

Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen
mit den Ortsteilen Felchta, Görmar, Saalfeld, und Windeberg
Änderung für den Bereich am Stadtwald „Sondergebiet Tourismus - Bratwurstmuseum“

Begründung

Stand: Oktober 2019

1. Vorbemerkungen/Planungsanlass

Seit 2006 befindet sich das 1. Deutsche Bratwurstmuseum in Holzhausen (Ilm-Kreis). Da die Standortbedingungen für das Bratwurstmuseum nicht mehr gegeben sind (auf der derzeit genutzten Fläche besteht kein Entwicklungspotenzial) sucht der Betreiber seit mehr als zwei Jahren einen neuen Standort für seine Ausstellungs- und Veranstaltungsangebote. Weiterhin ist die Ortschaft für den durch das Bratwurstmuseum inzwischen hervorgerufenen Quell- und Zielverkehr nicht ausgelegt.

Bei der Suche nach einem neuen Standort hat man sich für eine Fläche am Mühlhäuser Stadtwald entschieden. Die Flächenverfügbarkeit ist für den Vorhabenträger durch Eigentum (bzw. Erwerb / Pacht von städtischem Eigentum) gegeben. Der Flächenbedarf für das Betriebskonzept kann gedeckt werden und durch die Nutzung einer Fläche in Stadtrandlage wird das Konfliktpotenzial für ein Sondergebiet für Freizeit und Erholung (Verkehrs- und Freizeitlärm) gemindert. Über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebietes „Tourismus – Bratwurstmuseum“ für die Entwicklung eines Tourismusstandortes am östlichen Rand des Mühlhäuser Stadtwaldes geschaffen werden.

Mit der Ansiedlung des Bratwurstmuseums sollen verschiedene Möglichkeiten der Freizeitgestaltung (Museum, Indoorspielplatz, Bowling, Gastronomie, Parkanlage Beherbergung / Feriendorf) angeboten werden. Gleichzeitig sollen touristische Infrastrukturprojekte in der Region um den Hainich gestärkt werden. Das mit dem Bratwurstmuseum verbundene Freizeitangebot soll als Ergänzung zu den bereits existierenden Tourismussegmenten wirken und damit in Verbindung mit der historischen Stadtanlage Mühlhausens und dem Stadtwald, als Verbindung zum Hainich, den Tourismusstandort Mühlhausen aufwerten.

2. Planerfordernis

Das Gebiet befindet sich derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Um Baurecht zu erreichen ist deshalb die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans erforderlich, der den Bereich als Sondergebiet Tourismus – Bratwurstmuseum festsetzt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, ein kleiner Teil ist als sonstige Grünfläche ausgewiesen. Der wirksame FNP sieht derzeit einen Großteil der Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Diese Darstellungen stehen im Widerspruch zur geplanten Entwicklung des Sondergebietes. Es ist deshalb erforderlich, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Flächennutzungsplan zu ändern (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Thüringer Landesverwaltungsamt der Hinweis gegeben, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch einen Teilbereich

einer im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche, Zweckbestimmung Reitplatz, berührt. Es sollte deshalb in Rahmen der ohnehin notwendigen Änderung des FNP untersucht werden, inwiefern die Darstellung dieser Grünfläche städtebaulich noch sinnvoll bzw. noch sachgerecht ist. Die als Grünfläche, Zweckbestimmung Reitplatz, ausgewiesene Fläche ist zum überwiegenden Teil bebaut und genutzt (Kinderheim, gewerbliche Nutzung). Der Änderungsbereich auf Ebene des Flächennutzungsplans muss daher so festgelegt werden, dass im Bereich des zukünftigen Sondergebietes und in den angrenzenden Bereichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann. Unter diesem Aspekt hat sich bei der Gegenüberstellung der tatsächlich ausgeübten Nutzung zu Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben, dass dieser in den angrenzenden Bereichen (nördlich, südlich und südwestlich des geplanten Sondergebietes) korrigiert werden muss:

- An Stelle der Darstellung Grünfläche/Reitplatz erfolgt die Berichtigung zur gemischten Baufläche (Kinderheim, vorhandene gewerbliche Nutzung, vorhandene Wohnnutzung).
- Der im Süden an das Sondergebiet angrenzende und im FNP als Fläche für Forstergänzende bauliche Nutzung dargestellte Bereich wird als sonstige Grünfläche dargestellt. Es handelt sich hierbei um die Ersatzmaßnahme E 3 (Rekultivierung von Flächen – ehemaliges B-Lager) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Görmar-Kaserne“, Teilbebauungsplan B (siehe als Anlage beiliegendes Maßnahmenblatt).
- Die Spielfläche mit Aufenthaltsbereich vor dem „Weißen Haus“ ist keine Fläche für Wald und soll auch nicht als solche entwickelt werden. Der Bereich wird als sonstige Grünfläche dargestellt.
- Im derzeit wirksamen FNP ist westlich des „Weißen Hauses“ ein Symbol für Wasserversorgung dargestellt. Der Standort dieser Einrichtung befindet sich jedoch weiter westlich – es erfolgt eine entsprechende Korrektur.
- Der Verlauf der Südumgehung (B 249) wird aus dem Bundesverkehrswegeplan nachrichtlich übernommen.

3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Gemarkungsgrenzen von Mühlhausen, am westlichen Stadtrand.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung beträgt ca. 16 Hektar ha und wird begrenzt:

im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft

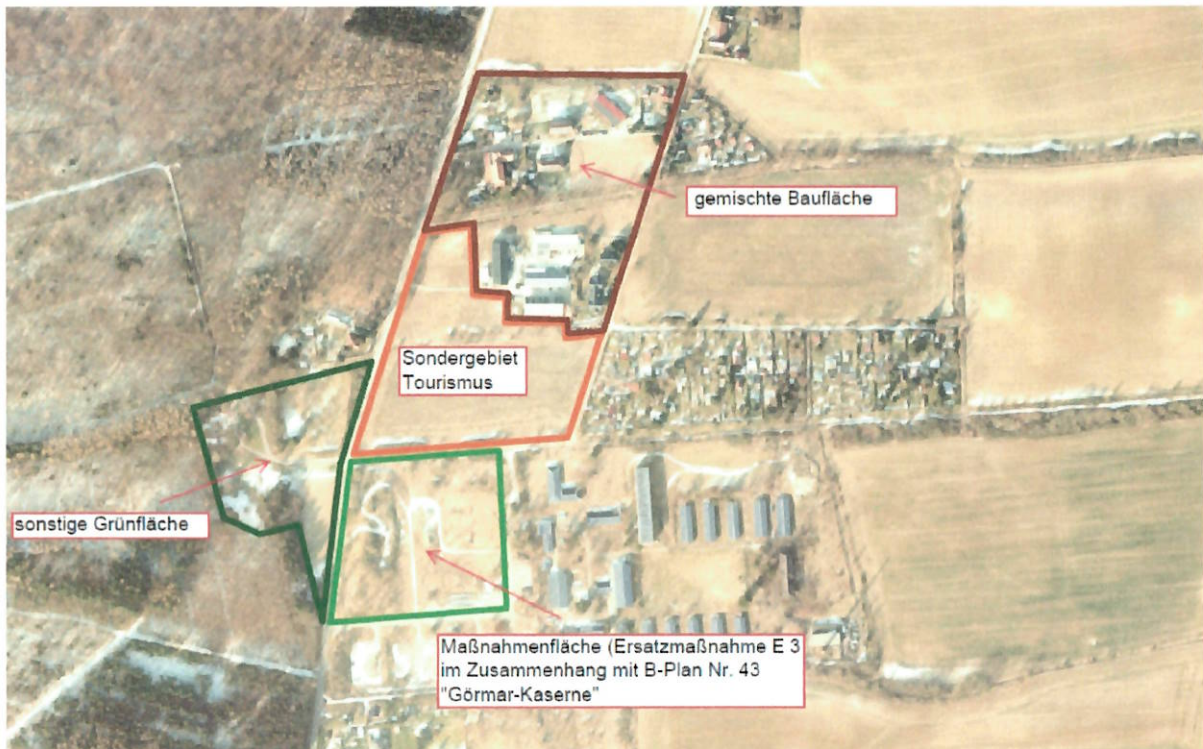
im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gärten und das ehemalige B-Lager

im Süden: durch den Holzlagerplatz der Stadt Mühlhausen

im Westen: durch Wald

Wie unter Punkt 2 (Planerfordernis) bereits dargelegt, geht der Änderungsbereich im Entwurf wegen der erforderlichen Anpassungen bzw. Berichtigungen über die Grenzen des Vorentwurfs hinaus.

Zur Übersicht ist im Luftbild auf Seite 3 der Änderungsbereich, gesplittet in den eigentlichen Änderungsbereich und die einzelnen Bereiche der Berichtigungen bzw. Anpassungen, dargestellt.



Luftbild Stand 2018

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsprogramm 2025

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) steht der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Die Stadt Mühlhausen besitzt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums höherwertige Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung, die hier konzentriert und weiterentwickelt werden sollen. Dazu zählt u. a. auch die Kultur- und Freizeitfunktion. Gemäß Grundsatz 4.4.4 G 2015 LEP soll eine Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Freizeiteinrichtungen in Zentralen Orten bzw. in Gemeinden mit einer überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktion erfolgen.

Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

Der verbindliche Regionalplan weist für den Standort des Bratwurstmuseums selbst keine entgegenstehenden Raumnutzungen auf; der nördliche Bereich und auch der durch die FNP-Änderung zur gemischten Baufläche korrigierte Bereich sind nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Die Bereiche westlich der Straße Am Stadtwald (angepasste Darstellung als sonstige Grünfläche) sowie die Fläche südlich des geplanten Sondergebietes befinden sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung, sind aber nicht Bestandteil des Vorranggebietes Freiraumsicherung FS 19. Im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Hainich“ sollen die vorhandenen touristischen Potenziale untereinander sowie mit dem Werratal vernetzt werden. Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung des landschaftsverträglichen, naturnahen Tourismus mit Naturerlebnissen.

Diese Raumnutzungen sind auch weiterhin Bestandteil des Entwurfs des im Änderungsverfahren befindlichen Regionalplans Nordthüringen (E-RP-NT). Dieser Entwurf weist zusätzlich nördlich des Änderungsbereichs eine Trassenfreihaltung Straße, „Ortsumfahrung Mühlhausen, B 249“ aus.

Die Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt diese Ziele des rechtsverbindlichen sowie des im Entwurf befindlichen Regionalplans.

5. Änderung/Planungsziele

5.1 Allgemeine Ziele

Mit der Änderung des FNP und der Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Entwicklung eines Sondergebiets Tourismus auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche planungsrechtlich gesichert werden.

Als grundsätzliche Planungsziele werden definiert:

- Planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebiets Tourismus für die Ansiedlung des 1. Deutschen Bratwurstmuseums
- Entwicklung eines in sich stimmigen Tourismusstandortes mit verschiedenen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung (Museum, Indoorspielplatz, Bowling, Gastronomie, Parkanlage Beherbergung / Feriendorf)
- Schaffung eines weiteren Anziehungspunktes für Mehrtagestouristen (Synergieeffekte)
- Stärkung der touristischen Infrastruktur der Stadt Mühlhausen und damit der lokalen Wirtschaft
- möglichst geringe Zersiedelung der Landschaft durch den Anschluss an einen bereits bebauten Bereich (gemischte Baufläche im Norden)
- Nutzung der vorhandenen verkehrlichen Erschließung

Weiterhin werden folgende Planungsziele verfolgt, die jedoch auf anderer Ebene (z. B. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) geregelt werden müssen:

- ökologischer Ausgleich möglichst in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bzw. im Gemarkungsgebiet
- Sicherung der Belange des Naturschutzes (naturschutzfachlich hochwertige Ausgleichsmaßnahmen)
- Sicherung der Belange des Immissionsschutzrechtes
- Gehölzpflanzungen zur Abschirmung und Gestaltung des Bereichs
- Anbindung des Bereichs an die Stadt durch Ausbau und Gestaltung attraktiver Wegeverbindungen (Rad- und Fußwege)
- Vernetzung der einzelnen Grünbereiche

5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Im Zuge der Änderung des FNP wird ein ca. 5 Hektar großer Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Wie bereits unter Punkt 2 erläutert wurde, handelt es sich hierbei lediglich um die Darstellung einer bereits seit Jahren ausgeübten Nutzung. Eine räumliche Erweiterung der baulichen Nutzung wird mit der Änderung des FNP nicht ermöglicht.

Das geplante Sondergebiet Tourismus nimmt im Flächennutzungsplan eine Fläche von ca. 4 Hektar ein. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt dann konkret die Festsetzung der einzelnen Sondergebiete mit den entsprechenden zulässigen Nutzungen (SO1: Bratwurstmuseum; SO2: Thüringer Angerdorf (Feriendorf); SO 3: Spiel- und Sporthalle; private Grünfläche G1: Parkanlage und Streichelzoo).

5.3 Weitere geänderte / korrigierte Darstellungen im FNP

Das Umfeld der Ausflugsgaststätte „Weißes Haus“ / Buswendeschleife bildet von jeher optisch und funktional einen Eingang zum Mühlhäuser Stadtwald mit Aufenthaltsmöglichkeiten. Hier befinden sich ein Spielplatz mit Geräten, eine Wiese und eine Wiese mit Baumbestand. Dieser Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Dieser Ort wird von den Mühlhäusern gut angenommen. Auch aus stadtplanerischer Sicht ist nicht vorgesehen, an der bestehenden Situation etwas zu ändern – die Stadt verfolgt nicht das Ziel, hier Wald (wieder) anzupflanzen. Dies soll auch im Flächennutzungsplan der Stadt dokumentiert werden. Der FNP wird deshalb dahingehend berichtigt, dass der betreffende Bereich als sonstige Grünfläche dargestellt wird.

Auch der Bereich südlich des zukünftigen Sondergebiets muss korrigiert werden. Derzeit ist diese Fläche im FNP als forstergänzende bauliche Nutzung dargestellt. Tatsächlich handelt es sich hierbei jedoch um eine Fläche, die als Ersatzmaßnahme im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 „Görmar-Kaserne“, Teilbaugebiet B, festgesetzt ist. Die Fläche wird deshalb im Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt

Geltungsbereich E 3

Rekultivierung von Flächen - ehemaliges B-Lager westlich von Mühlhausen



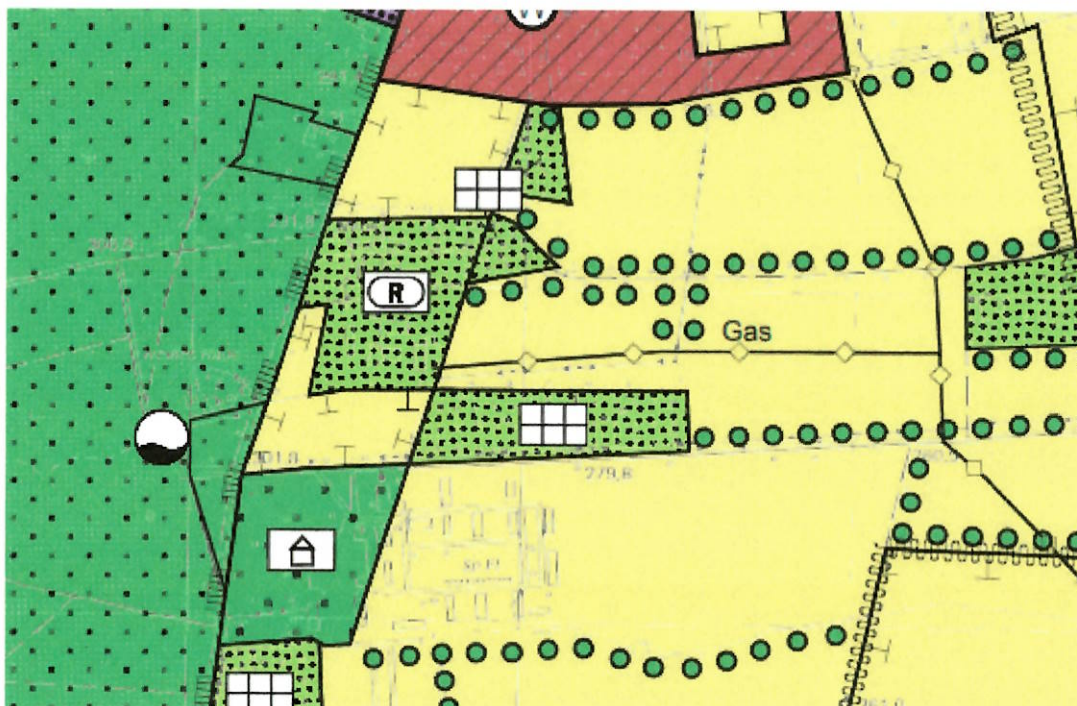
Gemarkung Mühlhausen, Flur 72, Flurstück 21/4

Auszug aus dem B-Plan Nr. 43 „Görmar-Kaserne“, Teilbaugebiet B
Planverfasser: LEG Thüringen
(Eine Kopie des Maßnahmenblattes ist als Anlage beigefügt)

Weiterhin wurde der Verlauf der Südumgehung (B 249) aus dem Bundesverkehrswegeplan nachrichtlich übernommen.



Änderung des FNP



Auszug aus dem wirksamen FNP

6. Prüfung von Standortalternativen

Bei der Standortwahl wurde durch den Vorhabenträger die hier betrachtete Fläche am Stadtwald klar favorisiert – unter anderem, weil für ihn die Flächenverfügbarkeit durch Eigentum (bzw. Erwerb / Pacht von städtischem Eigentum) besteht. Dennoch ist es im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, Standortalternativen im Stadtgebiet zu prüfen. Es muss sichergestellt werden, dass der geplante Standort unter städtebaulichen Gesichtspunkten für das Vorhaben geeignet ist. Und es ist zu prüfen, wie die Eignung des Standortes in Bezug auf mögliche alternative Standorte zu bewerten ist.

Kriterien für Alternativstandorte

Die Prüfung alternativer Flächen für das Vorhaben erfolgte allein unter planerischen und städtebaulichen Aspekten. Die Verfügbarkeit der Flächen wurde in diesem Planungsschritt nicht betrachtet. In die Untersuchung einbezogen wurden Flächen, die die folgenden Kriterien erfüllen:

- ➔ Die Flächen müssen zusammenhängend die erforderliche Größe erreichen (ca. 3 ha).
- ➔ Es wurden Flächen gesucht, die eine möglichst harmonische Integration des Vorhabens in die vorhandene Siedlungsstruktur erwarten lassen. Solitärstandorte im Landschaftsraum kommen nicht infrage.
- ➔ Die verkehrstechnische Erschließung muss gegeben sein. Die Standorte müssen vom Straßennetz aus direkt erreichbar und auch gut sichtbar sein.
- ➔ Die Flächen sollen möglichst nicht unmittelbar an Wohngebiete angrenzen. (Störungen vermeiden)
- ➔ Flächen in der Trinkwasserschutzzone II sowie im Überschwemmungsgebiet scheiden aus.

Beschreibung der alternativen Standorte

Neben dem Grundstück des Vorhabenträgers am Stadtwald wurden acht weitere Flächen ausfindig gemacht, die im Folgenden kurz dargestellt und charakterisiert werden.

(1) Fläche westlich OT Höngeda, südlich der Förderschule



- Die Flächen befinden sich westlich der alten Ortslage von Höngeda und südlich der Förderschule / Freien Gemeinschaftsschule des Diakoni Doppelpunkt e. V.

- Die Flächen waren seitens der Gemeinde Höngeda bzw. Weinbergen bereits als Bauflächen vorgesehen. Zum Teil besteht Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen.
- Die verkehrstechnische Erschließung über die Bundesstraße 247 ist hervorragend.
- Teilweise grenzt eine Wohnbebauung an die Fläche an.
- Es gibt keine Verbindung zu anderen touristischen Nutzungen oder touristischen Potentialen der Stadt.

(2) Fläche Am Görmarschen Kreuz



- Die Fläche befindet sich nördlich der Ortslage von Görmar an der Sondershäuser Landstraße östlich der Straße Am Görmarschen Kreuz.
- Die Fläche schließt an ein Industrie- und Gewerbegebiet an. Südlich der Fläche befinden sich Wohngebäude.
- Die verkehrstechnische Erschließung über die B 249 ist sehr gut.
- Auf der Fläche werden Altlasten vermutet.
- Die Umgebung der Fläche wird maßgeblich durch die vorhandene gewerbliche Nutzung sowie intensive Landwirtschaft geprägt. Verknüpfungen mit anderen touristischen Standorten/Nutzungen in der Stadt gibt es nicht.

(3) Fläche an der Ammerschen Landstraße



- Die Fläche befindet sich an der Ammerschen Landstraße unweit der Gemeinde Unstruttal / OT Ammern.
- Die Fläche liegt zwischen der Bundesstraße 247 und der Bahnlinie Gotha-Leinefelde. Im Süden grenzen Gewächshäuser an die Fläche an. Im Westen – auf der anderen Seite der B 247 – ist der Standort der Regelschule Unstruttal / Ammern.
- Die verkehrstechnische Erschließung über die Bundesstraße 247 ist hervorragend. Es gibt sogar einen Haltepunkt der Bahn.
- Westlich und südwestlich der Fläche befindet sich die Sachsensiedlung, ein ausgedehntes Wohngebiet.
- Ansatzpunkte für eine Verknüpfung des Standortes mit anderen touristischen Nutzungen sind kaum gegeben.

(4) Fläche Auf dem Schadeberg



- Die Fläche liegt nördlich der Bundesstraße 247 unweit der Zufahrt zum Gewerbegebiet "Trift". Sie schließt unmittelbar an den Industrie- und Gewerbebestandort "Schadeberg" an.
- Die Fläche liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser weist im betreffenden Bereich ein Industriegebiet aus.
- Eine gute verkehrstechnische Anbindung ist gegeben. Es ist allerdings offen, ob eine direkte Anbindung an die B 247 erfolgen darf, oder ob über die Gebrüder-Franke-Straße (Einmündung ca. 550 m westlich) angebunden werden muss.
- Das Umfeld ist sehr stark durch die gewerblichen und industriellen Nutzungen geprägt. Touristische Potentiale gibt es wenig.

(5) Fläche Am Stadtwald – südlich der Waldstraße



- Diese Feldfläche liegt nur 200 m nördlich des Grundstücks des Vorhabenträgers. Sie liegt also auch unmittelbar am Mühlhäuser Stadtwald.
- Es besteht kein Planungsrecht im Hinblick auf bauliche Nutzungen.
- Sowohl die verkehrstechnische Erschließung, als auch die Nähe zu anderen touristischen Zielen im Stadtgebiet unterscheidet sich nicht im Vergleich zu den Grundstücken des Vorhabenträgers.
- Im Norden grenzt ein Wohngebiet an die Fläche an.
- Laut Bundesverkehrswegeplan 2030 verläuft die geplante südliche Ortsumgehung um Mühlhausen über die betrachtete Fläche (Projekt: B 249 – TH – OU Mühlhausen; Projektnummer: B249-G20-TH). Die Fläche steht damit für eine touristische Nutzung nicht zur Verfügung.

(6) Fläche am Stadtwald – südlich von Pfafferode



- Auch diese Fläche liegt am Mühlhäuser Stadtwald, allerdings im nördlich Teil.
- Die verkehrstechnische Erschließung ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 249 sehr gut.
- Es gibt kein Planungsrecht für bauliche Nutzungen. Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Der Abstand zur Wohnbebauung im Norden und Süden beträgt jeweils 100 Meter.
- Die Fläche liegt schon in einiger Entfernung zu der touristischen Achse, welche zwischen dem Weißen Haus und dem Schwanenteich bereits besteht – und die noch weiter entwickelt werden soll.

(7) Fläche westlich von Gut Weidensee



- Die Fläche liegt in der freien Landschaft. Ein Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen ist hier nur in Form des ehemaligen Gutes gegeben. Nördlich der Fläche gibt es einen Hühnerstall / Hühnerhof.
- Die Fläche ist über die Kreisstraße 206, die Heyeröder Landstraße, verkehrsseitig angebunden. Eine Buslinie nach Weidensee gibt es nicht. Der Standort kann als abgelegen bezeichnet werden.
- Die Fläche liegt im städtebaulichen Außenbereich. Im FNP ist sie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Die Umgebung wird maßgeblich durch die Landwirtschaft geprägt. Verknüpfungen mit anderen touristischen Standorten/Nutzungen in der Stadt gibt es nicht.

(8) Fläche östlich des Schwanenteichs



- Die Fläche befindet sich im Stadtgebiet zwischen dem Stadion und dem Schwanenteich. Sie liegt an der Heyeröder Landstraße und an der Schwanenteichallee.
- Die verkehrstechnische Anbindung ist aufgrund der nahen Bundesstraße hervorragend. Auch fußläufig, mit dem Bus oder dem Fahrrad ist der Standort gut zu erreichen.
- Im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Die Fläche ist mit ca. 2,2 ha etwas kleiner als die anderen Standorte.
- Auf der Nord- und Ostseite grenzt Wohnbebauung an.
- Die Fläche ist sehr gut in die bestehenden und geplanten Strukturen der touristischen Nutzung bzw. der Erholungsnutzung integriert.
- Ein sehr großer Nachteil ist, dass diese Grundstücke auch für andere touristische Zwecke im Bereich des Schwanenteichs geeignet sind. Wahrscheinlich werden sie dafür auch benötigt. Ein Gesamtkonzept für die künftige Nutzungsstruktur des Areals um den Schwanenteich wird derzeit erarbeitet. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Stadt sowohl die touristische Aufwertung und Entwicklung im Umfeld um den Schwanenteich als auch die Ansiedlung des Bratwurstmuseums im Stadtgebiet von Mühlhausen anstrebt.

Standortentscheidung

Bei der Betrachtung der einzelnen Alternativstandorte zeigt sich schnell, dass alle diese Standorte verschiedene Nachteile besitzen. Hinsichtlich ihrer Eignung für die beabsichtigte Ansiedlung eines Sondergebietes für Tourismus "Bratwurstmuseum" sind im Vergleich zum favorisierten Standort doch erhebliche Defizite auszumachen.

Auch der Standort des Investors am Stadtwald ist nicht frei von Konflikten. Auch hier müssen bislang unversiegelte Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Und auch das Thema Lärmschutz ist zu beachten. Die favorisierten Flächen am Stadtwald nördlich der Straße Weiße-Haus-Chaussee erscheinen aber hinsichtlich der geplanten touristischen Einrichtungen als am besten geeignet. Die Flächen zeichnen sich durch einige Eigenschaften aus und heben sich von den anderen Standorten ab:

- ➔ In den touristischen Planungen und Konzepten der Stadt (Integriertes Stadtentwicklungskonzept; Bewerbung zur Landesgartenschau; Planungen zur Entwicklung des Gebietes Schwanenteich) ist eine Grünverbindung – ein "Grüner Korridor" – zwischen der historischen Altstadt und dem Schwanenteich vorgesehen. In der Fortsetzung des Grünen Korridors liegt der Mühlhäuser Stadtwald. Diese Grünvernetzung / Grünverbindung fungiert zugleich als touristische Achse zwischen dem Stadtwald und der Altstadt. Das Grundstück des Vorhabenträgers liegt auf dieser Achse.
- ➔ Das vorgesehene Grundstück liegt direkt am Stadtwald – und zwar in einem Bereich, der als Tor oder als Eingang zum Stadtwald bezeichnet werden muss. Der Bereich ist durch offene, gestaltete Grünflächen (einschließlich Spielplatz) geprägt. Der Promenadenweg beginnt hier. Außerdem befindet sich das Weiße Haus, eine traditionelle kleine Gaststätte, an diesem Ort.
- ➔ Der Standort ist gut mit dem Pkw oder Bus erreichbar. Eine Stadtbuslinie hat hier ihr Ziel bzw. ihren Endpunkt. Auch ein Radweg sowie ein attraktiver Wanderweg in Richtung Stadt sind vorhanden.
- ➔ Der favorisierte Standort des Vorhabenträgers liegt in einem reizvollen Landschaftsraum. Das Ambiente lädt dazu ein, länger zu verweilen – oder auch zu übernachten.
- ➔ Der gewählte Standort bietet die Option, verschiedene touristische Nutzungen zu kombinieren. Neben den Aktionen rund um das Bratwurstmuseum ist der Standort geeignet als Ausgangspunkt für Touren in den Hainich (Wandern, Radfahren, Segway) oder für Touren in Richtung Erholungsgebiet Schwanenteich bzw. Altstadt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Wahl des Standortes für das Bratwurstmuseum (Am Stadtwald / Weiße-Haus-Chaussee) die Ziele der Stadt Mühlhausen in Bezug auf die Entwicklung des Tourismus am besten unterstützt werden.

Es sind auch keine Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten, die der Darstellung im FNP als Sondergebiet entgegenstehen (oder das Vorhaben grundsätzlich ausschließen).

7. Umweltbelange

Parallel zur Änderung des FNP wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP-33 "Sondergebiet Tourismus - Bratwurstmuseum") aufgestellt. In diesem Bebauungsplanverfahren werden die Umweltbelange detailliert untersucht und ausgewertet. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Wie in den vorangegangenen Punkten bereits erläutert wurde, findet die eigentliche Änderung des Flächennutzungsplans nur im Bereich des Sondergebiets statt, d. h. ausschließlich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Somit gibt es für die FNP-

Änderung keine anderen oder zusätzlichen Umweltauswirkungen. Ein separater Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb nicht erarbeitet. Die Umweltbelange werden in dieser Begründung lediglich zusammenfassend dargestellt.

In dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VEP-33 „Sondergebiet Tourismus-Bratwurstmuseum“ wurden bzw. werden folgende Fachgutachten integriert:

- Grünordnungsplan mit umfassender Eingriffsregelung unter Berücksichtigung des gesamten Naturhaushaltes
- Artenschutzbeurteilung
- FFH-Erheblichkeitseinschätzung
- Schallimmissionsprognose

Schutzgebiete nach §§ 20ff. und § 32 BNatSchG werden durch das Sondergebiet nicht beeinträchtigt. Innerhalb dieses Gebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. §15 ThürNatSchG. In Bezug auf die ca. 400 m westlich gelegenen NATURA 2000 Gebiete (FFH-Gebiet „Hainich“ und SPA „Hainich“) erfolgt eine Erheblichkeitseinschätzung nach § 34 BNatSchG.

Folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst und bewertet:

- Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere
- Fläche
- Boden
- Oberflächengewässer
- Grundwasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild, Erholungseignung, Mensch
- Kultur- und Sachgüter

In diesem Zusammenhang wurden u. a. folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplan integriert:

- Naturnahe Gestaltung der Freiflächen
- Anwendung wasserdurchlässiger Bauweisen für Wege, Plätze...
- Anpflanzung von Gehölzflächen
- Bauzeitenregelung
- Örtliche Versickerung bzw. Rückhaltung unverschmutzter Oberflächenwässer
- Amphibienleiteinrichtung
- Lärminderungsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung von schadensbegrenzenden Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs, 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen von Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch Regelungen im Durchführungsvertrag.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die eigentlichen Veränderungen, die durch die Planung auftreten, nur im Bereich des Sondergebiets vorstattengehen. Bei der Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzfläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die an den Gewerbestandort angrenzende Grünfläche würde wahrscheinlich weiter als Weideland genutzt werden. Beide Flächen befinden sich im städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Wenn die Fläche, die als sonstige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ nicht als gemischte Baufläche berichtet wird, werden die vorhandenen Gewerbe- und Wohngebäude

weiterhin als solche genutzt werden (können). Ein Rückbau und eine Umwandlung zur Grünfläche/Reitplatz ist rechtlich nicht durchzusetzen und weder ein städtebauliches noch ein planerisches Ziel.

Entfällt die Korrektur der Fläche im Bereich „Weißes Haus“ von einer Waldfläche zu einer sonstigen Grünfläche wird der Bereich weiterhin als touristischer Anlaufpunkt bzw. für die Naherholung genutzt.

Erfolgt keine Aktualisierung der Fläche im Bereich des ehemaligen B-Lagers von einer forstergänzenden baulichen Nutzung zu einer sonstigen Grünfläche sowie Fläche für Maßnahmen Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, werden diese Maßnahmen trotzdem umgesetzt. Es handelt sich hierbei um vertraglich geregelte Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Görmar-Kaserne“. So wird u. a. die Fläche von Fremdstoffen und bauliche Resten beräumt, Gehölzgruppen, temporäre Gehölzgruppen werden angelegt (siehe als Anlage beiliegendes Maßnahmenblatt).

Überwachungsmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) sind auf der Ebene des FNP und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass parallel zur FNP-Änderung auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, nicht vorgesehen.

Anlage zur Begründung der Änderung des FNP für den Bereich
Am Stadtwald - Bratwurstmuseum (eine Ersatzmaßnahme im B-Plan Nr. 43)

Bebauungsplan Nr. 43 „Görmar Kaserne“
Stadt Mühlhausen

Satzung - GOP
Teilbebauungsplan B

MAßNAHMENBLATT

B-Plan mit integrierten GOP
Bebauungsplan Nr. 43 „Görmar Kaserne“
Stadt Mühlhausen

Maßnahmen- Nr.:
Ersatzmaßnahme E 3
Rekultivierung von Flächen – ehem. B-Lager
westlich von Mühlhausen

Lage der Maßnahme

- Geltungsbereich E3
- Stadt Mühlhausen, Gemarkung Mühlhausen, Flur 72, Flurstück 21/4 (teilweise)
- Bereich der ehemaligen Tankstelle wird von der Maßnahme ausgespart (Fläche mit rotem X)



Beurteilung des Eingriffs / der Konfliktsituation

- Verlust von Biotopstrukturen (Grünland, Acker, Saumstrukturen) sowie von Lebensraum und Nahrungsflächen für die Fauna
- Verlust von natürlichen Bodenfunktionen, Infiltrationsfläche

Eingriff: ausgeglichen x ausgeglichen i.V.m. Maßn.-Nr.: A 2, E 1, E 2, E 4, E 5
 nicht ausgleichbar

Ausgleichs- maßnahme	x Ersatzmaß- nahme	Gestaltungs- maßnahme	Minimierungs- maßnahme	Schutzmaß- nahme

MAßNAHMENBLATT	
B-Plan mit integrierten GOP Bebauungsplan Nr. 43 „Görmar Kaserne“ Stadt Mühlhausen	Maßnahmen- Nr.: Ersatzmaßnahme E 3 Rekultivierung von Flächen – ehem. B-Lager westlich von Mühlhausen
Ziel / Begründung der Maßnahme	
<p>Die Ersatzmaßnahme E3 zur großflächigen Entsiegelung, Abriss von kleinen Gebäuden und Anlage von Ruderalfluren, Gehölzen und temporären Gewässern dient der Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt. Es erfolgt eine Aufwertung der Schutzgüter</p> <ul style="list-style-type: none">○ Klima/ Luft: Herstellung klimatisch relevanter Gehölze (Pflanzungen), Beseitigung versiegelter Flächen (weniger extreme Erwärmung)○ Boden und Wasser: Beseitigung von Versiegelung und Verdichtung sowie sonstiger Überformung, Erhöhung der Infiltration durch die Durchwurzelung/ dauerhafte Vegetationsdecke, Erosionsschutz, Verbesserung des Bodengefüges, der Regelfunktionen, der Naturnähe sowie der biotischen Faktoren,○ Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt: Schaffung neuer Lebensräume○ des Landschaftsbildes: Neugestaltung des Landschaftsbildes, Beseitigung von Gewerbebrachen	
Maßnahmenbeschreibung:	
<ul style="list-style-type: none">▪ Beräumung von Fremdstoffen und baulichen Resten, Anlage und Entwicklung von Gehölzgruppen [6214], Ruderalfluren [4733], temporären Gewässern (Geländemulden) [2512], Altholz-, Schotter- und Steinhauften <p>Zur Herstellung der Maßnahme werden die vorhandenen Gebäude abgerissen, alle Flächenbefestigungen beseitigt und die Flächen von sonstigen baulichen Resten und Relikten der ehemaligen militärischen Nutzung beräumt. Die entsiegelten Flächen werden teilweise mit auf dem Gelände vorhandenen Oberboden abgedeckt oder als Rohbodenfläche belassen. Weiterhin werden auf der Fläche flache Geländemulden als zukünftige Feuchtbiotope im Bereich der bereits vernässten Stellen westlich der zu entsiegelnden Fläche angelegt. Zusätzlich werden auf der Fläche Biotopstrukturelemente wie Steinhauften und Schotterflächen geschaffen (Zielarten Amphibien und Reptilien). Nach der Herstellung der Flächen erfolgt die Anlage von punktuellen Gehölzpflanzungen. Die Offenlandflächen werden einer spontanen Besiedlung durch aufkommende Wildkräuter überlassen. Die Flächen sollen sich dauerhaft durch Sukzession weiterentwickeln, wobei durch gezielte Pflegemaßnahmen ein Teil der Flächen als Offenland erhalten bleiben soll.</p> <p>Aus artenschutzrechtlichen Gründen erfolgt die Herrichtung der derzeit als Ruderalflur ausgeprägten Flächen außerhalb der Vogelbrutzeit von August bis Februar. Vor dem Abriss der beiden kleinen Gebäude ist eine Begutachtung durch einen anerkannten Biologen erforderlich, um zu prüfen, ob im Gebäude Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Avifauna) vorkommen. Kommen solche Tierarten im Gebäude vor, sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Unstrut-Hainich-Kreises weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Kompensation des Lebensstättenverlustes durchzuführen. Die Bestimmungen des §44 BNatSchG sind dabei maßgeblich zu beachten. Ggf. werden die abzureißenden Gebäude unter Abstimmung mit der UNB in das Maßnahmenkonzept insoweit integriert, dass in Teilen auch ein „artgerechter Umbau“ mit Schaffung von Ersatzquartieren für angetroffene Arten in Frage kommt (oder Aufhängen von Nisthilfen u.Ä.).</p> <p style="text-align: right;"><i>Fortsetzung auf Folgeblatt</i></p>	

MAßNAHMENBLATT	
<p>B-Plan mit integrierten GOP Bebauungsplan Nr. 43 „Görmar Kaserne“ Stadt Mühlhausen</p>	<p>Maßnahmen- Nr.: Ersatzmaßnahme E 3 Rekultivierung von Flächen – ehem. B-Lager westlich von Mühlhausen</p>
<p>zu Maßnahmenbeschreibung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Maßnahmenteil Abriss, Entsiegelung, Beräumung, Rekultivierung, Bodenprofilierung:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudekontrolle auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten - Entsiegelung/Abbruch der kleinen Gebäude inkl. Fundamente und Tragschichten; - Rückbau und Entsorgung aller Flächenversiegelungen inkl. Frostschutz- und Tragschichten im Umfeld des Gebäudes, Verwendung von unbelasteten Betonbruch als Steinhaufen (Habitatelement, 3-5 x 50 m²) bzw. von unbelasteten Schotter/ Betonrecycling für Schotterflächen (2-3 x 70-100 m², Auftragsstärke 0,50m), fachgerechte Entsorgung des überschüssigen Materials je nach Belastungsklasse - Beräumung der Fläche von sonstigen Bauteilen wie Lampen und Zaunanlagen - ggf. Tiefenlockerung, Aufbringen von auf Gelände von Flurstück 21/4 gelagertem bzw. durch Bodenprofilierung anfallenden Oberboden einschließlich Grobplanum, Teilflächen werden als Rohbodenstandorte belassen; - Anlage von 3-5 Gewässern (flache Bodenprofilierung, leichtes Verdichten der Fläche) als Feuchtbiotope im Randbereich der vorhandenen Gehölze auf 600 m² (150-200 m², Tiefe bis zu 1,5 m mit flachen und tieferen Bereichen), Verwendung des abgeschobenen Oberbodens zur Aufbringung auf entsiegelte Bereiche (siehe oben) - Abstimmungen mit zuständigen Unterer Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu Ausführungsdetails im Rahmen der Ausführungsplanung - Bauzeitliche Begleitung des Rückbaus und der Rekultivierungsmaßnahmen durch ein fachkundiges Ingenieurbüro ▪ <u>Maßnahmenteil Gehölzflächen:</u> <ul style="list-style-type: none"> - vorhandene Gehölzflächen bleiben erhalten (ca. 8.300 m²) - Anpflanzung von 15 Strauch-Baumgruppen auf insgesamt 3.000 m² (ca. 10% der Fläche), anteilig 20% Bäume 1. und 2. Ordnung und 80% Sträucher, mulchen der Gehölzflächen - Pflanzabstand zwischen den Gehölzen der Hecken und der Strauchgruppen beträgt 1,0 x 2,0 m (Sträucher) und 5x5m (Bäume), Pro Strauchgruppe sind mindestens 30 Stück Gehölze zu pflanzen. - Pflanzqualität: Sträucher, Pflanzhöhe 60-100 cm; Laubbäume als Heister, Pflanzhöhe 100-150 cm. - Bei Verlust sind Gehölze angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen. - Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der Gebüschgruppen sind weitestgehend einzuhalten, können jedoch im Rahmen der Ausführungsplanung auch leicht verschoben werden (z.B. auf außerhalb von Leitungen). - Verwendung von heimischen, autochthonen Laubgehölzen: Eingrifflicher Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>, Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i>, Schliehe <i>Prunus spinosa</i>, Roter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>, Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Gem. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Woll. Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Wildkirsche (<i>Prunus avium</i>), Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>), Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) und Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>). <p style="text-align: right;">▪ Fortsetzung auf Folgeblatt</p>	

MAßNAHMENBLATT	
<p>B-Plan mit integrierten GOP Bebauungsplan Nr. 43 „Görmär Kaserne“ Stadt Mühlhausen</p>	<p>Maßnahmen- Nr.: Ersatzmaßnahme E 3 Rekultivierung von Flächen – ehem. B-Lager westlich von Mühlhausen</p>
<p>zu Maßnahmenbeschreibung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Maßnahmenteil Offenlandflächen:</u> <ul style="list-style-type: none"> - gelenkte Sukzession, keine Ansaaten (18.000 m²) - davon 10.000 m² dauerhaft gehölzfrei ▪ <u>Weiteres:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Gehölzpflanzungen sind möglichst im Herbst auszuführen; - Beachtung des Thüringer Nachbarrechtsgesetz; - Berücksichtigung einer an der Westseite der Maßnahmenfläche verlaufenden Freileitung der Stadtwerke Mühlhausen im Zuge der Ausführungsplanung (Einhaltung von Schutzabständen) 	
<p>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>1 Jahr Fertigstellungspflege/ 2 Jahre Entwicklungspflege</u> <ul style="list-style-type: none"> - einmalige Mahd von 50 % der Offenlandflächen pro Jahr (Offenhaltung auf 5.000 m²) - Offenhaltung der temporären Gewässer (bei Bedarf entfernen von Gehölzen) - bei gepflanzten Gehölzen: Gehölzpflege, Gehölzschnitt, mulchen, wässern, etc. - beschädigte Gehölze behandeln bzw. bei Ausfall ersetzen, Gehölzschnittmaßnahmen nur zwischen Oktober-Februar; - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger und Pflanzenschutzmittel; ▪ <u>Unterhaltungspflege</u> <ul style="list-style-type: none"> - einmalige Mahd von 50 % der Offenlandflächen pro Jahr (Offenhaltung auf 5.000 m²) - Offenhaltung der temporären Gewässer (bei Bedarf entfernen von Gehölzen) 	
Durchführung:	spätestens eine Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet
Funktionskontrolle:	zielbiotopspezifische Kontrolle der Maßnahme 3 Jahre nach Herstellung (am Ende der Entwicklungspflege)
<p>Flächengröße: 30.300 m² (davon 4.760 m² Entsiegelung inkl. 2 Gebäude)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8.300 m² vorhandener Gehölzbestand - 3.000 m² Gehölzpflanzung - 18.000 m² Sukzessionsfläche (davon 10.000 m² dauerhaft gehölzfrei) - 600 m² temporäre Gewässer - 200 m² Steinhäufen, 200 m² Schotterfläche <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsbeschränkung: dauerhaft (Ersatzmaßnahme) <input checked="" type="checkbox"/> Trägerschaft (Herstellung, Unterhaltung): Vorhabenträger, Stadt Mühlhausen <input checked="" type="checkbox"/> Flächeneigentümer: Stadt Mühlhausen 	

#