

Städtebauliche Begründung

Begründung Teil I:

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. VEP-37 „Höngeda,

Am Vogteier Weg“

Stadt Mühlhausen / OT Höngeda

Unstrut-Hainich-Kreis



Vorhabenträger:

Jenny Böhm und Tobias Krügel

Am Vogteier Weg 9
99974 Mühlhausen

Bearbeitung:

Planungsbüro Dr. Weise
GmbH



Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
www.pltweise.de / info@pltweise.de

Stadt: **Mühlhausen**
Ratsstraße 25
99974 Mühlhausen

Vorhabenträger: **Jenny Böhm und Tobias Krügel**
Am Vogteier Weg 9
99998 Mühlhausen OT Höngeda

Auftragnehmer: **Planungsbüro Dr. Weise GmbH**
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
E-mail: info@pltweise.de
Internet: <http://www.pltweise.de>

Bearbeitung: Silvia Leise

Stand: Entwurf
03 / 2026

Quelle Titelseite: GDI-TH 2025 (Thüringen Viewer: WebAtlasDE Farbe [ergänzt], Aufruf: 25.06.2025; Plangebiet in rot

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	4
2	AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES / GELTUNGSBEREICH	4
3	PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE	5
3.1	WAHL DES PLANVERFAHRENS	5
4	ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN	6
5	PLANVORHABEN	14
5.1	BESTANDSBESCHREIBUNG / PLANGRUNDLAGEN	14
5.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT	14
5.3	ERSCHLIEßUNG	15
6	BETROFFENE BELANGE	16
7	BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN ...	19
7.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BAUGB)	19
7.2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	20
8	HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG	25
9	MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DER PLANUNG	27
10	KOSTEN UND FINANZIERUNG DER PLANUNG	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)	7
--	---

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht	6
---	---

1 Vorbemerkungen

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

2 Aufstellung des Bebauungsplanes / Geltungsbereich

Die Stadt Mühlhausen beabsichtigt auf Antrag der Vorhabenträgerin, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Vorhabengebieten für Wohnzwecke, Pferdehaltung und Werkstattnutzung zu schaffen.

Die Stadt möchte durch die Ausweisung und damit Überplanung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Wohngebiet „Hinter der Kirche“ die bisher nicht umgesetzte Fläche des Bebauungsplanes einer städtebaulich geordneten Nutzung zuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2023 durch die Stadt Mühlhausen gefasst und ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der abgegrenzte Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Höngeda, Flur 2, Flurstück 21/1.:

- ▶ 10.570 m²

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- ▶ im Süden: Ackerfeldblock,
- ▶ im Osten: Grünflächen des Wohngebietes „Hinter der Kirche“ ,
- ▶ im Westen: Ackerfeldblock,
- ▶ im Norden: Straße „Am Vogteier Weg“

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanzV. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange hat im Jahr 2025 bis einschließlich den 27.10.2025 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ausgewertet. Eingebraachte Hinweise und Informationen wurden zur Herstellung von mehr Transparenz teilweise in die Planunterlagen aufgenommen. Zudem wurden durch die Stadt nochmals die Standortwahl sowie mögliche Alternativen im Stadtgebiet geprüft. Diese Prüfung, sowie die vorliegenden dringenden Gründe zur Entwicklung des Planstandortes durch das Planvorhaben der Vorhabenträger, werden in Kapitel 4b) ausführlich erläutert. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten, wurde zudem die bereits erstellte Schallimmissionsprognose (Anhang I) um eine Bewertung der Immissionen der Werkstatt auf das geplante Wohnhaus geprüft. Die Schallimmissionsprognose mit dieser Ergänzung wird den Unterlagen als Anlage beigelegt. Zudem wurde der Umweltbericht um den Grünordnungsplan Planung ergänzt. Die Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich wurde entsprechend der Hinweise aus der Beteiligung ergänzt.

3 Planungserfordernis und Planungsziele

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB das zentrale städtebauliche Gestaltungsinstrument. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern.

Am westlichen Rand eines bestehenden Wohngebietes in der Ortsrandlage Höngeda, soll statt der bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Reihenhausbebauung zum Abschluss der Bebauung eine Werkstatt (Auto) mit zugehörigen Freiflächen sowie ein Wohnhaus für die Betreiber der Werkstatt entstehen. Die übrigen Flächen sollen mit einem hohen Grünanteil erhalten und weiterentwickelt werden. Hier soll Pferdehaltung zulässig sein. Für diese Pferdehaltung sind zusätzliche bauliche Anlagen, wie Stall und Roundpen geplant. Gegenüber der freien Landschaft, ist eine Abgrenzung und Eingrünung über eine mehrreihige baumüberstandene Hecke geplant.

3.1 Wahl des Planverfahrens

Da die auf Antrag der Vorhabenträgerin geplante Entwicklung mit den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohngebiet „Hinter der Kirche“ nicht vereinbar sind, wird im sogenannten Standardverfahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dieser wird über den rechtskräftigen Bebauungsplan gelegt und überlagert damit mit in Kraft-Treten diese Festsetzungen. Derzeit ist ausschließlich die Überplanung vorgesehen. Sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtskräftig ist, wird die Stadt die Aufhebung des überplante Teilbereichs in Erwägung ziehen.

Aus folgenden **dringenden Gründen** besteht die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 BauGB) zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung:

- ▶ Der vorzeitige Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand sicherzustellen, Wohnbauland für ein Bauvorhaben bereitzustellen, für welches es ansonsten keine Alternativen gibt, Nutzungskonflikte zu vermeiden, das Orts- und Landschaftsbild zu schützen bzw. zu gestalten, den bisher zulässigen Überbauungsgrad deutlich zu reduzieren und den Immissionsschutz zu regeln,
- ▶ es besteht die Flächenverfügbarkeit durch die Vorhabenträgerin,
- ▶ der Flächenbedarf für den wirtschaftlichen Betrieb der Werkstatt kann gedeckt werden,
- ▶ die Wohnnutzung in der nachgefragten Wohnform kann gesichert werden,
- ▶ die Pferdehaltung als Freizeitnutzung kann über die Planung gesteuert werden und ist durch die Lage mit den beiden Nutzungen Werkstatt und Wohnen vereinbar,
- ▶ durch die Lage im Randbereich kann ein störungsfreies Einfügen der gewerblichen Nutzung eines bereits ortsansässigen Gewerbetreibenden gewährleistet werden,
- ▶ da die Umsetzung der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung städtebaulich nicht mehr als sinnvoll, insbesondere unter Berücksichtigung der Orts-

randlage des Gebietes, angesehen wird, bietet die Planung die Möglichkeit eines geordneten Abschlusses des baulich genutzten Gebiets,

- ▶ die Erschließung des Gebietes kann über die Straße „Am Vogteier Weg“ sichergestellt werden, wobei die Straße bereits durch weitere gewerbliche Nutzungen mit Anschluss an die Straße genutzt wird. Das Planvorhaben mit einer kleinen Werkstatt wird den Zielverkehr auf der Straße nicht wesentlich erhöhen,
- ▶ die Topographie des Geländes ist für eine zielkonforme Nutzung geeignet.

Planungsziele sind daher:

- ▶ Umwandlung eines dörflichen Mischgebietes mit Verkehrsflächen und Grünflächen in Vorhabengebiet für Werkstatt, Wohnen und Pferdehaltung,
- ▶ naturnahe Gestaltung innerhalb des Geltungsbereichs insbesondere Eingrünung in Richtung Süden und Westen (freie Landschaft) sowie Erhalt von vorhandenen Gehölzen.

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht

Nutzungsart	Bestand (m²)	Planung (m²)
Dörfliches Mischgebiet (planungsrechtlich)	5.000	
Verkehrsflächen (planungsrechtlich)	2.020	
Öffentliche Grünflächen (planungsrechtlich)	2.240	
Ruderalflur auf anthropogen verändertem Standort (real)	1.310	
Vorhabengebiet „Wohnen“		900
- davon zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit		360
- davon nicht überbaubare Fläche mit Pflanzbindung		540
Vorhabengebiet „Pferde“		5.720
- davon zulässige Grundfläche		900
- davon nicht überbaubare Fläche mit Erhaltungsbindung		4.820
Vorhabengebiet „Werkstatt“		2.550
- davon zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,6 ohne Überschreitungsmöglichkeit		1.530
- davon nicht überbaubare Fläche mit Pflanzbindung		250
davon nicht überbaubare Fläche		770
Pflanzgebotsflächen		1.400
Gesamt	10.570	10.570

4 Übergeordnete Ziele und Planungen

a) Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) / Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

- ➔ **Grundsätze** der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder auf Grund von § 2 ROG als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Nr. 3 ROG).
- ➔ **Ziele** der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

Die folgenden Grundsätze und Ausführungen des LEP 2025 betreffen das Planvorhaben:

*„2.4.1 G Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am **Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“** orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

„2.4.2 G Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.“

Im Regionalplan Nordthüringen ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Siedlungsfläche

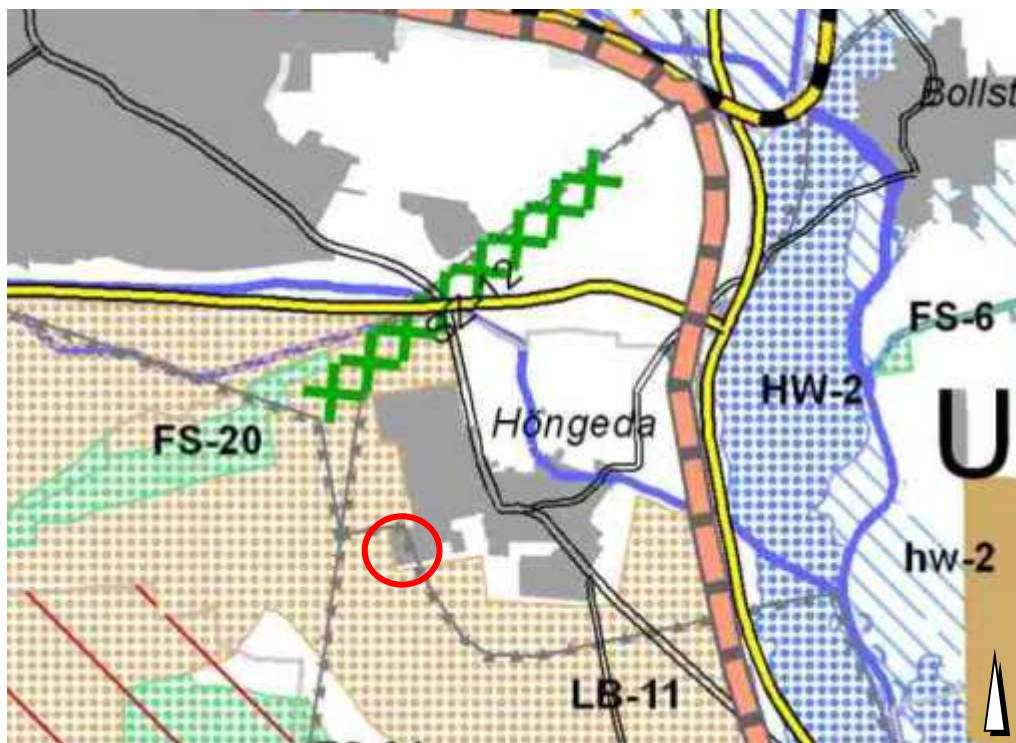


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Folgender Grundsatz des RP-NT (2012) betrifft das Planvorhaben:

Begründung zu G 2 1: *„Fläche ist ein knappes Gut, um das die verschiedensten Nutzungen konkurrieren. Zu sichern ist die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sowie ausreichend Flächen für gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen...“*

Für den Planstandort ist gemäß RP-NT (2012) keine entgegenstehende Raumnutzung vorgesehen (Abb. 1). Das Plangebiet ist als Siedlungsraum ausgewiesen.

Die Stadt Mühlhausen geht davon aus, dass der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB damit ausreichend Rechnung getragen wird.

b) Bauleitplanung der Stadt Mühlhausen

Bei der Bauleitplanung handelt es sich („im Regelfall“) um ein zweistufiges Verfahren (Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan).

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Seit dem 1. Januar 2019 ist Höngeda durch den Beitritt der Gemeinde Weinbergen zur Stadt Mühlhausen ein Ortsteil der Stadt Mühlhausen. Die Gemeinde Weinbergen hatte keinen eigenen Flächennutzungsplan.

Das BauGB gibt die Möglichkeit einen Bebauungsplan vorzeitig zur Aufstellung eines FNP aufzustellen.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Mühlhausen sind nicht erkennbar.

Steht ein Planvorhaben der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen gibt das BauGB die Möglichkeit einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im nach § 8 Abs. 4 BauGB:

„(4) Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“

Auf die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP-Nr.37 „Höngeda, Am Vogteier Weg““ in der Stadt Mühlhausen wurde in Kap. 3 bereits eingegangen. Nachfolgend werden die dringenden Gründe für die Planung inklusive einer Standortalternativenbetrachtung ausführlich erläutert:

1. Dringende städtebauliche Gründe für die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter der Kirche“ durch das Planvorhaben:

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, auf einem bislang für eine Einfamilienhausbebauung (Hausgruppen) vorgesehenen Grundstück eine funktional gemischte Nutzung zu ermöglichen, die sowohl dem Wohnen als auch kleinteiligen gewerblichen und freizeitbezogenen Nutzungen dient. Die Planung berücksichtigt dabei die angrenzende Wohnbebauung in einem als Dorfgebiet festgesetzten Bereich.

Durch die Planänderung wird eine qualitativ hochwertige städtebauliche Gestaltung des westlichen Ortsrandes gesichert, die einen geordneten und verträglichen Übergang von der bestehenden Bebauung zur freien Landschaft gewährleistet. Es ist keine versiegelungsintensive oder dominante Bebauung vorgesehen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Vogteier Weg“. Durch diese Straße werden sowohl das angrenzende (faktische Wohngebiet) als auch die im nördlichen Bereich vorhandenen Gewerbeeinrichtungen erschlossen.

Der vorzeitige Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand sicherzustellen, Wohnbauland für ein Bauvorhaben bereitzustellen, für welches es ansonsten keine Alternativen gibt, Nutzungskonflikte zu vermeiden, das Orts- und Landschaftsbild zu schützen bzw. zu gestalten, den bisher zulässigen Überbauungsgrad deutlich zu reduzieren und den Immissionsschutz zu regeln.

1. Sicherstellen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Das Grundstück befindet sich am Ortsrand des OT Höngeda. Es ist das letzte Grundstück, welches laut B-Plan „Hinter der Kirche“ bebaut werden kann. Am Ortsrand besteht ein besonderes Steuerungsbedürfnis, um:

- eine ungeordnete Zersiedelung zu vermeiden,
- den Übergang zwischen Innen- und Außenbereich bzw. bebautem Bereich und Außenbereich klar zu gestalten,
- Nutzungen räumlich und funktional sinnvoll zuzuordnen.

Gerade die Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft spielt hier eine wesentliche Rolle. Am Ortsrand ist die städtebauliche Gestalt besonders sensibel. Dies betrifft auch die Gebäudehöhen, Dachformen, Kubaturen, Stellung der Gebäude und die Gestaltung der Nebenanlagen. Der gültige Bebauungsplan ermöglicht eine sehr kompakte Bebauung, auch werden im westlichen Teil auf den einzelnen Baugrundstücken lediglich ein bis zwei zu pflanzende Einzelbäume gefordert. Dies entspricht nicht mehr den landschaftsplanerischen und stadtgestalterischen Anforderungen einer Ortsrandausbildung. Auch die jetzige Situation des Grundstückes ist unbefriedigend. Durch den vorzeitigen Bebauungsplan wird das Erscheinungsbild wesentlich aufgewertet. Durch eine festzulegende maßstäbliche Ortsrandbebauung, die eine landschaftsverträgliche Einbindung sichert, werden visuelle Beeinträchtigungen der freien Landschaft minimiert.

Der Stadt ist bewusst, dass für das geplante Vorhaben grundsätzlich das Erfordernis eines FNP besteht. Der FNP der Stadt Mühlhausen soll grundsätzlich überarbeitet werden und für die Ortsteile neu aufgestellt werden. Ein Abwarten bis zum Abschluss dieser Planung würde im vorliegenden Fall jedoch zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen für die Bauherren führen. Erfahrungsgemäß nimmt die Überarbeitung des FNP und die Einbeziehung der einge-

gliederten OT, für die es noch keinen FNP gibt, einen Zeitraum von mehreren Jahren in Anspruch. In der Regel ist von einer Verfahrensdauer von zwei bis fünf Jahren auszugehen, wobei bei einem Plangebiet von über 15.000 ha und der Komplexität der Planung und des Verfahrens selbst der Zeitraum von fünf Jahren äußerst knapp bemessen scheint. Dieser Zeitrahmen steht im Widerspruch zur beabsichtigten zeitnahen Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die Stadt hat sich allerdings bereits Gedanken über die Darstellung des Bereichs im zukünftigen FNP gemacht. Berücksichtigung fanden der bestehende und größtenteils umgesetzte B-Plan „Hinter der Kirche“, das Gemeindeentwicklungskonzept Dorfgemeinschaft MHL Süd sowie eine interne Arbeitsgrundlage mit der Darstellung des Baulandpotentials. Perspektivisch soll das Gebiet „Hinter der Kirche“ mit dem historisch gewachsenen Ortskern zusammenwachsen. Unter diesen Aspekten ist es sinnvoll, den Bereich dem Siedlungsbereich zuzuordnen und ihn als gemischte Baufläche darzustellen. Diese Darstellung ermöglicht auch eine Festsetzung als dörfliches Wohngebiet nach § 5 a BauNVO in der verbindlichen Bauleitplanung.

2. Sicherung der Wohnnutzung in der nachgefragten Wohnform

Durch den Bebauungsplan kann einer Nachfrage von Wohnraum in der stark nachgefragten Wohnform (freistehendes Einfamilienhaus) entsprochen werden ohne zusätzliches Wohnbauland auszuweisen.

Die gleichzeitige Errichtung eines Wohnhauses im Umfeld einer Kfz-Werkstatt erfordert:

- klare Festsetzungen zum Immissionsschutz,
- Regelungen zur Zulässigkeit des Wohnens (z. B. Betriebswohnung – auf die Art der Wohnnutzung wird gesondert eingegangen).

Ein vorzeitiger Bebauungsplan schafft Rechtssicherheit für Bauherr und Nachbarschaft und klare Rahmenbedingungen für gesundes Wohnen.

3. Steuerung der Pferdehaltung als Freizeitnutzung

Der B-Plan weist den betreffenden Bereich als Dorfgebiet aus. Die in § 5 Abs. 1 und 2 der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht ausgeschlossen. Konkrete Regelungen gibt es nicht. Insofern wäre u. U. auch eine Pferdenutzung möglich. Bei einer ersatzlosen Aufhebung des B-Plans fällt der Bereich planungsrechtlich wieder dem Außenbereich zu. Die Pferdehaltung ist keine privilegierte landwirtschaftliche Nutzung, sondern freizeitbezogen. Ein vorzeitiger Bebauungsplan kann die Zulässigkeit und den Umfang der Pferdehaltung regeln, die Nebenanlagen räumlich begrenzen und Nutzungskonflikte mit Wohnen und Gewerbe vermeiden. Ohne B-Plan (durch ersatzlose Teilaufhebung) bestünde das Risiko der Außenbereichsproblematik.

4. Vermeidung von Fehlentwicklungen und Präzedenzfällen

Ein ungesteuertes Einzelvorhaben am Ortsrand kann weitere Bauwünsche nach sich ziehen und zu einer bandartigen Ausdehnung der Siedlung führen. Der Vorzeitige Bebauungsplan setzt klare Grenzen – die Stadt kann hiermit auch den Planungswillen bekunden und verbindlich klarstellen, wo der bebaute Bereich endet. Betrachtet man die Möglichkeiten, die der Wohnungsbaurambo bietet, ist ein vorzeitiger B-Plan ein geeignetes Instrument zur Wahrung

der Planungshoheit der Gemeinde. Durch den vorzeitigen Bebauungsplan kann unerwünschten Folgeentwicklungen entgegengewirkt werden.

Standortalternativenprüfung für OT Höngeda

Die Vorhabenträger benötigen für ihr Vorhaben ein Grundstück mit einer Größe von etwa einem Hektar. Die geplante Nutzungskombination schränkt die Standortsuche allerdings ein.

Standortanforderungen Pferdehaltung (Freizeitnutzung)

- ausreichend große Flächen (keine Zersplitterung der Flächen),
- Innenbereich oder B-Plan, der die Nutzung zulässt
- Schattenmöglichkeiten,
- Sichere Wasserversorgung, Stromanschluss, Lagermöglichkeiten für Futter etc.,
- Ausreichend Abstand zur Wohnbebauung,
- Ruhige Lage (wenig Verkehr, keine stark befahrene Straße),
- Gute Erreichbarkeit (für Halter, Tierarzt, Hufschmied, Lieferfahrzeuge),
- Möglichkeit zur Gruppenhaltung,
- Platz für Bewegung außerhalb der Weidezeit (Paddock, Offenstall),
- Trennung von Funktionsbereichen (Fressen, Liegen, Bewegung),
- Keine Lage in Wasserschutzgebieten oder sensiblen Naturräumen

Standortanforderungen Kfz-Werkstatt

- Innenbereich oder B-Plan, der die Nutzung zulässt
- gute Anbindung an Hauptstraßen,
- leicht auffindbar für Kunden,
- ausreichend Park- und Stellflächen,
- Kundennähe (Nähe zu Wohngebieten),
- Kostenfaktoren (Mieten/Pacht, Grundstückspreise),
- kein direkter Verdrängungswettbewerb,
- ergänzende Betriebe (Autohäuser, Abschleppdienste, Tankstellen),
- Erreichbarkeit (auch für Mitarbeiter, Azubis),
- Zuverlässige Energie- und Wasserversorgung,
- Gute Internet-/Telefonanbindung,
- Gewährleistung Immissionsschutz,
- Möglichkeit zur Betriebserweiterung

Wohnnutzung

- Innenbereich, B-Plan oder Anwendungsmöglichkeit des Bauturbos

Die Prüfung hat ergeben, dass in der Ortslage Höngeda keine Grundstücke zur Verfügung stehen, die die o. g. Kriterien erfüllen. Die vorhandenen Baulücken oder ungenutzte Grundstücke sind viel zu klein (allein Pferdehaltung auf 5.720 m² - das Tierwohl erfordert entsprechende Flächen), nicht verfügbar oder für die geplanten Nutzungen ungeeignet. Ungeeignet auch dahingehend, dass mit Störungen auf die benachbarten Grundstücke zu rechnen ist. Das Plangrundstück hingegen erfüllt die wesentlichen der o. g. Standortanforderungen.

Die Planung ist auch aus stadtplanerischen Gründen eine sinnvolle Nutzung des bereits überplanten Standortes. Die Ortsrandlage wirkt als Puffer zwischen Wohnnutzung und freier Landschaft – Geräusche, Gerüche und Verkehrsbewegungen (Werkstatt, Pferdehaltung) beeinträchtigen die umgebende Wohnbebauung weniger als in innerörtlicher Lage. Das Konfliktpotenzial wird reduziert. Außerdem sind Ortsränder klassische Übergangsräume zwischen Siedlung und Außenbereich. Die Kombination aus Wohnen, kleingewerblicher Nutzung und Freizeitgestaltung entspricht einer typischen, städtebaulich gewollten Nutzungsmischung. Die gewerbliche Nutzung kann auf dem Grundstück wohnverträglich angeordnet werden.

Die Kfz-Werkstatt und im gewissen Rahmen auch die Pferdehaltung erzeugen zusätzlichen, aber begrenzten Verkehr. Über die Straße Am Vogteier Weg ist eine direkte Anbindung an die Gemeindestraße (jetzt noch Bundesstraße) möglich. Durchgangsverkehr in innerörtlichen Wohnstraße wird vermieden. (Anmerkung: Über die Straße Am Vogteier Weg werden bereits Gewerbebetriebe erschlossen.)

Pferdehaltung erfordert größere Freiflächen, Stallungen und Bewegungsflächen. Diese sind am Ortsrand städtebaulich besser integrierbar als in dichter Bebauung. Freizeitpferdehaltung mit begrenzter Tierzahl ist nicht mit landwirtschaftlicher Tierhaltung gleichzusetzen. Regelmäßige Stallreinigung und fachgerechte Mistlagerung minimieren Gerüche. Am Ortsrand sind vereinzelt landwirtschaftlich geprägte Emissionen ortsüblich. Abstände zu benachbarten Wohngebäude können eingehalten werden.

Die Verlagerung emissionsintensiver Nutzungen an den Ortsrand trägt zur Entlastung sensibler Wohnbereiche bei. Dies entspricht dem Prinzip der funktionalen Gliederung.

Technische und bauliche Maßnahmen sichern die Einhaltung der TA Lärm (siehe hierzu die zum Planvorhaben erstellte Schallimmissionsprognose).

Pferdehaltung profitiert vom direkten Anschluss an den Außenbereich. Die Nutzung stärkt den Bezug zwischen Siedlung und Landschaft. Bei entsprechender Gestaltung kann die Anlage als landschaftsverträglicher Ortsrandabschluss wirken. Pferdehaltung im Freizeitbereich verursacht keine relevanten Dauerlärmemissionen, sondern nur kurzzeitige, ortsübliche Geräusche.

Das geplante Einfamilienhaus ist keine Betriebswohnung, sondern eine allgemein zulässige Wohnnutzung. Dadurch entsteht keine zwingende Bindung an den Betrieb, was städtebaulich flexibler ist. Die Wohnnutzung bleibt eigenständig und langfristig anpassungsfähig.

Die Nutzungsmischung ist typisch für Dorfgebiete. Bei der Werkstatt handelt es sich um wohnverträgliches Kleingewerbe, nicht um eine störende Großnutzung. Vergleichbare Mischungen von Wohnen und Handwerk sind städtebaulich anerkannt.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen bleibt gering und planbar. Der Kundenverkehr, der durch eine kleine Kfz-Werkstatt erzeugt wird, ist zeitlich begrenzt. Durch die Pferdehaltung wird das Verkehrsaufkommen nicht nennenswert erhöht. Der Standort ermöglicht eine verkehrlich günstige Erschließung, ohne Wohnstraßen zu belasten.

Die Lage am Ortsrand ermöglicht größere Grundstücke und Abstände als im Ortskern. Pufferzonen, Grünstrukturen und Gebäudeanordnung reduzieren Nutzungskonflikte – dies ist in den dicht bebauten Ortslagen schwer oder nicht umsetzbar. Die geplanten Nutzungen sind dauerhaft aufeinander abgestimmt und nicht wechselhaft. Es sind keine publikumsintensiven oder nächtlichen Aktivitäten geplant bzw. zugelassen.

Das Vorhaben stellt keine privilegierte Nutzung im Außenbereich dar. (Eine ersatzlose Aufhebung des B-Plans ist daher nicht zielführend. Es ist klar dem Siedlungsrand zugeordnet. Durch das Vorhaben wird die bestehende Bebauung abgerundet. Die Nutzung bleibt funktional und baulich an den Ort gebunden.

Das Wohnhaus stellt keine Betriebswohnung dar. Es ist allerdings aus sicherheitstechnischen und funktionalen Gründen für die Werkstatt und die Versorgung der Pferde vorteilhaft, wenn die Eigentümer vor Ort sind. Durch die allgemeine Wohnnutzung wird eine dauerhafte Abhängigkeit zwischen Betrieb und Wohnen vermieden. Damit ist eine erhöhte städtebauliche Flexibilität und Nachnutzbarkeit gewährleistet. Weiterhin wird dadurch der Gefahr einer Entwicklung eines unzulässigen Gewerbestandortes entgegengewirkt.

Die KfZ-Werkstatt ist bereits in Mühlhausen ansässig. Die bisher genutzten Räumlichkeiten sind aus Kapazitätsgründen nicht mehr ausreichend. Da die lokale Werkstatt nicht durch Laufkundschaft frequentiert wird, ist diese nicht auf die Lage an einer Hauptverkehrsstraße angewiesen. Für die bisher im Gewerbegebiet angemietete Halle bestehen aber bereits Interessen, so dass durch die Ansiedlung im Plangebiet kein Leerstand entsteht. Die angestrebte Nutzungsmischung hingegen wäre im Gewerbegebiet nicht umsetzbar.

Allgemeine städtebauliche Gründe für die geplante Nutzungskombination

- Die geplante Nutzung ist mit der Gebietscharakteristik eines Dorfgebietes und eines dörflichen Wohngebietes vereinbar.
- Das Vorhaben führt zu einer geringeren Versiegelung als bisher zulässig.
- Das Verkehrsaufkommen in den Wohnstraßen wird geringer (im Vergleich zur Erschließung der zulässigen Hausgruppen).
- Der Grünanteil wird erhöht.
- Die Kombination von Wohnen und Arbeiten entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Die geplante Nutzung ist dadurch gekennzeichnet, dass:

- die Kfz-Werkstatt vom Grundstückseigentümer selbst betrieben wird,
 - der Reitplatz durch die zweite im Haushalt lebende Person genutzt wird,
 - keine externe, betriebsfremde Intensivnutzung vorgesehen ist.
- Dies gewährleistet eine überschaubare Betriebsgröße und eine hohe Eigenkontrolle hinsichtlich Emissionen und Betriebszeiten.

c) Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „für die Stadt Mühlhausen und die Gemeinden Ammern, Görmar und Felchta“, Unstrut-Hainich-Kreis (Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie 1995) wurde in den FNP der Stadt Mühlhausen integriert. Im Jahr 2021 wurde der Landschaftsplan Mühlhausen fortgeschrieben. Hierbei wurden auch die Flächen der Ortschaft Höngeda berücksichtigt, die im FNP noch nicht integriert sind.

Im Landschaftsplan (INL 2021) sind die Flächen des Plangebietes entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Gemischte Baufläche dargestellt. Entwicklungsziele des Landschaftsplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen. Die Entwicklungskarte weist

für das Plangebiet die Zielsetzung zum Erhalt und Verbesserung des Durchgrünungsgrades und wertvoller Strukturelemente in S2 städtisch geprägten Siedlungsbereichen und in Wohnsiedlungen aus. Dieses Ziel soll bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Hierbei wird insbesondere der Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft und der Erhalt eines hohen Grünflächenanteils im Plangebiet ein hohes Gewicht beigemessen.

d) Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Planverfahren beteiligt. Nach bisheriger Kenntnis werden Belange benachbarter Gemeinden durch die Planung nicht berührt.

5 Planvorhaben

5.1 Bestandsbeschreibung / Plangrundlagen

Topographie / Vorhandene Nutzung

Das Gelände steigt von der Straße „Am Vogteier Weg“ im Norden nach Süden um ca. 6 m an. Eine Zufahrt zur Straße ist bereits vorhanden. Der Nördliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Lagerfläche/-platz genutzt. Der südliche Teil wird mit Pferden beweidet. Auf dem Gelände wurde Erdmaterial abgelagert, wodurch ein unebenes Gelände entstanden ist. Es befindet sich insbesondere im Nordosten und im südöstlichen Teil des Geländes Gehölzbestand.

5.2 Bauungs- und Nutzungskonzept

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf einer in ihrem Eigentum befindlichen Fläche eine gemischte Nutzung umzusetzen, welche die Funktionen gewerbliche Nutzung, Wohnen sowie Tierhaltung in Form einer Pferdehaltung miteinander kombiniert. Ziel ist es, eine funktional und räumlich abgestimmte Gesamtnutzung zu realisieren, die sowohl wirtschaftliche als auch private Belange der Vorhabenträgerin berücksichtigt.

Kernstück des Vorhabens ist die Errichtung einer Werkstatthalle zur Nutzung durch eine ortsansässige Autowerkstatt. Die Halle soll ausreichend dimensioniert werden, um die typischen Anforderungen des Werkstattbetriebs zu erfüllen. Insbesondere wird ein Vorplatz vorgesehen, der das Rangieren und Abstellen der zur Reparatur gebrachten Fahrzeuge ermöglicht. Die gewerbliche Nutzung soll sich in das Gesamtbild der Fläche einfügen, ohne dabei andere Nutzungen unzulässig zu beeinträchtigen.

Angrenzend an die gewerbliche Nutzung ist der Bau eines Wohnhauses vorgesehen, das zunächst durch die Vorhabenträger und deren Familie, die gleichzeitig Betreiber der Werkstatt sind, genutzt wird. Die unmittelbare Nähe zum Arbeitsplatz gewährleistet kurze Wege und eine dauerhafte Präsenz vor Ort, was insbesondere im Hinblick auf die Eigenverantwortung für das gesamte Areal (inkl. Tierhaltung) von Vorteil ist. Die Wohnnutzung wird so angeordnet, dass ausreichende Abstände zu gewerblichen und tierhaltungsbezogenen Nutzungen gewahrt bleiben. Die Wohnnutzung wird explizit nicht als Betriebswohnung festgesetzt, sondern ist Teil des Gesamtkonzeptes für die Geländedenutzung.

Der übrige Teil der Fläche ist für die private Pferdehaltung vorgesehen. Dies umfasst Weideflächen, ggf. einfach strukturierte Unterstände, Roundpen und Reitplatz sowie Infrastruktur zur artgerechten Versorgung der Tiere (z. B. Futterlager, Tränken, Koppelzäune). Die Tierhaltung ist nicht gewerblich, sondern dient ausschließlich privaten Zwecken. Die Planung berücksichtigt sowohl den Platzbedarf der Tiere als auch den notwendigen Abstand zur Werkstattnutzung, um Lärm- oder Emissionskonflikte zu vermeiden.

Konflikte zwischen den Nutzungen werden durch eine entsprechende funktionale Gliederung des Grundstücks vermieden.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Vogteier Weg“.

Verkehrsanbindung:

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Vogteier Weg“. Das Plangebiet ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohngebiet „Hinter der Kirche“. Die Erschließung war bereits Bestandteil dieses Planes. Eine Zufahrt zum Gelände von der Straße „Am Vogteier Weg“ ist bereits vorhanden. Im Bebauungsplan wird die Zufahrt nachrichtlich als öffentliche Verkehrsfläche aufgenommen. Die Zufahrtsstraße ist bereits im Bestand keine reine Wohngebietsstraße. Aufgrund der Nutzungen in der Umgebung wird diese heute regelmäßig von Lieferverkehr genutzt. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- eine große Halle, mit täglichen LKW-Zufahrten (Anlieferung/Abholung),
- eine Entsorgungsfirma, ebenfalls mit mehreren LKW-Fahrten täglich,

Für den Werkstattbetrieb ist mit 5–6 Kundenfahrzeuge pro Tag zu rechnen. Diese werden das Verkehrsaufkommen auf dem Vogteier Weg nicht wesentlich erhöhen.

Trinkwasser:

Zuständig ist der Trinkwasserzweckverband „Hainich“. Das Plangebiet ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohngebiet „Hinter der Kirche“. Die Erschließung war bereits Bestandteil dieses Planes. Das Plangebiet soll über den Anschluss an das vorhandene Netz trinkwasserseitig erschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Abwasser / Entwässerungskonzept:

Zuständig ist der Trink- und Abwasserzweckverband „Notter“. Das Plangebiet soll an das im Bebauungsplan Wohngebiet „Hinter der Kirche“ bereits bestehende Abwassernetz angeschlossen werden.

Der TAZV „Notter“ hat hierzu bereits mitgeteilt: Ein Abwasseranschluss an den vorhandenen Abwasserkanal (Trennsystem) kann gewährleistet werden. Die Schmutzwässer können ohne Vorklärung eingeleitet werden.

Die Höhenausrichtung des neuen Entwässerungsanlagenteils ist auf das vorhandene Kanalsystem abzustimmen oder gemäß der Entwässerungssatzung des Verbandes eine geeignete Hebeanlage vom Bauherrn zu errichten und zu betreiben. Die Herstellung der

Anschlussleitungen sind nach Vorgaben der Satzung des TAZV und Stand der Technik zu realisieren.

Das durch die Neuversiegelung anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird nach derzeitigem Planungsstand auf dem Grundstück dezentral versickert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend Arbeitsblatt W 405 des Verbandes der Deutschen Gas- und Wasserfachmänner (DVGW-Regelwerk) gewährleistet sein. Die Bereitstellung von Löschwasser zur Grundsatzversorgung obliegt den Gemeinden, hier also der Stadt Mühlhausen.

Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

Energie:

Die Versorgung mit elektrischer Energie soll durch Anschluss an das öffentliche Stromnetz erfolgen.

6 Betroffene Belange

a) 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 (Artenschutzbeurteilung).

b) Immissionsschutz

Das Planvorhaben sieht eine Nutzungsmischung vor (Wohnnutzung, Werkstatt, Pferdehaltung etc.). Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebiets wird durch den Kundenverkehr (Autowerkstatt) verursacht werden.

Benachbart zum Plangebiet befindet sich östlich das Wohngebiet bzw. das dörfliche Mischgebiet „Hinter der Kirche“. Zwischen der geplanten Nutzung und den Wohngebäuden sind noch Grünflächen vorhanden. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung in Form einer Autowerkstatt vorsieht, ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Aus diesem Grund wurde bereits vorab eine Schallimmissionsprognose erstellt (IFS 2025 – Anhang I). In dieser erfolgte die Prüfung der Einhaltung von Immissionsrichtwerten für zwei Planungsvarianten. Hierbei konnte nachgewiesen werden, dass bei beiden Varianten der Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen alle Richtwerte eingehalten werden. Hierfür sind für den Betrieb und die Errichtung der Werkstatt im festgesetzten Vorhabengebiet Werkstatt Rahmenbedingungen einzuhalten. Diese wurden teilweise in die Festsetzungen unter Punkt

6 aufgenommen sowie auf der Planzeichnung als Hinweise verankert. Die Umsetzung von Handlungsvorgaben (die aufgrund des fehlenden Bodenbezuges nicht festgesetzt werden), wird über die Aufnahme in den Durchführungsvertrag abgesichert. Ergänzend zur bereits vorliegenden Prognose wurde nachträglich auch die Auswirkung auf das innerhalb des VEP-Nr. 37 geplante Wohnhaus geprüft. Die Immissionsrichtwerte können auch hier unter Berücksichtigung der bereits vorgesehenen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Der Nachtrag wird der bereits vorliegenden Schallimmissionsprognose als Anlage beigelegt.

Die Schallimmissionsprognose wurde unter Annahme eines benachbarten Wohngebietes erstellt. Nach Hinweis des Thüringer Landesverwaltungsamtes handelt es sich aber gemäß Festlegung des Bebauungsplanes „Hinter der Kirche“ um ein Dorfgebiet. Nach Prüfung dieser Sachlage, wurde zur Festlegung der erforderlichen Minimierungsmaßnahmen dennoch an einer Einstufung als Wohngebiet festgehalten, da in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet eine ausschließliche Wohnnutzung vorliegt. Hiermit wird der Immissionsschutz an den Bestandsgebäuden hinreichend sichergestellt.

Nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde kann bei Tierhaltungsanlagen gemäß der zur Beurteilung heranzuziehenden Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) das Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen mit der Einhaltung des Abstandsdiagramms nach Nr. 5.4.7.1. der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) begründet werden. Das Abstandsdiagramm der TA Luft ist hier allerdings sowohl wegen der Tierart als auch der Anlagengröße nicht anwendbar. Die Untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt deshalb für die Einschätzung den Bericht der Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT) Nr. 476/2005 - Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen.

Die nach FAT-Bericht ermittelte Geruchsbelastung (GB) für die Anlage zum Halten von maximal 4 Pferden ist erheblich geringer als 4 GB. Bei einer Geruchsbelastung unter 4 GB ist gemäß FAT-Bericht der Mindestabstand zur schutzbedürftigen Wohnbebauung von 19,6 m grundsätzlich einzuhalten. Wird der Mindestabstand nicht unterschritten, sind erfahrungsgemäß keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Tierhaltungsanlage zu befürchten.

Der tatsächliche Abstand des Pferdestalles zur schutzbedürftigen Wohnbebauung beträgt mindestens 23 m und unterschreitet den lt. FAT-Bericht erforderlichen Mindestabstand nicht. Somit ist davon auszugehen, dass durch die geplante Pferdehaltung entsprechend den eingereichten Antragsunterlagen und Einhaltung der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz keine erheblichen Geruchsbelästigungen für die östlich gelegenen Wohnnutzungen zu befürchten sind.

Die Umgebung des Plangebietes ist insbesondere durch die großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) geprägt. Im ländlichen Raum ist als Teil dörflicher Nutzung die ortsübliche Vorbelastung an Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen zu berücksichtigen. Dies ist insbesondere mit Bezug zur geplanten Pferdehaltung zusätzlich zu berücksichtigen.

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

c) Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.

d) Altlasten / Bodenschutz / Abfall

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen (ALVF) in der Thüringer Altlastenverdachtskartei (THALIS).

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Die anfallenden Siedlungsabfälle werden durch den Abfallwirtschaftsbetrieb entsorgt.

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 (AW) 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.ä.) ggf. nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig.

2) Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, Verwertung oder Beseitigung. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallablagerung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind die Abfälle zu beseitigen.

3) Nach Art und Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle eingestuft.

4) Der Nachweis der Entsorgung hat gemäß den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Nachweisverordnung zu erfolgen. Die entsprechenden Nachweise sind auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.

5) Für den Vollzug und die Überwachung der abfallrechtlichen Regelungen zur Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist das Referat 74 im Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 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 Ana-

lyse 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 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

e) Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Waldflächen sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Der Geltungsbereich des VEP 37 liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Wohngebiet „Hinter der Kirche“. Landwirtschaftliche Nutzfläche wird nicht neu in Anspruch genommen.

f) Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

7 Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

7.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. **10.570 m²** und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde. Im konkreten Fall erfolgte die Festsetzung aufgrund des Zugriffs der Vorhabenträgerin auf die Fläche sowie der des bisher nicht umgesetzten Teils des bereits bestehenden Bebauungsplans Wohngebiet „Hinter der Kirche“.

Die Stadt Mühlhausen ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des konkreten Vorhabens innerhalb der festgelegten Fristen. Die Stadt schließt mit der Vorhabenträgerin den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor Satzungsbeschluss ab.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Es wird ein Vorhabengebiet „Kfz-Werkstatt“ (VHG_{Werk}) festgesetzt.
Im Vorhabengebiet „Werkstatt“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- ▶ Werkstattgebäude,
 - ▶ Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung Kfz-Werkstatt (Stellplätze, Lagerplatz, Garagen, Einfriedungen etc.) dienen,
 - ▶ sonstige befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, Stellplätze etc.).
- 1.2 Es wird ein Vorhabengebiet „Wohnen“ (VHG_{Wohn}) festgesetzt.
Im Vorhabengebiet „Wohnen“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- ▶ Wohngebäude,
 - ▶ Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung Wohnen (Pool, Außenküche, Terrasse, Einfriedungen etc.) dienen,
 - ▶ sonstige befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, Stellplätze etc.).
- 1.3 Es wird ein Vorhabengebiet „Pferde“ (VHG_{Pferd}) festgesetzt.
Im Vorhabengebiet „Pferde“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- ▶ Anlagen zur Haltung von max. 4 Pferden, Reitplatz, Unterstellplatz, Roundpen, Weideflächen, Sandplatz, Stallgebäude
 - ▶ Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung Pferdehaltung (Unterstand, Futterstellen, Einfriedungen etc.) dienen,
 - ▶ sonstige befestigte Flächen (z.B. Wege zur Flächenpflege.).

Begründung:

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Vorhabengebiet Kfz-Werkstatt, Wohnen und Pferdehaltung wird die Umsetzung des konkreten Vorhabens der Vorhabenträgerin gesichert. Dieses sieht die Errichtung einer Autowerkstatt im nördlichen Teil des Plangebietes vor. Die Vorhabenträger sind mit der Werkstatt bereits ortsansässig. Allerdings stehen keine geeigneten ausreichen dimensionierten Räumlichkeiten für den Betrieb der Werkstatt insbesondere in Verbindung mit den zusätzlich geplanten Nutzungen der Pferdehaltung und Wohnnutzung in der Ortslage zur Verfügung.

Die Betreiber der Werkstatt möchten gleichzeitig vor Ort ein Wohnhaus errichten. Da die Vorhabenträger aber auch Pferdebesitzer sind soll das im Eigentum befindliche Grundstück im Übrigen für die Pferdehaltung genutzt werden.

Die eher der offenen Landschaft zuzurechnenden Nutzungen werden im südlichen Teil des Plangebietes angeordnet. Kfz-Werkstatt und Wohnhaus werden im Norden angeordnet, so dass auf weitere Versiegelungen für innere Erschließungswege etc. verzichtet werden kann (schonender Umgang mit Grund und Boden).

Im Bereich für die Pferdenutzung werden ausschließlich ein kleinerer Unterstand / Stall sowie ein Roundpen vorgesehen. Zudem wird ein Reitplatz angelegt. Diese den Nutzungszweck zugeordneten Nebenanlagen werden in der zulässigen Grundfläche berücksichtigt.

Da die Stadt Mühlhausen die vorgesehene Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohngebiet „Hinter der Kirche“ insbesondere aufgrund der Lage des Gebietes nicht mehr als städtebaulich sinnvoll ansieht, wird durch die Überplanung eine deutlich schonendere Nutzung und die Schaffung einer Eingrünung vorgesehen. Hierbei findet der schonende Umgang mit Grund und Boden Berücksichtigung. Gleichzeitig wird einem Betrieb die Möglichkeit gegeben an einem bereits vorgenutzten Standort die Nutzungsmischung aus KfZ-Werkstatt, Wohnen und Freizeitnutzung (Pferde) zu realisieren.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Im VHG_{Werk} wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

2.2 Im VHG_{Wohn} wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

2.3 Im VHG_{Pferd} wird eine maximal zulässige Grundfläche von 900 m² festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im VHG_{Werk} mit 8 m, gemessen vom zeichnerisch festgelegten Höhenbezugspunktes, festgesetzt.

Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im VHG_{Wohn} mit 7 m, gemessen vom zeichnerisch festgelegten Höhenbezugspunkt, festgesetzt.

Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im VHG_{Pferde} mit 4 m, gemessen vom zeichnerisch festgelegten Höhenbezugspunktes, festgesetzt.

Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.5 Als Höhenbezugspunkt wird der zeichnerisch festgesetzte Punkt auf der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Vogteier Weg“ festgelegt.

Begründung:

Die im Plangebiet vorgesehene Gebäude und Versiegelungen für Stellplatzflächen, Lagerflächen, Zufahrten und Terrassen, Pool Gartenschuppen werden gemäß der Vorhabenplanung auf das notwendige Maß beschränkt. Durch eine naturnahe Gestaltung insbesondere des Vorhabengebietes für die Pferdenutzung soll ein Abschluss

des bebauten Bereichs und ein eingegrünter Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Die Festsetzung der Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ und zulässige Grundfläche) berücksichtigt alle Gebäude inkl. der Nebenanlagen wie Terrassen, Pool, Stellplätze, Ställe, Roundpen und Wege.

Die Flächen, die durch die Einschränkung der Grundflächenzahlen im Vorhabengebiet Wohnen und Werkstatt nicht befestigt werden dürfen, sind als Grünflächen zu nutzen. Im Vorhabengebiet Pferde werden die Grünflächen vorwiegend für die Pferdehaltung genutzt werden.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der geplanten Nutzungsform. Hierbei werden die technischen Notwendigkeiten für die Werkstatt sowie das geplante Wohnhaus berücksichtigt. Der Höhenbezugspunkt wird auf der bereits bestehenden Straße „Am Vogteier Weg“ festgesetzt. Das Gelände ist bis zu einer Tiefe von ca. 60 m weitgehend eben. Um den Geländeanstieg, der ab ca. 60 m beginnt beim VHG_{Pferd} zu berücksichtigen, wurde eine Höhe von 4 m mit Bezug zum Höhenbezugspunkt festgelegt. Das Gelände steigt in diesem Bereich bereits leicht um ca. 1 m an. Erst danach steigt das Gelände im Plangebiet Richtung Süden deutlich an (Höhenunterschied zum Höhenbezugspunkt ca. 4 m). In diesem Bereich sind keine Gebäude vorgesehen. Hier bleiben die Flächen einer Nutzung durch Pferde vorbehalten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in den VHG_{Werk}, VHG_{Wohn} und VHG_{Pferde} bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Dem Zweck der Gebiete dienende Nebenanlagen sowie Stellplätze, Wege, Einfriedungen und Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Das Wohngebäude, die Werkstatt und der Pferdeunterstand müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebenanlagen, wie Pool, Gartenhaus, Roundpen oder Reitplatz dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Die innere Erschließung ist nicht Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen und erfolgt entsprechend der örtlichen Gegebenheiten. Der Vorhabenträgerin wird dadurch ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum gewährt.

4. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)

4.1 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Grünfläche anzulegen, zu erhalten

und zu pflegen. Die Nutzung als Aufenthaltsflächen ist allgemein zulässig.

4.2 Zur Durchgrünung sind folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

4.2.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen M1 ist eine dreireihige baumüberstandene Strauchhecke entsprechend Maßnahmenblatt M1 aus standortgerechten, gebietseigenen Laubsträuchern sowie Laubbäumen (gemäß Pflanzliste 1 und 2) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

In der Reihe sind Pflanzabstände von 1 m zwischen Sträuchern; 2 m zu mittelgroßen Bäumen (2. Ordnung); 4 m zu Großbäumen (1. Ordnung) einzuhalten. Laubbäume sind in einem Mindestabstand von 10 m zu pflanzen, Zwischen den Reihen ist ein Pflanzabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Reihen sind gegeneinander versetzt zu pflanzen.

Pflanzliste 1 - Sträucher für freiwachsende Hecken (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland):

Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m

- Hasel - *Coryllus avellana*
- Schlehe - *Prunus spinosa*
- Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*
- Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
- Weißdorn - *Crataegus monogyna / laevigata*
- Blutroter Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Pflanzliste 2 - Bäume für freiwachsende Hecken (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland):

Mindestqualität Hochstamm 2xv, Stammumfang 10-12 cm

- Feld-Ahorn (mittelgroßer Baum 2. Ordnung) - *Acer campestre*
- Winterlinde (Großbaum 1. Ordnung) - *Tilia cordata*
- Birke (Großbaum 1. Ordnung) - *Betula pendula*
- Rot-Buche (Großbaum 1. Ordnung) - *Fagus sylvatica*
- Spitz-Ahorn (Großbaum 1. Ordnung) - *Acer platanoides*
- Vogel-Kirsche (mittelgroßer Baum 2. Ordnung) - *Prunus avium*

4.2.2 Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind gepflanzte Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gebietseigenen Laubgehölzen zu ersetzen.

Begründung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden für den Aufenthalt der Bewohner im Gebiet Wohnen im Sinne eines Gartens genutzt. Die Flächen des Vorhabengebietes „Pferde“ dienen überwiegend der Pferdehaltung und werden entsprechen als intensiv beweidete Grünflächen genutzt. Vorhandene Gehölze sollen in diesen Flächen

erhalten bleiben. Hierbei handelt es sich um Gehölze, die in der realen Nutzung vorhanden sind und erhalten werden. Nach rechtsgültigem Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ vorgesehene Gehölze und Neupflanzungen werden bei der Grünordnung berücksichtigt und um weitere Gehölzplantungen zur Eingrünung des Geländes ergänzt. In Abgrenzung zur offenen Landschaft, werden sowohl zur Eingrünung des Gebietes als auch zum Schutz vor Erosion aus umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und als Windschutz im Süden und Westen des Gebietes min. 6 m breite dreireihige baumüberstandene Strauchhecken vorgesehen. Dies greift auch die Zielstellung des Landschaftsplanes auf und sorgt für ein Einfügen der Flächen in die freie Landschaft. Insbesondere aufgrund der der Ortslage Höngeda vorgelagerten Lage des Gebietes wird hierdurch Rechnung getragen.

Im Vergleich zur bisherigen Planung zur Errichtung umfangreicher Verkehrsflächen und Einzel- sowie Doppelhausbebauung, wird die vorgesehene Planung eine deutlich höhere Durchgrünung aufweisen.

5. Bauliche und sonstige technische Vorschriften zum Schutz vor Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Nachfolgende Randbedingungen sind innerhalb des VHG_{Werk} einzuhalten:
- Das Werkstattgebäude verfügt über max. 3 Tore, deren Größe jeweils eine Öffnungsfläche von max. je 10 m² nicht übersteigt.
 - Das Werkstattgebäude ist als Massivbau mit Leichtbaudach zu errichten.
 - Die Parkplatz/Stellflächen verfügen über eine Fugenbreite von ≤ 3 mm.

Begründung:

Es wurde eine Schallimmissionsprognose (LG18/2025) sowie ein Nachtrag zu dieser erstellt (IFS 2025 sowie 2026). Diese weist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Umsetzung der Planung insbesondere in Bezug auf das benachbarte Dorfgebiet „Hinter der Kirche“ unter Einhaltung von Rahmenbedingungen speziell beim Betrieb der KfZ-Autowerkstatt nach. Diese Rahmenbedingungen wurden zur Sicherstellung der Umsetzung in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (z. B. Ur. v. 18.09.2003 – 4 CN 3.02) müssen Festsetzungen bodenrechtlichen Bezug aufweisen; betriebsbezogene Detailsteuerungen (wie Betriebszeiten) sind dem Bebauungsplan grundsätzlich entzogen. Dies gilt auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der grundsätzlich etwas mehr Spielraum bei den Festsetzungen aufgrund des Vorhabenbezugs zulässt. Alle einzuhaltenden Bedingungen, die den durch das BauGB vorgegebenen Bodenbezug aufweisen, werden zusätzlich als Festsetzung aufgenommen. Alle einzuhaltenden Vorgaben, die Handlungen betreffen und damit nicht den erforderlichen Bodenbezug aufweisen, werden dennoch auf der Planzeichnung als Hinweis dargestellt. Die rechtssichere Umsetzung erfolgt über die Aufnahme in den Durchführungsvertrag.

8 Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

1. Schallschutz / Immissionsschutz

Nachfolgende Randbedingungen gemäß Schallimmissionsprognose (LG18/2025) sind einzuhalten:

VHG_{Werk}

- Der Werkstattbetrieb ist auf die Reparatur bzw. Instandsetzung von Pkw's und Transporter zu beschränken.
- Die Betriebszeiten (einschließlich Abschleppdienst) der Kfz-Werkstatt sind ausschließlich auf folgende Zeiten zu begrenzen: 07:00 – 18:00 Uhr.
- Das Werkstattgebäude verfügt über max. 3 Tore, deren Größe jeweils eine Öffnungsfläche von max. je 10 m² nicht übersteigt.
- Der Betrieb des Druckluftschraubers sowie des Trennschleifers ist auf 1 Stunde/Tag während der Betriebszeiten zu beschränken.
- Der Betrieb des Kompressors und anderer lärmrelevanter Anlagen ist nur im Inneren des Werkstattgebäudes zulässig.
- Das Werkstattgebäude ist als Massivbau mit Leichtbaudach zu errichten.
- Die Parkflächen verfügen über eine Fugenbreite von ≤ 3 mm.

2. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

3. Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Bodenarbeiten: 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.

5. Natur- und Artenschutz

Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens 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 durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

6. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

7. Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser

Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

8. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

9 Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die alsbaldige Verwirklichung des Bauleitplans ist insbesondere abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zum Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

Die Umsetzung wird durch Festlegung einer Frist im Durchführungsvertrag geregelt.

10 Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch den Vorhabenträger als Investor, so dass der Stadt Mühlhausen diesbezüglich keine Kosten entstehen.