

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP-33 "Sondergebiet Tourismus - Bratwurstmuseum"

## Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Baugesetzbuch)

Eine zusammenfassende Erklärung ist eine Übersicht über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen diese Planung gewählt wurde.

### 1. Allgemeines

Auf einer ca. 3,8 ha großen Fläche zwischen den Straßen Am Stadtwald/Kümmelgraben/Fichteweg/Weiße-Haus-Chaussee soll das 1. Deutsche Bratwurstmuseum angesiedelt werden. Der Bereich ist dem städtebaulichen Außenbereich zuzuordnen und wurde kürzlich noch landwirtschaftlich genutzt. Um das Vorhaben zu realisieren, müssen als erste Schritte die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wurden die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt (Ausweisung des Bereiches als Sondergebiet Tourismus-Bratwurstmuseum).

Die Ansiedlung des Bratwurstmuseums entspricht dem Ziel der Stadt, ein breit aufgestelltes touristisches Angebot zu entwickeln sowie den Mehrtagestourismus zu fördern. Die geplante touristische Nutzung ist mit den planerischen Zielstellungen des Regionalplans Nordthüringen vereinbar. Die Fläche befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Hainich, welches im Regionalplan im Grundsatz G 4-23 benannt worden ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung, dem Umweltbericht, dem integrierten Grünordnungsplan und dem Artenschutzbeitrag wurde durch das Planungsbüro Dr. Weise (Mühlhausen) erarbeitet.

### 2. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen

Bei der Standortwahl für das Bratwurstmuseum wurde durch den Vorhabenträger die Fläche am Stadtwald klar favorisiert. Dennoch sind Standortalternativen im Stadtgebiet zu prüfen. Es muss sichergestellt werden, dass der geplante Standort unter städtebaulichen Gesichtspunkten für das Vorhaben geeignet ist. Weiterhin ist zu prüfen, wie die Eignung des Standortes in Bezug auf alternative Standorte zu bewerten ist. Diese Überprüfung erfolgte im Zuge der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes.

Alternativ wurden folgende Standorte geprüft:

- eine Fläche westlich des Ortsteils Höngeda, südlich der Förderschule
- eine Fläche im Bereich Am Görmarschen Kreuz
- eine Fläche an der Ammerschen Landstraße
- eine Fläche im Bereich Auf dem Schadeberg
- eine Fläche im Bereich Am Stadtwald, südlich der Waldstraße
- eine Fläche am Stadtwald, südlich von Pfafferode
- eine Fläche westlich des Gutes Weidensee
- eine Fläche östlich des Schwanenteichs

Bei der Betrachtung der einzelnen Alternativstandorte zeigte sich schnell, dass alle diese Standorte verschiedene Nachteile besitzen. Obwohl auch der Standort des Investors am Stadtwald nicht frei von Konflikten ist, ist dieser Standort hinsichtlich der Ziele der Stadt Mühlhausen in Bezug auf die Entwicklung des

Tourismus am besten geeignet.

### 3. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VEP-33 „Sondergebiet Tourismus – Bratwurstmuseum) dargelegt und bewertet. Darin sind konkret Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet, die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuhalten, die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechend Begründung/ Umweltbericht durchzuführen und auch die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise zu berücksichtigen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden festgelegt:

- versickerungsoffene Befestigungen von Wegen, Stell-, Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Beschränkung baulicher Anlagen im Bereich des Parks und Streichelzoos
- Festsetzungen zur Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Umgang mit Regenwasser
- Durchgrünungsmaßnahmen
- Pflanzqualitäten/Mindestqualitäten für Anpflanzungen
- Pflege- und Unterhaltungspflicht
- Festsetzung einer externen Ersatzmaßnahme (Amphibienschutzeinrichtung an der Straße Am Stadtwald)
- Errichtung eines Lärmschutzwalls
- Bauzeitenregelung (Gehölzentfernung und Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- und Jungenaufzucht)
- Zeitliche Beschränkung der Außenbewirtschaftung
- Begrenzung der Schalleistung
- Begrenzung von Großveranstaltungen
- Festsetzungen von Mindestschalldämmmaßen
- Hinweise auf weitere, zu beachtende Gesetze (z. B. Bodenschutz, Schutz des Mutterbodens nach Bundesbodenschutzgesetz)

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden. Durch die Stadt Mühlhausen wurde deshalb die Möglichkeit der Umsetzung externer Maßnahmen auf städtischen Flächen geprüft. Derzeit stehen keine geeigneten Flächen im notwendigen Umfang zur Verfügung. Die durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) vorgeschlagene Erweiterung einer Maßnahme auf angrenzenden Flächen des B-Lagers ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Als Alternative wurde durch die UNB auf die Notwendigkeit der Errichtung einer dauerhaften Amphibienschutzeinrichtung an der Straße Am Stadtwald hingewiesen. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Anlage einer dauerhaften Leiteinrichtung an einem der Wanderungsschwerpunkte (durch die UNB als prioritär gekennzeichnet) wurde als Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

### 4. **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung. Darüber hinaus konnten bereits vorliegende Unterlagen vorab eingesehen werden. Die in der Informationsveranstaltung geäußerten Anregungen und Bedenken mit Bezug zum Bauleitplanverfahren wurden wie folgt behandelt:

- *Ungünstige Lage des Standortes*

Der Projektplaner erläuterte die Standortwahl (z. B. ist Lage am Stadtwald

für Besucher attraktiver als eine Fläche im Gewerbegebiet; der Stadtwald und dessen Randbereich können durch die Ansiedlung des Bratwurstmuseums touristisch aufgewertet werden).

Im Zuge der parallel durchgeführten Änderung des FNP erfolgte durch den Fachdienst Stadtplanung eine Prüfung von Alternativstandorten (siehe Punkt 2). In der Entwurfsphase zur Änderung des FNP wurde die Standortprüfung in die Begründung aufgenommen.

- *Hinweis auf Krötenwandergebiet*  
Der Hinweis wurde berücksichtigt, es wird eine Amphibienschutzeinrichtung gebaut. Dies wurde bereits bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs als Ersatzmaßnahme E 2 in den Umweltbericht aufgenommen.
- *Negative Auswirkungen auf benachbarten Gartengrundstücke/ Erholungsbereiche*  
Es wurden eine Schallimmissionsprognose erstellt und im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in Form einer frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB) und in einer Beteiligung zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen, die das Bauleitplanverfahren betreffen, wurden in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet. Das betraf Hinweise zum Planverfahren, zu den Planungsunterlagen, zur nachrichtlichen Übernahme eines FFH-Gebietes und zu einzuholenden Gutachten. In diesem Zusammenhang wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) vorgenommen, welche in den Umweltbericht aufgenommen wurde. Des Weiteren wurde eine Schallimmissionsprognose gefordert und beauftragt. Die Ergebnisse flossen in den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein. Die Empfehlung, die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen komplett innerhalb des Geltungsbereichs bzw. im unmittelbar an das Plangebiet anschließenden Bereich zu planen, konnte nicht berücksichtigt werden.

Die wesentlichen, im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden Anregungen aus der TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden nachfolgend dargelegt:

- Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Nutzung im Bereich Park und Streichelzoo nicht als bauliche Nutzung zu beurteilen ist. Vielmehr handelt es sich um eine private Grünfläche. In Abstimmung mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt wurde an Stelle des Sondergebietes SO 4 eine private Grünfläche mit Angabe des Nutzungszwecks festgesetzt. Diesbezüglich erfolgte eine Betroffenenbeteiligung. Eine erneute Auslegung war nicht erforderlich.
- Der Forderung des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Klarstellung, dass es sich bei den Häusern im Sondergebiet 2 um "Gebäude zum Zwecke der Beherbergung" handelt, wurde entsprochen. Der entsprechende Wortlaut wurde in die textliche Festsetzung eingefügt.
- In der städtebaulichen Begründung fehlen Aussagen, wie die Festsetzungen zum Immissionsschutz im Verhältnis zu der Lärmprognose zustande gekommen sind. Dem Hinweis wurde gefolgt. In der städtebaulichen Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Ergänzung vorgenommen.
- Die Hinweise des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis zum Umgang mit Regenwasser und zur Bemessung der Regenrückhalteräume wurden

- berücksichtigt.
- Von der Arbeitsgruppe Artenschutz e. V. wurden Hinweise zur Verwendung standortgerechter, einheimischer Arten und zur Begrenzung der Versiegelung gegeben. Diese Hinweise sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.
  - Von der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis wurde eine Überarbeitung des Projektkonzeptes gefordert, da der Parkplatzbedarf bei Sonder- und Großveranstaltungen nicht nachgewiesen werden kann. Der Sachverhalt wurde von der Verwaltung nochmals geprüft - dem Hinweis wird nicht gefolgt. Das Konzept und auch der Stellplatznachweis sind schlüssig.

Hinsichtlich der Kreuzung B 249/Am Stadtwald/Bauernfreiheit gab es mehrere Beratungen des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr und der Stadt Mühlhausen. In diesen Beratungen wurde die Notwendigkeit des Kreuzungsausbaus herausgearbeitet. Ziel ist es, vorhandene Defizite der Verkehrssicherheit abzubauen und einen perspektivisch leistungsfähigen Kreuzungsneubau zu realisieren. Für die Stadt Mühlhausen ist der Kreuzungsausbau positiv zu bewerten, weil dadurch auf einer stark frequentierten Straßenkreuzung im Stadtgebiet der Kfz-Verkehr sicher und gemäß dem Stand der Technik abgewickelt werden kann. Darüber hinaus wird gewährleistet, dass auch der zusätzliche Verkehr, welcher durch die touristische Entwicklung am Stadtwald (Bratwurstmuseum) erzeugt wird, konfliktfrei zu- und abfließen kann.

#### **5. Monitoring (§ 4 c BauGB)**

Durch ein Monitoring sollen Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht werden, um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und notfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Das Monitoring der städtebaulichen Belange obliegt der Stadt Mühlhausen. Die Überwachungsaufgaben anderer Behörden bleiben hiervon unberührt. Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger gegenüber der Stadt zu dokumentieren:

- Versiegelungsgrad
- Funktionalität der grünordnerischen Maßnahmen
- Errichtung der Amphibienschutzeinrichtung sowie deren Funktionalität
- Lärminderungsmaßnahmen

#### **6. Fazit**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind detailliert im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Geltungsbereich des Sondergebiets nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es wurde deshalb auch eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehene Kompensationsmaßnahmen sind multifunktional wirkende Maßnahmen, die die Umwandlung von Ackerland in Grünland sowie die Strukturanreicherung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen beinhalten. Aufgrund des direkten räumlichen Zusammenhangs des Planvorhabens mit der Straße Am Stadtwald, ist die Anlage einer dauerhaften Amphibienschutzeinrichtung an einem der Wanderschwerpunkträume als weitere Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen von Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über Regelungen des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs.1 BauGB.