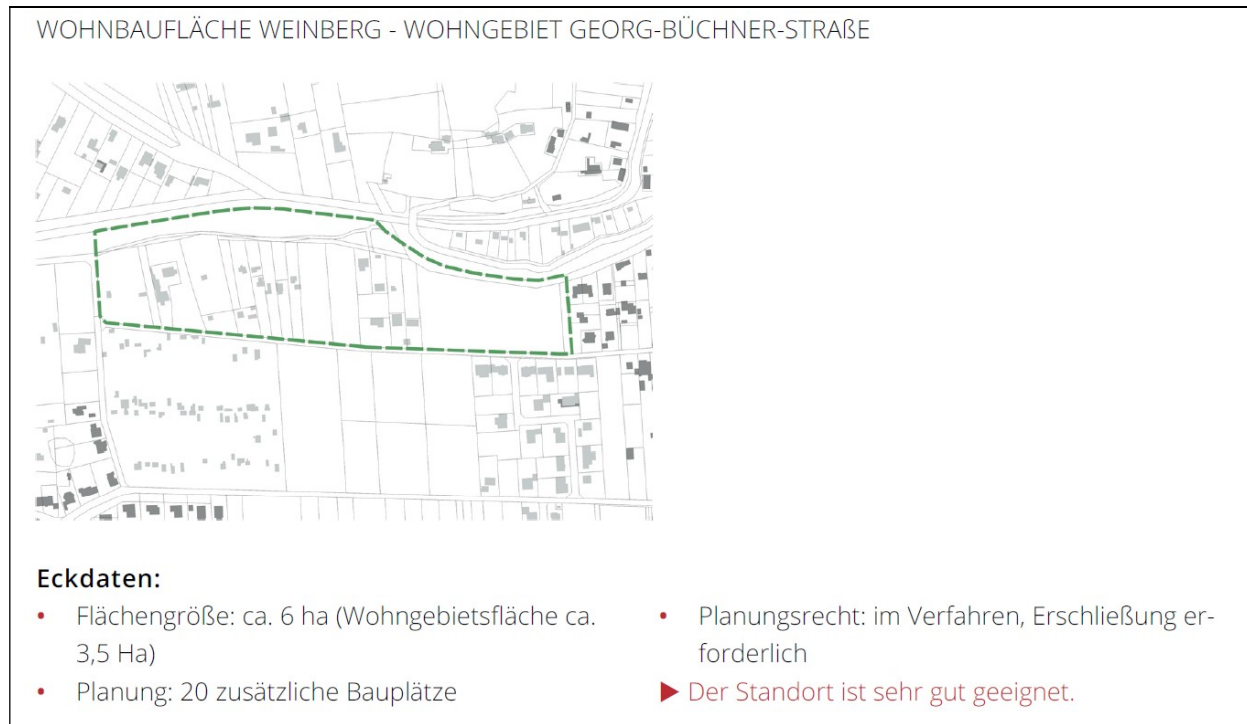


Abb. 6: Auszug aus der Wohnungsmarktprognose 7. Juni 2022 (Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte)

Für die Stadt Mühlhausen liegt seit Mitte 2022 eine vom Stadtrat beschlossene Wohnungsmarktprognose vor. In dieser wird der Bedarf nach Ein- und Zweifamilienhäusern nachgewiesen. Im Kapitel 3.4.3. der Wohnungsmarktprognose wurden die Standorte potenzieller Wohnbauflächen beschrieben und bewertet. Der Standort Weinberg (Wohngebiet Georg-Büchner-Straße) wurde als sehr gut geeignet eingestuft. Die potenzielle Wohnbaufläche weist eine hohe Lagequalität auf, die Erschließung ist mit durchschnittlichem Aufwand herstellbar.

8. Betroffene Belange

8.1. Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Darin enthalten ist auch die Betrachtung des (europäischen) Artenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutzeinschätzung).

8.2. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes ist in eine Artenschutzfachbeitrag (siehe Teil II der Begründung) dargelegt.

8.3. Immissionsschutz

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG eingehalten. (Danach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.) Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht für zusätzliche Wohngebäude in Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten. Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden als unzulässig erklärt. Es wird ein locker bebautes Wohngebiet entstehen. Von den zu errichtenden Wohnhäusern werden keine Emissionen ausgehen, die die bestehende Wohnbebauung bzw. Nutzung beeinträchtigen. Umgekehrt gibt es auch keine Lärmquellen in der Umgebung, die das neue Wohngebiet negativ beeinträchtigen. Es wird eingeschätzt, dass weitergehende Untersuchungen zum Lärmschutz nicht erforderlich sind.

8.4. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Überschwemmungs- oder Rückhalteflächen nach § 76 f WHG und Überschwemmungsgebiete nach § 80 ThürWG sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

8.5. Altlasten / Bodenschutz / Abfall

Das Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand in der Thüringer Altlastenverdachtskartei (THALIS) nicht als altlastverdächtige Fläche (ALVF) erfasst.

9. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

9.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1. Art der Nutzung

Wohnbauflächen

Im Bebauungsplan wurde der überwiegende Teil der Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Das Plangebiet befindet sich in Stadtrandlage zwischen zwei attraktiven Wohnstandorten. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes auf bisher größtenteils gärtnerisch genutzten Flächen. Dabei sollen die vorhandene Bebauung abgerundet und der Siedlungsraum gefasst werden. Die für unzulässig erklärten Nutzungen entsprechen nicht dem Charakter des Gebietes und würden sich auf Grund des zu erwartenden Störgrades negativ auswirken. Weiterhin würden damit wertvolle Flächen der Wohnnutzung entzogen.

Grünflächen

Die an den Johannistalbach und an die Breitsülze grenzenden Bereiche wurden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Bauliche Veränderungen sind hier nicht geplant. Die Grünflächen besitzen eine bedeutende Funktion für die Naherholung und das Stadtklima.

Diese Funktion soll erhalten und weiterentwickelt werden. Die vorhandene Wegebeziehung zwischen Johannisstraße und Weinbergsiedlung (Schlotfegerweg) besitzt teilweise nicht die Qualität, dass sie für Fußgänger bequem genutzt werden kann. Hier ist eine behutsame Ertüchtigung sinnvoll. Eine verkehrstechnische Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen soll hier nicht erfolgen.

Weiterhin ist eine Fläche von etwa 1 Hektar als private Grünfläche ausgewiesen. Hier soll die gärtnerische Nutzung in Form von Eigentümergeärten erhalten werden. Die Gärten sollen der Erholung dienen. In diesem Zusammenhang sind ab einer bestimmten Gartengröße die Errichtung einer Gartenlaube nebst Nebenanlagen (Terrasse, Schuppen, Pool etc.) bis zu einer Flächengröße von 50 m² in der Summe zulässig.

Darüber hinaus ist eine Fläche von etwa 3000 m² als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Das planerische Ziel ist, für die wachsende Zahl von Anwohnern im Bereich öffentlich zugängliche Flächen bereit zu stellen, die insbesondere Kindern und Jugendlichen Platz bieten. Auch ein Aufenthaltspunkt für Spaziergänger aus dem Stadtgebiet soll hier geschaffen werden.

9.1.2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Mindestgrundstücksgröße und die Gebäudehöhe festgesetzt.

Der festgesetzte Überbauungsgrad von 0,25 entspricht dem Überbauungsgrad, der in vergleichbaren Gebieten in Stadtrandlage zugelassen wurde und berücksichtigt die Einordnung erforderlicher Nebenanlagen, Garagen/Carports und Pkw-Stellplätze. Es soll ein Gebiet mit einer aufgelockerten Bebauung entwickelt werden; es entspricht nicht den Zielen der Stadt, hier einen Standort für eine intensive Wohnnutzung auszuweisen. Deshalb werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Es wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt – diese liegt deutlich unter dem nach BauNVO zulässigen Höchstwert.
- Es sind lediglich zwei Vollgeschosse zulässig.
- Die Gebäudehöhe darf max. 10 m betragen.
- Pro Wohngebäude dürfen max. zwei Wohnungen errichtet werden.
- Es sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Diese Festsetzungen sind geeignet, das Ziel der lockeren, wenig verdichtete Bebauung zu erreichen. Auch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine am Stadtrand nicht gewollte dichte Bebauung verhindern.

Für das Ortsbild ist weiterhin maßgeblich, wie hoch ein Gebäude über dem Gelände erscheint. Der Bezug zur mittleren natürlichen 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.)

9.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO). Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Grundsätzlich soll den Grundstückseigentümern eine individuelle Bebauung ihres Grundstückes ermöglicht werden. Die Größe der Baufenster ist ein Beispiel für die Umsetzung dieses Gedankens. Trotzdem müssen einige Festsetzungen getroffen werden, um den Charakter eines Gebietes in Stadtrandlage Rechnung zu tragen.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5,00 m bzw. 7,50 m zu den Erschließungsstraßen. Dadurch verbleibt zwischen Straße und der Hausfront ein Vorgartenbereich, der dem Gebietscharakter entspricht – eine Bauflucht unmittelbar an der Straße wird verhindert. Außerdem müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Straßen einhalten. Somit bleibt ein von der öffentlichen Verkehrsfläche erlebbarer Grünstreifen erhalten.

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine zu dichte Bebauung sowie das Bauer in zweiter Reihe verhindert werden.

Auch die Festsetzungen der offenen Bauweise in Form von Einzelhäusern wird den o. g. Zielen gerecht.

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wurde verzichtet, um den Bauherren diesbezüglich nicht unnötig einzuschränken. Auf Grund der Grundstücksstruktur und der Größe der Baugrundstücke wird hier kein Regelungsbedarf gesehen.

9.2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB), § 83 ThürBO

Zu den Dachformen sind keine Festlegungen getroffen worden. Es ist ein sehr großer gestalterischer Spielraum sowohl bei der Dachform als auch bei der Dachneigung möglich. Dies ermöglicht z. B. die Errichtung des klassischen Einfamilienhauses mit traditionellem Satteldach oder die Errichtung eines Wohnhauses im Bungalowstil/ Bauhausstil. Auch die Art der Dacheindeckung, der Dachfarbe und die Fassadenfarben können frei gewählt werden.

Die zulässige Art der Grundstückseinfriedungen ist aus der für diese Gebiete typische Art der Grundstücksabgrenzungen abgeleitet. Es soll vermieden werden, dass eine völlig geschlossene Art von Grundstückseinfriedungen errichtet wird, weil die für Passanten eine optisch sehr einengende Wirkung hat und sogar bedrohlich wirken kann.

9.3. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser

Das Plangebiet wurde vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz als potentielles Subrosionsgebiet mit intakten Sulfaten, in dem an Störungen gebundene Erdfälle möglich sind, eingestuft. Eine zentrale Versickerung von Oberflächen- und Dachwässern kann zu einer Intensivierung der Subrosionsprozesse führen und ist im Hinblick auf die Subrosionsprozesse unzulässig. Der Bebauungsplan legt deshalb fest, dass von den Dachflächen und anderen befestigten Grundstücksflächen abgeleitete Niederschlagswasser wirtschaftlich zu verwerten bzw. breitflächig zu versickern. Durch die breitflächige Versickerung wird weiterhin die Beeinträchtigung des Grundwasserdargebots sowie die Zunahme des zum Abfluss gelangenden Regenwassers minimiert.

Im östlichen Teil des Plangebietes soll das anfallende überschüssige Niederschlagswasser gedrosselt in den Johannistalbach geleitet werden. Im westlichen Teil soll das

Niederschlagswasser auf den großzügigen privaten Grünflächen breitflächig versickert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans möglichen Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechts dar. Als Ausgleich für diese Eingriffe ist außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans vorgesehen, eine ca. 4 ha große Ackerfläche in Grünland umzuwandeln. Die Bilanzierung der Eingriffe bzw. der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist im Umweltbericht/ Grünordnungsplan (Teil II der Begründung) dargelegt. Es soll hier ein 100%iger Ausgleich der Eingriffe erfolgen. Im Bebauungsplan wurden die Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Verursachern der Eingriffe zugeordnet.

10. Erschließung und Versorgung

Die verkehrstechnische Erschließung greift weitgehend auf die vorhandenen Wege/Straßen zurück. Es muss jedoch sowohl ein Ausbau mit teilweiser Verbreiterung als auch der Neubau von Straßen erfolgen, um das Gebiet ausreichend erschließen zu können. Die Verbreiterung im Bereich der Georg-Büchner-Straße soll zum größten Teil auf den landwirtschaftlichen Flächen südlich der Georg-Büchner-Straße erfolgen. Dies wird als unproblematisch angesehen, da dieser Bereich zu einem späteren Zeitpunkt auch als Einfamilienhausstandort entwickelt werden soll. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als (geplante) Wohnbaufläche dargestellt und auch in der Wohnungsmarktprognose wird dieser Standort als geeignet eingestuft.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes nicht konkret festgeschrieben. Die Fahrbahnbreite in der Georg-Büchner-Straße wird ca. 5,50 m betragen. Ob ein separater Fußweg und/oder Parkbuchten eingeordnet werden, wird noch geprüft und ist noch nicht entschieden. Die übrige Fläche der als öffentliche Verkehrsfläche festgeschriebenen Bereiche ist vor allem für Grün gedacht. Dazu gehören Böschungen, Gräben sowie Pflanzflächen für Bäume.

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. Weiterhin ist ein Fußweg zur Anbindung des geplanten Spielplatzes an das Wohngebiet vorgesehen. Damit wird gleichzeitig der Bereich für Fußgänger bzw. zum Spazieren gehen aufgewertet und die Erlebbarkeit der Grünbereiche des Johannistals wird verbessert. Perspektivisch soll eine durchgängige (zumindest fußläufige) Verbindung von der Johannisstraße bis zur Kasseler Straße/Schwanenteichallee entstehen.

Der geplante Fußweg (Verbindung zum Spielplatz) soll in einer versickerungs-offenen Variante ausgeführt werden.

Durch den Trinkwasserzweckverband kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Das entspricht den Anforderungen aus brandschutztechnischer Sicht. Eine Erweiterung des Trinkwassernetzes zum Anschluss neuer Abnehmer ist erforderlich und geplant.

Gleiches gilt für die Schmutzwasserableitung. Durch die Erweiterung des Wohngebietes ist auch eine Verlängerung des Schmutzwasserkanals erforderlich. Das Gebiet wird im Trennsystem (Regen- und Schmutzwasserkanal) erschlossen.

Das Niederschlagswasser, welches nicht versickert werden kann, wird in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Johannistalbach eingeleitet. Aufgrund der beschränkten

Aufnahmekapazitäten des Baches sowie als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen zum Abfluss kommende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern oder wirtschaftlich zu verwerten (Zisternen). Zisternen sind mit Speicherraum für Brauchwasser und zusätzlich mit Rückhaltevolumen zu erstellen. Nur überschüssiges Regenwasser darf (**gedrosselt**) über das Kanalnetz in den Vorfluter abgegeben werden.

Das auf den Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes in Mulden zu versickern bzw. wird über einen Stauraumkanal in den Johannistalbach geleitet.

Eine Gasversorgung des Gebietes ist nicht vorgesehen.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über Erdkabel mit Anschluss an das örtliche Netz erfolgen.

11. Umgang mit Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte aufgrund der Corona-Pandemie nicht über einer Informationsveranstaltung, sondern in Form einer Auslegung bereits vorliegender Planunterlagen in der Zeit vom 06.12.2022 bis 17.01.2022. Weiterhin waren die Planunterlagen sowie der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Mühlhausen einsehbar.

Mit Schreiben vom 03.12.2021 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.01.2022 gebeten.

Folgenden Behörden/TöB und Naturschutzvereinigungen äußerten sich zu dem Planvorhaben:

- Thüringer Landesverwaltungsamt,
- Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis,
- Gewässerunterhaltungsverband Obere Unstrut/Notter,
- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation,
- Untere Bauaufsichtsbehörde/untere Denkmalschutzbehörde,
- Straßenverkehrsbehörde,
- Stadtwerke Mühlhausen GmbH,
- Zweckverband Trinkwasserversorgung Mühlhausen und Unstruttal,
- Zweckverband Abwasserentsorgung Mühlhausen und Umland,
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz,
- Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie,
- Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum,
- Polizeiinspektion Unstrut-Hainich,
- BUND,
- Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e. V.,
- Abfallwirtschaftsbetrieb Unstrut-Hainich-Kreis,
- TEN und
- Thüringer Netkom GmbH

Die Stellungnahmen wurden geprüft und die Belange wurden abgewogen und entsprechend in der Entwurfserarbeitung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.

Auch aus der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen eingegangen. Diese bezogen sich in erster Linie auf die verkehrstechnische Erschließung, die Problematik der Regenwasserableitung (Hauptproblem Starkregen), die Verkehrsführung und die Einordnung eines Spielplatzes.

Die aus der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen konnten dahingehend berücksichtigt werden, dass entsprechende Verkehrsflächen ausgewiesen wurden und die von Nord nach Süd verlaufende neue Erschließungsstraße auf die Höhe der Siegfried-Pitschmann-Straße verschoben wurde. Hinsichtlich der Lösung der Regenwasserproblematik (auch für das bereits vorhandene Wohngebiet) wurde ein Ingenieurbüro beauftragt. Die Ergebnisse sind in die Entwurfserarbeitung eingeflossen. Der Anregung, einen Spielplatz vorzusehen, wurde gefolgt. Einzelne Bereiche, wie den westlichen Bereich der Georg-Büchner-Straße (Ecke Schlotfegerweg) unbeplant zu lassen, entsprechen nicht den langfristigen Planungszielen der Stadt und sind auch wegen der zu erwartenden Erschließungskosten nicht zu vertreten. Nicht berücksichtigt wurden auch die Anregungen zur Verkehrsführung. Verkehrsorganisatorische Maßnahmen können auf Ebene des Bebauungsplans nicht erfolgen.

Vom Thüringer Landesverwaltungsamt wurde gefordert, die Inanspruchnahme von im FNP als Grünfläche dargestellten Flächen für Wohnbauland näher zu erläutern. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde deshalb entsprechend ergänzt. Auch der Standort an sich wurde in der Begründung zum FNP und zum Bebauungsplan näher erläutert. Das städtebauliche Ordnungsprinzip wird unter Punkt 9.1 erläutert.

Weiterhin wurden in die Begründung Aussagen zur Versickerung von Regenwasser und der Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aufgenommen. Die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages wurde beauftragt. Auch wurde geprüft, ob sich im Planbereich eine Streuobstwiese befindet. Dies ist nicht der Fall – auch laut Landschaftsplan ist keine Streuobstwiese vorhanden. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass die Planung teilweise vom Landschaftsplan der Stadt Mühlhausen abweicht. Die Abweichung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Genauer wird darauf in der parallel stattfindenden Änderung des FNP eingegangen.

Die vom Brandschutz geforderte Löschwassermenge kann bereitgestellt werden.

Vom Abwasserzweckverband erfolgte der Hinweis, dass Lösungen bezüglich der Regenwasserableitung für das gesamte Gebiet zu eruieren sind. Das Regenwasserkonzept für den hiesige B-Plan-Bereich betrachtet das gesamte Gebiet, insbesondere die südlichen Feldflächen (südlich der Georg-Büchner-Straße). Die im Plangebiet vorgesehenen Einrichtungen (z. B. Rückhalteanlagen, Kanäle) dienen der Behandlung des Regen- und Schmutzwassers im Plangebiet, berücksichtigen aber auch eine künftige Erweiterung.

Das Thür. Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) wies zum Thema Immissionsschutz auf die Einhaltung der Orientierungswerte hin. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird ein bereits bestehendes Wohngebiet nach Westen erweitert. Von den zu erwartenden Wohnhäusern gehen keine Emissionen aus, die die bestehende Wohnbebauung/Nutzung beeinträchtigen. Umgekehrt gibt es auch keine Lärmquellen in der Umgebung, die das neue Wohngebiet negativ beeinträchtigen. Seitens der Stadt wird eingeschätzt, dass ein Gutachten nicht erforderlich ist.

Vom TLUBN wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Erdfälle und Senkungen auftreten können (Subrosionsgebiet). Eine zentrale Versickerung von Niederschlagswasser sollte deshalb unterbleiben. Weiterhin wird eine entsprechende Baugrunderkundung angeraten. In den textlichen Festsetzungen wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde gefordert, sämtliche Tiefbauarbeiten mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen, da

bereits archäologische Fundstellen in der Umgebung bekannt sind. Es wurde deshalb ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Vom Landwirtschaftsamt wurde gefordert, die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Die Berechnung hat jedoch ergeben, dass etwa 400.000 Punkte auszugleichen sind. Das ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich – das Bebauungsplanverfahren könnte somit nicht weitergeführt werden. Der Gesetzgeber bietet deshalb die Möglichkeit, auch außerhalb des Plangebietes Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Nach Prüfung der bestehenden Alternativen wurde festgestellt, dass derzeit nur Flächen in der Flur 67, im Bereich der Flurstücke 18/1 bis 74/1 zur Verfügung stehen.

Vom BUND wird gefordert, die Flurstücke 1282/288 und 1281/288 nicht als Bauland auszuweisen. Die Wiese wird als erhaltenswert und ökologisch wichtig erachtet. Im Landschaftsplan wird der Bereich als Intensivgrünland mit Einsaat eingestuft. Die Fläche spielt für den Bebauungsplan jedoch eine entscheidende Rolle. Der südliche Bereich ist als Wohngebiet festgesetzt. Im nördlichen Bereich soll eine Spielfläche entstehen. Der Zugang zu dieser Fläche erfolgt über einen vorgesehenen Fußweg. Gleichzeitig wird damit die Anbindung des Wohngebietes an den Bereich Johannistal ermöglicht. Die Stadt hält deshalb an der Überplanung dieses Bereichs fest.

Die Hinweise der Arbeitsgruppe Artenschutz wurden berücksichtigt, in dem ein Umweltbericht mit einem Artenschutzfachbeitrag erstellt wurde. Zu der als zu breit eingeschätzten Straße (Reduzierung auf 5 m ausreichend) ist festzustellen, dass im B-Plan die Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Diese beinhalten auch Parkplätze sowie Grünstreifen/Anpflanzungen/Baumreihen. Die konkrete Ausführung wird allerdings erst bei der Straßenplanung festgelegt. Für die Baugrundstücke ist ein Versiegelungsgrad festgesetzt. Hier sind die Erfahrungen bei der Umsetzung der Planung in vergleichbaren Wohngebieten in Stadtrandlage eingeflossen. Bei der Ausarbeitung der Pflanzliste wurde auf die Listen aus dem Teilkonzept Stadtgrün zurückgegriffen, in welchen auch die Anforderungen an klimaresiliente Arten Berücksichtigung fanden.

12. Hinweise

Das Plangebiet ist als potentiell Subrosionsgebiet, an dem an Störungen gebundene Erdfälle möglich sind, eingestuft. Westlich des Schlotfegerweges sowie etwa 750 m südwestlich des Plangebietes befinden sich Erdfälle bzw. Karstquellen. Die Existenz weiterer Erdfälle mit zwischenzeitlich verfüllten Strukturen ist nicht auszuschließen. Den Bauherren wird deshalb die Durchführung einer entsprechenden Baugrunderkundung und -bewertung unter Beachtung der Subrosionsproblematik dringend angeraten. Über Art und Umfang evtl. notwendiger Sicherungsmaßnahmen entscheidet der Baugrundgutachter mit dem Planer bzw. Bauherren.

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) – Bodendenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes, § 2 Abs. 7 - gerechnet werden. In diesem Zusammenhang besteht eine Meldefrist für Tiefbauarbeiten. Termine sämtlicher Tiefbauarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

Der Bereich des Bebauungsplans ist nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Thüringer Bodenschutzgesetz) sofort der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde anzuzeigen. Die weitere Verfahrensweise ist mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchgeführt werden.

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 (S. 94 bis 106 des Umweltberichtes).

Für Einzelbäume > 20 cm Stammdurchmesser mit geringer Distanz zum Baufeld sind während der Bauzeit Schutzvorkehrungen für ober- und unterirdische Pflanzenteile gemäß DIN 18920 vorzusehen, um diese Bäume dauerhaft zu erhalten und ihre Vitalität zu sichern. Bestandteil der Schutzmaßnahmen sind, sofern erforderlich, die Ausführung von Schachtarbeiten in Handschachtung, bei Beschädigung von Wurzeln eine fachgerechte Wurzelbehandlung und ggf. Stammschutz durch Brettmantel.

Der Gebäudeabriss hat außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (1. März bis 30. September) von Vögeln und außerhalb des Nutzungszeitraumes von Zwischen- und Sommer- und Einzelquartieren von Fledermäusen (1. März bis 31. November) zu erfolgen. Das bedeutet, dass die Gebäudestrukturen im Plangebiet ausschließlich in der Frist vom 01. Dezember bis 28. Februar abgerissen werden dürfen. Hauptgebäude mit Keller/Dachboden sind vorab durch eine fachkundige Person zu kontrollieren (Genauerer siehe Maßnahmenblatt V1 des Umweltberichtes).

Die Beseitigung von Gehölzen (Bäume ohne Höhlen / Sträucher) ist außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (1. März bis 30. September) von Vögeln zu legen. Das bedeutet, dass Gehölzentfernungen ausschließlich in der Frist vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen sind (Genauerer siehe Maßnahmenblatt V1 des Umweltberichtes).

Es besteht ein baubedingtes Tötungsrisiko von Reptilien. Das Baufeld ist deshalb rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen auf Besiedelung zu kontrollieren. Falls Reptilien aufgefunden werden, hat eine Vergrämung in die umliegenden Gärten bzw. zum Erhalt vorgesehenen privaten und öffentlichen Grünflächen zu erfolgen. Die Vergrämung darf nur in der aktiven Jahreszeit der Zauneidechse erfolgen (i.d.R. April bis September, je nach Witterung). Optimal ist der Zeitraum Mai bis August, wenn die Tiere am aktivsten sind (Näheres siehe Maßnahmenblatt V3 des Umweltberichtes).

Sollten während der Bauzeit der Vorhaben artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Hinsichtlich Grabungen und Bohrungen wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- bzw. Oberflächenwasser) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 WHG.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist in den §§ 62, 63 WHG geregelt.

Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messtellen) 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 gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens bei den Baumaßnahmen sind durch den Bauherrn weitere Vorsorgeanforderungen zu berücksichtigen (Mutterbodenschutz s. § 202 BauGB, Bodenarbeiten in Anpassung an Witterung und die Bodenverhältnisse, Vorschriften zum Befahren und Bearbeiten von Boden, Bodenab- und -auftrag, Zwischenlagerung, Herstellung des Untergrundes etc.). Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.