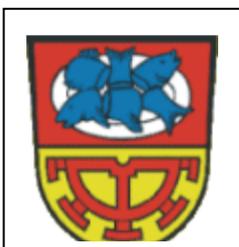


# 2. Änderung Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Mühlhausen „Gewerbepark - Nord“ als Textänderung

## Begründung (Teil D)



### GEMEINDE MÜHLHAUSEN

Erster Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer

Bahnhofstr. 7

92360 Mühlhausen

### Planverfasser:

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 09.09.2024

Verfahren nach §§ 3 (2), 4(2) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Lage und Dimension</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation, Verfahrenswahl</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsanlass, Erforderlichkeit</b> .....	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm</b> .....	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplan</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnungsplanung</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT - ANLAGE</b> .....	<b>6</b>
<b>7.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>6</b>
	7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	6
	7.1.2 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung.....	6
	7.1.3 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans.....	6
	7.1.4 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne.....	6
	7.1.5 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes .....	7
<b>7.2</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b> .....	<b>7</b>
	7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	7
	7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	7
	7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden.....	7
	7.2.4 Schutzgut Wasser .....	7
	7.2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	7
	7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	7
	7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	7
	7.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....	7
	7.2.9 NATUR2000-Gebiete.....	7
<b>7.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>7.4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>7.5</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen</b> .....	<b>8</b>
<b>7.6</b>	<b>Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung</b> .....	<b>8</b>
<b>7.7</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung</b> .....	<b>8</b>
<b>7.8</b>	<b>Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen</b> .....	<b>8</b>
<b>7.9</b>	<b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität</b> .....	<b>8</b>
<b>7.10</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</b> .....	<b>8</b>
<b>7.11</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>8</b>
<b>7.12</b>	<b>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind</b> .....	<b>8</b>

<b>7.13</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>9</b>
7.13.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren .....	9
7.13.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	9
7.13.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	9
<b>7.14</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>9</b>

Entwurf i. d. Fassung vom 09.09.2024

# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Lage und Dimension

Die Textänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Nord“ in der Fassung vom 06.09.2011 mit 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2015 mit Ausnahme der Flur Nr. 542/2, 542/3, 544, 544/1, 545, 545/1, 546, 547, 548, 549 und 550/2 jeweils der Gemarkung Wappersdorf, für die im Parallelverfahren ein eigenständiger Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Einzelhandel“ aufgestellt wird.

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wurde zuletzt geändert mit 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2015.

Die vorliegende 2. Änderung als Textänderung erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung. Im Geltungsbereich dieser 2. Änderung erfolgt keine Änderung zur Art der baulichen Nutzung. Das Entwicklungsgebot ist beachtet.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und gewerblich genutzt.

# 2 Ziel und Zweck der Planung

## 2.1 Planungsanlass, Erforderlichkeit

Nach der Fertigstellung der B299 als Ortsumgehung von Mühlhausen ergaben sich insbesondere in den Nachbarkommunen Veränderungen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und der Situation von Einzelhandelsbetrieben. Die Gemeinde Mühlhausen erkennt derzeit eine Gefährdung des Versorgungsauftrages als Grundzentrum. Mit Sorge verfolgt die Gemeinde die Tendenz, dass in Nachbargemeinden außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder der Ortszentren des Hauptortes an der Achse der B299 Einzelhandelsbetriebe entstehen.

Planungsanlass für die Änderung in einem Teilbereich zu einem Sondergebiet „Einzelhandel“ ist das Ziel, längerfristig eine Versorgung nicht nur für das Ortszentrum von Mühlhausen, sondern auch für die umliegenden Ortsteile gut erreichbar und zukunftsfähig zu verbessern und abzusichern. Insbesondere soll dem hohen Kaufkraftabfluss in umliegende Gemeinden bei Gütern des täglichen Bedarfs minimiert werden. Insbesondere im Bereich von Drogerieartikeln besteht derzeit ein großes Versorgungsdefizit.

Durch den Bau der B299 entstehen mittelfristig auch städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung des Ortes Mühlhausen. Die bisherige Hauptstraße, die den Ort Mühlhausen von Norden nach Süden auf einer längeren Wegstrecke durchquert, wurde entlastet. Dieser Bereich steht für eine städtebauliche Neustrukturierung zur Verfügung. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Mühlhausen ein integrierter städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeiten lassen.

Dieses Konzept bearbeitet auch die bestehende Versorgungsstruktur mit Hinweisen und Empfehlungen. Aufgrund der zentralörtlichen Einstufung von Mühlhausen als Grundzentrum ist eine vorausschauende, die Versorgung des Ortes und des Einzugsbereiches sicherstellende, städtebauliche Entwicklungspolitik erforderlich.

Im Fokus steht dabei eine zeitgemäße zukunftsfeste Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die gesamte Bauleitplanung der vorliegenden 2. Änderung als Textänderung sowie der Aufstellung in einem Teilbereich des bisherigen Gewerbeparks in ein Sondergebiet Einzelhandel steht unter der von Beginn an verfolgte Grundvoraussetzung, dass die wohnortnahe Versorgung durch die an der Hauptstraße zentral in Mühlhausen bestehenden Nahversorgungsbetriebe nicht gefährdet wird.

Mit dem Gewerbepark Nord besteht am Hauptort Mühlhausen eine Lage, die über eine optimale Anbindung verfügt. Erreichbarkeit besteht zum einen für den motorisierten Individualverkehr, durch die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung sowie die in unmittelbarer Nähe vorhandene ÖPNV-Haltestelle (mit Stundentakt), andererseits jedoch auch gleichermaßen für andere Mobilitätsformen. Damit verbunden ist auch grundsätzlich die Attraktivität für Einzelhandel.

Die Gemeinde Mühlhausen verfolgt das Ziel, zum einen die vorhandene Nahversorgung im Zentrum des Ortes Mühlhausen zu erhalten als auch einen ergänzenden, zeitgemäßen Nahversorgungsstandort im Gewerbepark Nord auf einer Gewerbebrache zu entwickeln. Ziel der gesamten Bauleitplanung ist es auch, durch den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im gesamten Gewerbepark Nord Fokussierung auf die beiden Standorte (Mühlhausen Innerorts an der Hauptstraße und Mühlhausen Nord) zu schärfen. Bisher konnten im gesamten Gewerbepark Nord Einzelhandelsbetriebe unter der Großflächigkeitsschwelle entstehen.

Um die städtebaulich gewünschte Steuerung zu erreichen, ist die vorliegende 2. Textänderung erforderlich.

Ziel ist es, einen zweiten, ergänzenden Nahversorgungsstandort zu entwickeln, der sowohl vom Hauptort als auch von den wesentlichen Ortsteilen aus im Gemeindegebiet mit allen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Um diese Steuerung zu erreichen ist es erforderlich, die bisher im gesamten Gewerbepark grundsätzlich die Möglichkeit jeglicher Einzelhandelsnutzung, die die bauplanungsrechtliche Großflächigkeit nicht überschreiten, differenziert zu steuern.

Die Konzentration der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den Bestand im Ort Mühlhausen entlang der Hauptstraße sowie den geplanten, ergänzenden Standort im Gewerbepark Nord erfordert es, im restlichen Gewerbepark diese Sortimente zukünftig auszuschließen.

Ansonsten bestünde die Gefahr, dass die vorgesehene Steuerung durch die unkontrollierte Entwicklung einzelner, nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung nicht erreicht werden kann.

Die Gemeinde nimmt auch die landesplanerische Zielvorstellung zur Vermeidung von überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomerationen zum Anlass, diese Steuerung durch Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Sondergebiet Einzelhandel und eine zeitgleiche Änderung des bisherigen Bebauungsplanes Gewerbepark Nord zu erreichen.

## **2.2 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre**

Der Planungsgrundsatz wird durch die vorliegende Textänderung nicht berührt.

## **2.3 Planungsalternativen**

Ohne die vorliegende Textänderung bestünde die Gefahr, dass im flächenmäßig großen Gewerbepark an verschiedenen Stellen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsartikeln entstehen, die die Attraktivität des gesamten Gewerbeparks maßgebend für die nahversorgungsrelevante Nachfragesituation verändern. Das städtebauliche Ziel eines räumlich auf 2 Teilbereiche begrenzten Nahversorgungsangebots wäre damit nicht mehr gesichert zu erreichen.

Alternativ könnte innerhalb des Gewerbeparks ein anderer Standort für die Entwicklung des ergänzenden Nahversorgungsstandortes ins Auge gefasst werden. Die verfügbaren Flächen sind jedoch mit einer Ausnahme bereits durch bestehende Gewerbenutzungen belegt oder als Erweiterungsflächen an Gewerbetreibende verkauft. Lediglich eine Fläche im nördlichen Teil des Gewerbeparks steht für die Entwicklung eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes noch zur Verfügung.

### 3 Ziele der Raumordnung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

##### 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

###### 5.3.1 Lage im Raum

**(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.**

Nach § 11 Abs. 3 **BauNVO** sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in für sie festgesetzten **Sondergebieten** zulässig.

Die Zielformulierung beinhaltet auch die sogenannte Agglomeration von mehreren Betrieben, die im Sinne der Baunutzungsverordnung nicht unbedingt großflächig sein müssen. Bei entsprechender räumlicher Konzentration entfalten diese Agglomerationen die gleichen landesplanerische unerwünschten Auswirkungen wie ungesteuerter, großflächiger Einzelhandel.

###### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

**(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.**

**Die Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn**

- **das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder**
- **die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.**

Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen Einzelhandelsgroßprojekten mit nahversorgungsrelevanten oder innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen zugelassen werden.

Die konsequente Umsetzung dieses Ziels (unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes für ein Sondergebiet Einzelhandel) erfordert es, im gesamten Gewerbepark aufgrund der nicht städtebaulich integrierten Lage zumindest nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

Der Ausschluss darüber hinausgehender, innenstadtrelevanter Sortimente ist aufgrund des fehlenden Angebots in Mühlhausen und des fehlenden, zentralen Versorgungsbereiches nicht erforderlich.

#### 3.2 Regionalplan

Im Regionalplan werden bezüglich der Gemeinde Mühlhausen folgende Ziele formuliert:

- **3.1.2 (Z) Die Grundzentren sind in ihren Versorgungsfunktionen zu sichern und weiterzuentwickeln.**
- **3.1.2 (Z) Insbesondere in den Grundzentren (...), Mühlhausen, ist das grundzentrale Angebot im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zu sichern und weiterzuentwickeln.**

Die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Mühlhausen wird durch die vorliegende Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Sondergebiets Einzelhandel im Parallelverfahren weiter konkretisiert.

Ziel des Regionalplans stehen den Bauleitplänen nicht entgegen.

## 4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Bauleitplänen sind nur soweit, wie es städtebaulich erforderlich ist, aufzustellen (bzw. zu ändern).

Erforderlich für den vorliegenden Geltungsbereich ist es, im gesamten Gewerbepark (mit Ausnahme des vorgesehenen Sondergebiets Einzelhandel) Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerieartikel, Körperpflege- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung auszuschließen. Für diese Güter des täglichen Bedarfs ist eine räumliche Steuerung und ergänzende Weiterentwicklung im Gemeindegebiet erforderlich. Weitergehende Änderungen im bisherigen, wirksamen Bebauungsplan sind derzeit nicht erforderlich.

## 5 Wesentliche Auswirkungen

Auswirkungen können sich insbesondere auf die privaten Belange der einzelnen Grundstückseigentümer innerhalb des Gewerbeparks ergeben. Eine Analyse ergab, dass im Gewerbepark bisher keine Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden sind. Zur Zeit besteht lediglich ein Baumarkt mit Elektronikabteilung, ergänzt durch eine integrierte, kleinflächige Computer/Handyreparaturabteilung.

Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf die derzeit ausgeübten Nutzungen.

Mit der einschränkenden Festlegung des Sortiments auf Einzelhandelsbetriebe ist nicht ausgeschlossen, dass ein mit der Produktion verbundener, untergeordneter Werksverkauf wie auch Großhandel weiterhin zulässig bleibt.

Weitergehende Auswirkungen sind durch die Textänderung nicht im nennenswerten Umfang zu erwarten.

### 5.1 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Belange des Umweltschutzes sind durch die vorliegende 2. Änderung nicht betroffen. Nach den Vorgaben des BauGB erfolgt eine Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichts.

## 6 Grünordnungsplanung

Belange des in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplans sind nicht betroffen.

## 7 UMWELTBERICHT - ANLAGE

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Inhalt der vorliegenden Textänderung ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ziel ist es, eine räumliche Steuerung innerhalb des Gemeindegebiets durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet Einzelhandel in einem kleineren Teilbereich des vorhandenen Gewerbeparks (im Parallelverfahren) vorzunehmen.

#### 7.1.2 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zur Steuerung von großflächigen Einzelhandel werden berücksichtigt.

#### 7.1.3 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans

*nicht betroffen*

#### 7.1.4 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

*nicht betroffen*

### **7.1.5 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes**

nicht betroffen

## **7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Das Plangebiet ist bisher gewerblich genutzt und weitestgehend bebaut.

### **7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist bisher gewerblich genutzt und weitestgehend bebaut.

### **7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Das Plangebiet ist bisher gewerblich genutzt und weitestgehend bebaut.

### **7.2.4 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet ist weitgehend gewerblich genutzt und bereits erschlossen.

### **7.2.5 Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet ist weitgehend gewerblich genutzt und bereits erschlossen.

### **7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Das Plangebiet ist bisher gewerblich genutzt und weitestgehend bebaut.

### **7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet nicht vorhanden.

### **7.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Keine zu berücksichtigten Pläne vorhanden.

### **7.2.9 NATUR2000-Gebiete**

Im Plangebiet nicht vorhanden.

## **7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die vorliegende Änderung würde die gewerbliche Nutzung wie bisher geänderte Auswirkungen im Sinne des Umweltberichtes wäre nicht zu erwarten.

## **7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

Erhebliche „Umweltauswirkung“ in Form von Veränderung der physikalischen, natürlichen oder kulturellen Umwelt (positiv oder negativ) auf die unterschiedlichen Schutzgüter (und deren Wechselwirkung) sind nicht zu erwarten.

Der Begriff „erheblich“ wird dabei im Sinne von „im betrachteten Zusammenhang schwerwiegend und maßgeblich“ verstanden und hat sich nicht zuletzt auf die entsprechenden Zielsetzungen, wie sie gemäß der SUP-Richtlinie zu berücksichtigen zu beziehen. Das inkludiert notwendigerweise, dass bei der Beurteilung der Erheblichkeit ein bestimmtes Maß an Auswirkungen als tolerierbar eingestuft wird („erträgliches Maß“). Die Erheblichkeit von Umweltauswirkungen kann dabei nicht unabhängig von den konkreten Umweltbedingungen (wie etwa bestimmte Vorbelastungen oder besonders sensible Räume) und den spezifischen Charakteristika von Plänen oder Programmen betrachtet werden, sodass es sich jeweils um eine im Einzelfall individuell festgestellte Erheblichkeit handelt.

Im Hinblick auf die "voraussichtlichen" Auswirkungen auf die Umwelt wird auf potenzielle Auswirkungen abgestellt, die vernünftigerweise, d.h. aufgrund konkreter Anhaltspunkte mit hinreichender Wahrscheinlichkeit, erwartet werden können. Für das Screening müssen diese potenziellen Auswirkungen also „nur“ identifiziert werden, eine weitergehende Befassung wäre Gegenstand einer nachfolgenden SUP. Es ist demnach nicht erforderlich, den Nachweis über tatsächliche Auswirkungen zu erbringen bzw. abzuwarten.

Von kumulativen Auswirkungen spricht man beim Anhäufen von Auswirkungen und von synergetischen Auswirkungen für den Fall des Zusammenwirkens von Auswirkungen. Beim Zusammenwirken von Auswirkungen kann unterschieden werden zwischen synergistischen Auswirkungen, wenn die Kombinationsauswirkung größer ist als die Summe der einzelnen Auswirkungen, und antagonistischen Auswirkungen, wenn die Kombinationsauswirkung geringer ist als die Summe der einzelnen Auswirkungen. Kumulative wie synergetische Auswirkungen können sowohl durch zeitliches als auch durch räumliches Zusammentreffen von Auswirkungen hervorgerufen werden.

Demnach sind erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Textänderung nicht zu erwarten. Geringfügige Verschiebungen könnten sich durch das räumlich gesteuerte Einkaufsverhalten unter Berücksichtigung des vorgesehenen Sondergebiets für einen ergänzenden Einzelhandelsstandorts ergeben. Nachdem bisher Einzelhandel im gesamten Gewerbepark bisher nicht ausgeschlossen ist, sind die unter Umständen sich verlagernde Einkaufsbewegungen in Form von Fahrbewegungen mit den entsprechenden Emissionen geringfügig und zu vernachlässigen.

#### **7.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen**

keine erhebliche Veränderung gegenüber dem bisherigen Planstand zu erwarten

#### **7.6 Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung**

Keine erhebliche Veränderung gegenüber dem bisherigen Planstand zu erwarten

#### **7.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung**

Keine erhebliche Veränderung gegenüber dem bisherigen Planstand zu erwarten

#### **7.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen**

Keine

#### **7.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Keine erhebliche Veränderung gegenüber dem bisherigen Planstand zu erwarten

#### **7.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Keine erhebliche Veränderung gegenüber dem bisherigen Planstand zu erwarten

#### **7.11 Planungsalternativen**

Keine

#### **7.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Keine

## **7.13 Zusätzliche Angaben**

### **7.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

### **7.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Keine wesentlichen Schwierigkeiten

### **7.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Keine

## **7.14 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Mühlhausen verfolgt das Ziel, zum einen die vorhandene Nahversorgung im Zentrum des Ortes Mühlhausen zu erhalten als auch einen ergänzenden, zeitgemäßen Nahversorgungsstandort im Gewerbepark Nord auf einer Gewerbebrache zu entwickeln. Ziel der gesamten Bauleitplanung ist es auch, durch den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im gesamten Gewerbepark Nord Fokussierung auf die beiden Standorte (Mühlhausen Innerorts an der Hauptstraße und Mühlhausen Nord) zu schärfen. Bisher konnten im gesamten Gewerbepark Nord Einzelhandelsbetriebe unter der Großflächigkeitsschwelle entstehen. Die Konzentration der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den Bestand im Ort Mühlhausen entlang der Hauptstraße sowie den geplanten, ergänzenden Standort im Gewerbepark Nord erfordert es, im restlichen Gewerbepark diese Sortimente zukünftig auszuschließen. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass die vorgesehene Steuerung durch die unkontrollierte Entwicklung einzelner, nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung nicht erreicht werden kann. Die Gemeinde nimmt auch die landesplanerische Zielvorstellung zur Vermeidung von überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomerationen zum Anlass, diese Steuerung durch Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Sondergebiet Einzelhandel und eine zeitgleiche Änderung des bisherigen Bebauungsplanes Gewerbepark Nord zu erreichen. Erforderlich für den vorliegenden Geltungsbereich ist es, im gesamten Gewerbepark (mit Ausnahme des vorgesehenen Sondergebiets Einzelhandel) Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerieartikel, Körperpflege- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung auszuschließen. Für diese Güter des täglichen Bedarfs ist eine räumliche Steuerung und ergänzende Weiterentwicklung im Gemeindegebiet erforderlich. Weitergehende Änderungen im bisherigen, wirksamen Bebauungsplan sind derzeit nicht erforderlich.

Erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Textänderung nicht zu erwarten. Geringfügige Verschiebungen könnten sich durch das räumlich gesteuerte Einkaufsverhalten unter Berücksichtigung des vorgesehenen Sondergebiets für einen ergänzenden Einzelhandelsstandorts ergeben. Nachdem bisher Einzelhandel im gesamten Gewerbepark bisher nicht ausgeschlossen ist, sind die unter Umständen sich verlagernde Einkaufsbewegungen in Form von Fahrbewegungen mit den entsprechenden Emissionen geringfügig und zu vernachlässigen.