

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. VEP-33 „Sondergebiet

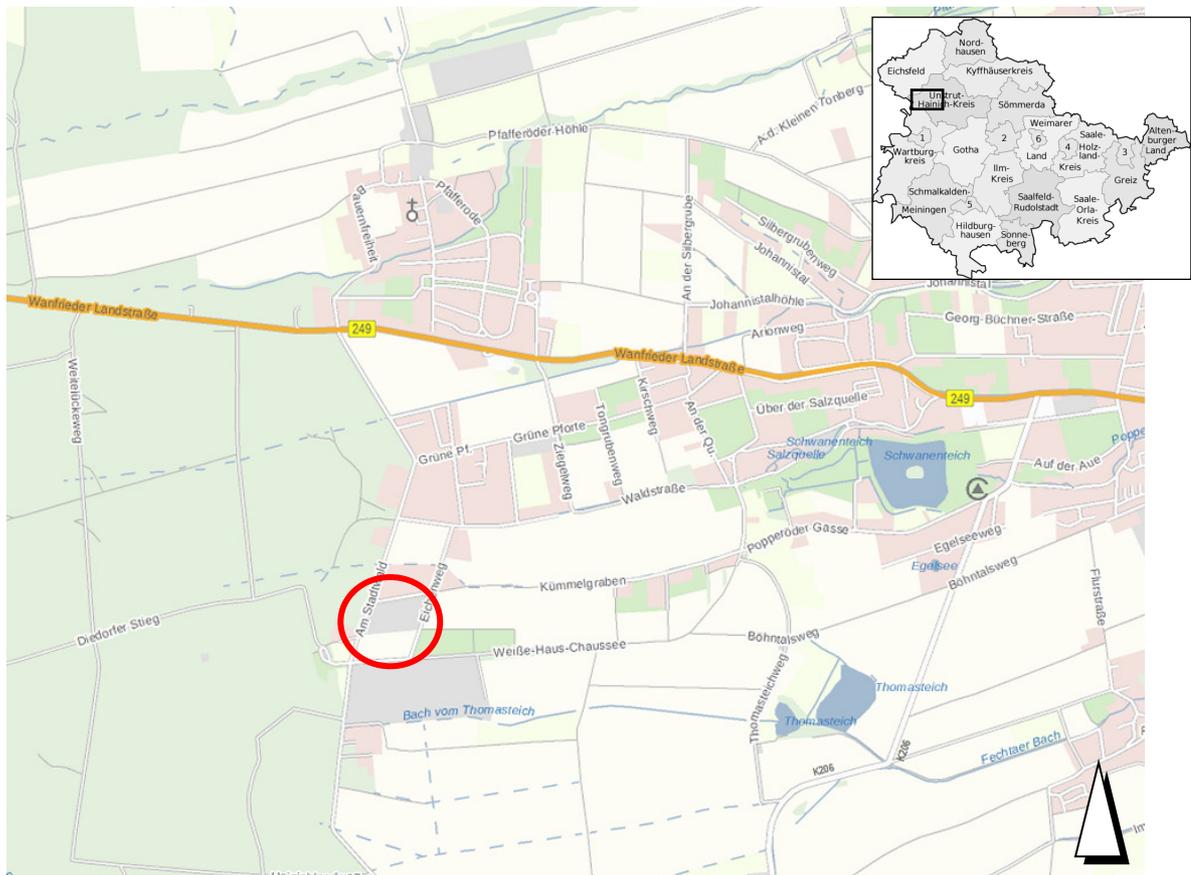
Tourismus - Bratwurstmuseum“

Stadt Mühlhausen

Unstrut-Hainich-Kreis

Begründung Teil I:

Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB



Vorhabenträger:

JAKRA GmbH

Am Stadtwald 56
99974 Mühlhausen

Bearbeitung:

Planungsbüro Dr. Weise



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

IMPRESSUM

- Stadt:** **Mühlhausen**
Ratsstraße 25
99974 Mühlhausen
- Vorhabenträger:** **JAKRA GmbH**
Am Stadtwald 56
99974 Mühlhausen
- Nutzungskonzept /
V+E Plan:** **Sebastian Machleb | Freier Architekt und
Fachplaner für vorbeugenden Brandschutz**
Weg zum Eigenheim 2
99986 Oberdorla (Vogtei)
- B-Plan / UB / GOP / SAP:** **Planungsbüro Dr. Weise**
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
Fax: 03601 / 799 292-9
E-mail: info@pltweise.de
Internet: <http://www.pltweise.de>
- Bearbeitung:** Silvia Leise
Dr. Ralf Weise
- Stand:** Sitzung
Oktober 2019

Quelle Titelbild: Freie Geobasisdaten „WebAtlasDE“ Geoproxy, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Thüringen

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	4
2	AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES / GELTUNGSBEREICH	5
3	PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE	6
4	ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN.....	8
5	PLANVORHABEN	13
5.1	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT	13
5.2	ERSCHLIEßUNG.....	13
6	BETROFFENE BELANGE	15
7	BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN ...	17
7.1	FESTSETZUNGEN NACH § 12 ABS. 3 BAUGB.....	17
7.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB).....	17
7.3	ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	18
7.3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
8	HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG.....	29
9	MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DER PLANUNG	31
10	KOSTEN UND FINANZIERUNG DER PLANUNG	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)	10
Abb. 2:	Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Mühlhausen (letzter Änderungsbeschluss 01.03.2018)	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächennutzungen in der Übersicht.....	7
Tab. 2:	Unterteilung des Übernachtungsangebotes für das Bratwurstmuseum mit Indoor Sport- und Spielhalle	20
Tab. 3:	Bedarfsrechnung Feriendorf.....	21

1 Vorbemerkungen

Mühlhausen ist die Kreisstadt des Unstrut-Hainich-Kreises und neuntgrößte Stadt in Thüringen. Die Stadt liegt an der Unstrut, einem Nebenfluss der Saale, rund 55 km nordwestlich der Landeshauptstadt Erfurt und nimmt in der Raumordnung des Freistaates Thüringen den Rang eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ein.

Derzeit befindet sich das 1. Deutsche Bratwurstmuseum in Holzhausen bei Arnstadt. Auszug aus: <https://www.bratwurstmuseum.de/> Stand 03 / 2019:

„Das 1. Deutsche Bratwurstmuseum ist am 28.05.2006 in Holzhausen (Ilm-Kreis) eröffnet worden. Gäste erhalten im Museum Informationen zur Bratwurst im Allgemeinen und zur Thüringer Bratwurst im Besonderen. Gezeigt wird unter anderem eine Kopie der ältesten Bratwurstrechnung der Welt.

Neben Dokumenten, Schlachterausrüstung und Gerätschaften zur Herstellung wie Fleischwolf, Wurstspritze und Füllmaschine sind allerlei Kurioses, Geschichten, Anekdoten und Bilder zu sehen.

Der Verein "Freunde der Thüringer Bratwurst e. V." ist Träger des 1. Deutschen Bratwurstmuseums und organisiert ein geselliges Vereinsleben rund um das Museum. Im Mittelpunkt der Arbeit des Vereines steht die Kultur- und Brauchtumpflege der Thüringer Bratwurst.“

Auszug Projektkonzept Bratwurstmuseum Am Stadtwald Mühlhausen (MACHLEB 2019):

„Projektvorhaben: „1. Deutsches Bratwurstmuseum“ in Mühlhausen/Thüringen

Das 1. Deutsche Bratwurstmuseum (BWM) präsentiert das überregional und international bekannte Kulturgut „Thüringer Rostbratwurst“ auf humoristische Art und Weise.

Die Bratwurst als nationales Kulturgut

Die Verbindung der Thüringer mit ihrer Bratwurst ist seit Jahrhunderten gewachsen und stellt einen zentralen Bestandteil der Thüringischen Kultur und ihres Volks- und Brauchtums dar. Sie ist Teil der Thüringer Identität und Heimat und wirkt als kulinarischer Genuss positiv über Grenzen hinweg. Sie ist in Ihren vielfältigen Formen so bekannt, dass „die Wurst“ in vielen Ländern mit Deutschland und insbesondere mit Thüringen assoziiert wird. Die Bratwurst steht als ikonisches Symbol mit medialer Strahlkraft auf einer Stufe mit „Bayrischem Oktoberfest“ oder „Dirndl und Lederhose“.

Die Thüringer Bratwurst stellt aus diesen Gründen ein wesentliches Potenzial und einen Anknüpfungspunkt für die touristische Entwicklung des Freistaats Thüringen dar.

Das Bratwurstmuseum als Motor dieser Entwicklung ist schon jetzt eine Touristenattraktion mit Alleinstellungsmerkmal von nationaler und internationaler Bedeutung. Es umfasst dabei weit mehr als ein Museumsgebäude mit Ausstellungsräumen.

Der Geschäftsführer, Herr Thomas Mäuer, betreibt und befördert mit vielen Ideen und Konzepten rund um die Bratwurst eine umfassende Vermarktung im Sinne eines kleinen Freizeitparks. Zentrales Anliegen des BWM ist, die Thüringer Bratwurst zu einem unvergesslichen Erlebnis zu machen.

Hierzu gibt es am derzeitigen Standort ein großes Außengelände mit Bratwurstverkauf und verschiedenen, ständig wechselnden Attraktionen, wie z. B. der größten und kleinsten begehbaren Bratwurst der Welt oder dem Goldenen Schweinealtar. Weiterhin finden zahlreiche Veranstaltungen im Außenbereich

sowie in einer eigens dafür gebauten „Bratwurstscheune“ statt. Es gibt neben anschaulichen Kräuter- und Gewürzgärten, Holzkohlenmeiler und Holzofenbäckerei eine Schauverwurstung und einen Streichelzoo mitsamt Wollschwein. Das Freigelände lädt zum Verweilen ein, da für Kinder kreative Spielmöglichkeiten vorhanden sind.

Die Highlights im Jahr sind selbst choreographierte Theaterstücke, Song-Contests, Wettkämpfe, und Festivals, die an einzelnen Wochenenden mehrere hundert bis mehrere tausend Besucher anlocken.

Das Gelände ist von einer gemütlichen und idyllischen Atmosphäre, die zum Teil ins absurd-komische und kitschig-verklärte abschweift, geprägt. Die Mischung aus Museum, Freizeitpark, Gastronomie und Veranstaltungen ist so erfolgreich, dass die Besucherzahlen der letzten Jahre im Bereich von 50.000 Personen pro Saison (=7-8 Monate von März-Oktober) lagen - mit steigender Tendenz.

Das 1. Deutsche Bratwurstmuseum wurde am 28.05.2006 in Holzhausen (Ilm-Kreis) gegründet und ist bis heute dort ansässig. Der Betreiber sucht seit mehr als zwei Jahren einen neuen Standort für seine Ausstellungs- und Veranstaltungsangebote. Das bestehende Areal ist wegen der unmittelbaren Umgebung (Wohnbebauung), der infrastrukturellen Situation (Dorf Lage mit enger Zuwegung) und dem jährlich wachsenden Besucherverkehr zunehmend ungeeignet. Insbesondere der Verkehr mit Reisebussen und die mangelhafte Zahl von PKW-Parkplätzen stellen bei den regelmäßigen, jährlich wiederkehrenden Veranstaltungen mit bis zu 4.000 Besuchern pro Wochenende ein großes Problem dar. Es kam in der Vergangenheit bereits wiederholt zu berechtigten Beschwerden von Anwohnern.

Weiterhin gibt es auf dem etwa einen Hektar großen Grundstück keine sinnvolle Möglichkeit baulicher Erweiterungen. Auch Erweiterungen auf benachbarte Grundstücke sind nicht möglich (Privateigentum).“

2 Aufstellung des Bebauungsplanes / Geltungsbereich

Im Stadtgebiet von Mühlhausen beabsichtigt der Vorhabenträger mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebietes „Tourismus - Bratwurstmuseum“ für die Entwicklung eines Tourismusstandortes am westlichen Rand des Stadtwaldes von Mühlhausen in der Gemarkung Mühlhausen, Flur 72 zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2019 durch den Stadtrat der Stadt Mühlhausen gefasst und im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der abgegrenzte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 148/11; 163/11; 164/11; 150/11 der Flur 72 der Gemarkung Mühlhausen:

- ▶ 37.803 m²

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- ▶ im Süden: Weiße-Haus-Chaussee und daran angrenzende Brachfläche (als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen) sowie ehemaliges B-Lager,
- ▶ im Osten: Kleingartenanlage und Gewerbestandort inklusive Wohnbebauung,

- ▶ im Westen: Straße „Am Stadtwald“ mit westlich angrenzendem Stadtwald und Weißem Haus,
- ▶ im Norden: Wohnbauflächen, Grünflächen.

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 (2) PlanzV.

3 Planungserfordernis und Planungsziele

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Standort für die touristische Nutzung zu entwickeln. Dies soll unter anderem durch den Umzug des 1. Deutschen Bratwurstmuseums von seinem derzeitigen Standort in Holzhausen nach Mühlhausen geschehen. Das Plangebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Stadt Mühlhausen und wurde bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker sowie Grünland / Weide) an einem Gewerbestandort genutzt.

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 (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.

Die Standortanforderungen für das Bratwurstmuseum sind in Holzhausen nicht mehr gegeben. Es besteht auf der derzeit genutzten Fläche kein Entwicklungspotenzial. Außerdem ist die Ortschaft für den durch das Bratwurstmuseum generierten Quell- und Zielverkehr nicht ausgelegt. Durch die Umsiedlung an den Standort in der Stadt Mühlhausen kann neues Entwicklungspotenzial geschaffen werden (größere Fläche). Der Vorhabenträger ist in der Stadt Mühlhausen mit seinem Gewerbebetrieb bereits ansässig. Der Standort befindet sich in Stadtrandlage und belastet damit nicht die Innenstadtlage durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Freizeitlärm. Das Grundstück in Wald- und Stadtrandlage als neuer Standort des Bratwurstmuseums sowie zur weiteren touristischen Entwicklung des Standortes befindet sich teilweise bereits im Eigentum des Vorhabenträgers oder im Eigentum der Stadt und wird dem Vorhabenträger dauerhaft verfügbar gemacht (Kauf oder Pacht). Durch die besonderen Anforderungen an das Nutzungskonzept ist die Neuausweisung eines Sondergebietes notwendig. Im Stadtgebiet wurden acht weitere Standorte auf Eignung geprüft, mussten allerdings verworfen werden. Die durchgeführte Standortalternativenprüfung ist in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans enthalten und wird im Umweltbericht bei der Behandlung von Planalternativen erneut aufgegriffen.

Durch die derzeitige Lage des Plangebietes im Außenbereich der Stadt Mühlhausen nach § 35 BauGB ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Tourismus - Bratwurstmuseum“ notwendig.

Es erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, da der Vorhabenträger ein Zielkonzept für das gesamte Gebiet nachweisen kann.

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

- ▶ es besteht die Flächenverfügbarkeit für den Vorhabenträger durch Eigentum (bzw. Erwerb / Pacht von städtischem Eigentum),
- ▶ der Flächenbedarf für das Betriebskonzept des Vorhabenträgers kann gedeckt werden,
- ▶ die betriebswirtschaftliche Durchführbarkeit ist gegeben,
- ▶ die Erschließung des Gebietes kann über die Straße „Am Stadtwald“ erfolgen,
- ▶ durch die Nutzung einer Fläche in Stadtrandlage wird das Konfliktpotenzial für ein Sondergebiet für Freizeit und Erholung (Verkehrs- und Freizeitlärm) gemindert,
- ▶ der Vorhabenträger ist mit seinem Gewerbebetrieb in der Stadt ansässig,
- ▶ durch die Planung sollen investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zur Umsetzung des Planvorhabens (Sicherung des konfliktfreien Einfügens des Planvorhabens in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur –Gewerbe / Wohnbebauung / Kleingartensiedlung) geschaffen werden.

Planungsziele sind daher:

- ▶ Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie Freifläche im Bereich eines Gewerbestandortes in ein „Sondergebiet Tourismus – Bratwurstmuseum“,
- ▶ Entwicklung eines in sich stimmigen Tourismusstandortes mit verschiedenen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung (Museum, Indoorspielplatz, Bowling, Gastronomie, Parkanlage, Beherbergung / Feriendorf),
- ▶ Zur Berücksichtigung der Bodenschutzklausel in § 1 a Abs. 2 BauGB soll möglichst kleinflächig Fläche für die Voll- bzw. Teilversiegelung in Anspruch genommen werden,
- ▶ Gehölzpflanzungen zur Abschirmung und Gestaltung innerhalb des Geltungsbereichs werden vorgesehen und sind Bestandteil des Nutzungskonzeptes.

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht

Nutzungsart	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	23.818	
Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)	10.382	
Verkehrsfläche	738	
Gehölzfläche	2.290	
Sonstige Nutzung (Containerbau, Holzgebäude, Kleingewässer)	575	
Öffentliche Verkehrsfläche		738
Sondergebiet „Bratwurstmuseum“		13.405
-davon zulässige Grundfläche		11.000

Nutzungsart	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Sondergebiet „Thüringer Angerdorf“		6.500
-davon zulässige Grundfläche		4.300
Sondergebiet „Spiel- und Sporthalle“		5.400
-davon zulässige Grundfläche		3.523
Sondergebiet „Park und Streichelzoo“		11.760
-davon zulässige Grundfläche		2.200
-davon Maßnahmenfläche (Boden Natur und Landschaft)		3.800
Gesamt	37.803	37.803

4 Übergeordnete Ziele und Planungen

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

Gemäß LEP 2025 handelt es sich bei der historischen Stadtanlage von Mühlhausen um einen Kulturerbestandort von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung mit sehr weitreichender Raumwirkung. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind in der Umgebung ausgeschlossen (LEP 2025).

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

*„4.4.1 G In den in der Karte 5 dargestellten **Schwerpunkträumen Tourismus** soll der Tourismus- und Erholungsnutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Raumbedeutsame Tourismusplanungen und -maßnahmen sollen bevorzugt in diesen Räumen umgesetzt und in den Gemeinden mit einer überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktion sowie Zentralen Orten konzentriert werden.“*

„Leitvorstellungen:

- 1. Tourismus und Erholung sollen in den Teilräumen gestärkt werden, die über die naturräumlichen und raumstrukturellen Voraussetzungen verfügen, um den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu entwickeln.*
- 2. Für bestehende sowie neu zu errichtende Infrastrukturen im Bereich des Tourismus und der Erholung soll eine barrierefreie Ausgestaltung angestrebt werden. In diesem Sinne sollen sich auch Dienstleistungen im Bereich Tourismus und Erholung an einer barrierefreien Ausgestaltung orientieren.*
- 3. Bei der weiteren touristischen Entwicklung Thüringens sollen die drei Schwerpunkte „Kultur und Städte“, „Natur und Aktiv“ sowie „Wellness und Gesundheit“ im Vordergrund stehen. Insbesondere die Themenvielfalt im Schwerpunkt „Kultur und Städte“ soll, auch durch die Verknüpfung mit Naturerlebnissen, für eine weitere Profilierung Thüringens genutzt werden.*

4.....

5. Die vorhandene regional und überregional bedeutsame touristische Wegeinfrastruktur soll gesichert und weiterentwickelt werden. Der Verknüpfung mit der Wegeinfrastruktur benachbarter Länder sowie der Anbindung an den ÖPNV kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.“

„Im Schwerpunkt „Natur und Aktiv“ sind insbesondere Wandern und Radfahren als Topthemen für Thüringen bestimmend (siehe Landestourismuskonzeption 2015). Weitere wesentliche Bereiche sind der Wintersport, das Naturerlebnis sowie der Wassertourismus. Die dafür erforderliche Wegeinfrastruktur ist nach vielen Investitionen aus verschiedensten Förderinstrumenten mittlerweile umfangreich ausgebaut (s. u.).“

Gemäß § 1 (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 bestimmbar, 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).

Im Regionalplan Nordthüringen ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- ▶ Siedlungsfläche / Weißfläche sowie Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT Entwurf 2018) ist das Plangebiet ebenfalls als Weißfläche / Siedlungsfläche dargestellt und liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung. Im Entwurf wurden bereits die Vorgaben des LEP 2025 zur Sicherung des Kulturerbestandes historische Stadtanlage Mühlhausen berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des vorgesehenen Schutzbereiches um die Stadtanlage. Das Planvorhaben sieht zudem keine baulichen Anlagen > 30 m Höhe vor, die in der äußeren Schutzzone ausgeschlossen werden sollen (RP-NT Entwurf 2018).

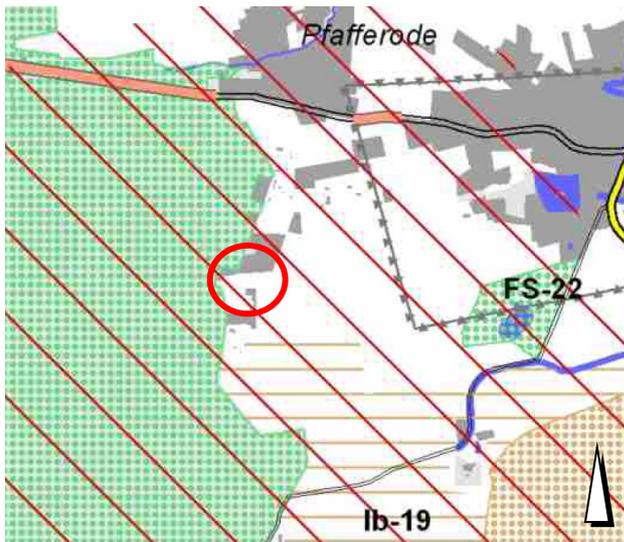


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Die Stadt Mühlhausen wurde im Regionalplan als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen. Im Bereich des Plangebietes befindet sich an der westlichen Seite des Geltungsbereichs das Vorranggebiet Freiraumsicherung (FS 19). Südlich des Plangebietes befindet sich das Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung (lb-19). Die südlich angrenzende Fläche des B-Lagers (ehemaliges Außenlager Martha II Mühlhausen) wurde im Regionalplan als regional bedeutsame Brach- und Konversionsfläche, auf der einer freiräumlichen Nutzung der Vorrang gegeben werden soll, ausgewiesen. Die ausgewiesenen Brachflächen gehören zu den Standorten, die aufgrund ihrer besonderen Problemsituation schon sehr lange Zeit keiner wirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden konnten.

Für den Planstandort ist gemäß RP-NT (2012) keine entgegenstehende Raumnutzung vorgesehen (Abb. 1).

Folgende regionalplanerischen Grundsätze betreffen den Planstandort (RP-NT 2012):

„G 4-19 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Begründung:

„Die in Nordthüringen ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung werden dem raumordnerischen Grundsatz, geeignete Tourismus- und Erholungsgebiete als Entwicklungschance im Ländlichen Raum umweltverträglich zu erhalten sowie zu schaffen und auszugestalten, gerecht. Neben der hervorragenden landschaftlichen Eignung und kulturhistorischen Bedeutung ist das Vorhandensein infrastruktureller Einrichtungen und Angebote unter anderem aus den Bereichen Beherbergung, Bewirtung, Sport, Erholung, Kur, kulturelles Erleben und Unterhaltung sowie die Anbindung an den ÖPNV wichtig.“

„G 4-23 Im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Hainich sollen die vorhandenen touristischen Potenziale untereinander sowie mit dem Werratal vernetzt mit dem Schwerpunkt des landschaftsverträglichen, naturnahen Tourismus mit Naturerlebnissen entwickelt werden.“

Das LEP 2025 gibt Schwerpunkträume vor, in denen bevorzugt raumbedeutsame Tourismusplanungen umgesetzt werden sollen. Das Planvorhaben befindet sich gemäß RP-NT innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung. Das Tourismusprojekt soll der Stärkung des touristischen Wirtschaftspotenzials der Region dienen und durch das breit gefächerte Angebot von Erlebnis, Natur, Gastronomie und Beherbergung (inkl. Veranstaltungsort für Kongresse etc.) dienen und die vorhandenen touristischen Infrastrukturprojekte in der Region um den Hainich stärken. Dabei wird auch das vorhandene Besucherpotenzial des bereits etablierten Bratwurstmuseums in Holzhausen genutzt. Hier wurde schon gezeigt, dass das Konzept der Verbindung von Museum, Erlebnisgastronomie und Freiflächennutzung als touristischer Anziehungspunkt funktionieren kann. Das neu entstehende Angebot soll dabei als Ergänzung zu den bereits existierenden Angebotssegmenten wirken und damit in Verbindung mit der historischen Stadtanlage Mühlhausens und dem Stadtwald als Verbindung zum Hainich den Tourismusstandort Mühlhausen aufwerten.

Die Stadt Mühlhausen geht davon aus, dass dem Entwicklungsgebot damit ausreichend Rechnung getragen wird. Das Vorhaben soll aufgrund des Nutzungszwecks (Sondergebiet inkl. Festveranstaltungen, Freizeitlärm) in Ortsrandlage realisiert werden. Ziele der Raumordnung werden vom Planvorhaben nicht berührt.

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 ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor (letzter Änderungsbeschluss vom 01.03.2018). Im FNP ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung, zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft sowie sonstige Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitplatz dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Steht ein Planvorhaben der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen, gibt das BauGB die Möglichkeit, einen Bebauungsplan parallel zur Änderung des FNP aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt parallel zum Planverfahren des FNP nach § 8 (3) BauGB:

„(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. (...)“

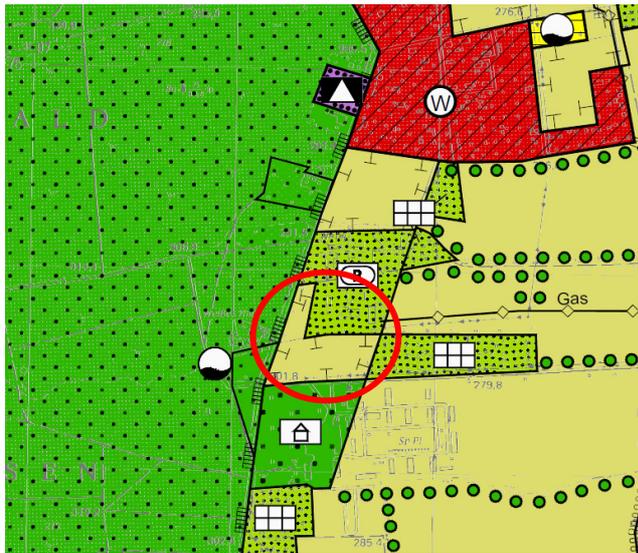


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Mühlhausen (letzter Änderungsbeschluss 01.03.2018)

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

Auf die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsiedlung des Bratwurstmuseums und Entwicklung eines Tourismusstandortes in der Stadt Mühlhausen wurde in Kap.: 3 bereits eingegangen.

Der Bebauungsplan wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Folgende **Gründe** liegen für das Vorhaben vor:

- ▶ zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird für die Umsetzung des Planvorhabens die Ausweisung eines Sondergebietes „Tourismus - Bratwurstmuseum“ erforderlich,
- ▶ die Ansiedlung eines touristischen Anziehungspunktes mit funktionierendem (erprobten) Nutzungskonzept unterstützt die wirtschaftliche und touristische Entwicklung der Stadt (Mehrtagestourismus),
- ▶ die Verwirklichung der Planung soll kurzfristig erfolgen.

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.

Der Landschaftsplan „Mühlhausen“ befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB enthält die Fortschreibung keine dem Planvorhaben entgegenstehenden Darstellungen.

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 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Im Plangebiet, das aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, soll im Interesse der Ansiedlung des 1. Deutschen Bratwurstmuseums und der Entwicklung eines Tourismusstandortes ein „Sondergebiet Tourismus – Bratwurstmuseum“ entstehen. In erster Linie soll das derzeit in Holzhausen etablierte Bratwurstmuseum einen neuen Standort bekommen und gleichzeitig um weitere Freizeit- und Erholungsangebote erweitert werden. Das Nutzungskonzept sieht das Bratwurstmuseum selbst mit angeschlossenem Museumsladen, verschiedenen Angeboten der Erlebnisgastronomie, Bowlingbahn und einem gestalteten Innenhof vor. Zusätzlich wird ein Außengelände mit Festwiese, Tiergehegen, Abenteuerspielplatz und gestalteten Flächen vorgesehen. Um Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher des Freizeitgeländes bereitzustellen, ist außerdem die Anlage eines „Thüringer Angerdorfes“ zur Vermietung von Zimmern und Ferienwohnungen vorgesehen. Ergänzend wird eine Indoor Spiel- und Sporthalle errichtet, die für Kinder ein Schlechtwetterangebot mit Erlebnis-Spielen, Kletterparcours, Trampolinspringen etc. bietet.

An dieser Stelle wird auf die konkrete Projektbeschreibung des Vorhabenträgers (gemäß MACHLEB 2019) verwiesen (Anhang I).

Das Plangebiet wird je nach vorgesehener Nutzungsform in Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung eingeteilt. Es wird für die jeweilige Zweckbestimmung eine maximale Grundfläche zur Überbauung festgesetzt.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann über eine bestehende Straße „Am Stadtwald“ erfolgen.

Verkehrsanbindung:

Die verkehrliche Erschließung kann über die bestehende Straße „Am Stadtwald“ erfolgen. Diese städtische Straße bindet in nördlicher Richtung nach etwa einem Kilometer auf die Bundesstraße B249, die Mühlhausen mit Eschwege in Hessen verbindet, auf. Eine verkehrstechnische Anbindung des Planungsgebiets an die Stadt Mühlhausen ist über diese Verbindung sowie über den ÖPNV, Buslinie 5 (Haltestelle Weißes Haus) gewährleistet. In südlicher Richtung ist die Stadt zudem über die Heyeröder Landstraße angebunden.

Eine überregionale Anbindung ist in Verbindung mit Bundesstraße B247 gegeben. Die Bundesstraße führt Richtung Norden zur Anschlussstelle BAB 38 Leinefelde-Worbis (35 Minuten). In südöstlicher Richtung ist Erfurt (Erfurter Kreuz: BAB 71 und BAB 4) erreichbar. Die Fahrzeit wird sich durch die OU Mühlhausen B247n (ab 2021) von einer Stunde auf etwa 40 Minuten verkürzen. Richtung Süden ist über verschiedene Landstraßen auch die Anschlussstelle BAB 4 Eisenach erreichbar (35 Minuten).

Zum Planvorhaben wurde ein Stellplatznachweis erstellt. Sollten Parkplätze nicht ausreichen steht zusätzlich bei Sonderveranstaltungen eine an das Plangebiet angrenzende Wiese im Eigentum des Vorhabenträgers als Ausweichfläche zur Verfügung. Außerdem können im Stadtgebiet verschiedene Parkplätze für die Einrichtung eines Park & Ride Service genutzt werden (u.a. Parkhaus Am Erfurter Tor im Eigentum des Vorhabenträgers).

Trinkwasser:

Das Planungsgebiet ist teilerschlossen. Alle Versorgungsmedien sind aufgrund des Gewerbebetriebes auf dem Grundstück vorhanden und in Betrieb.

Zuständig ist der Zweckverband Trinkwasserversorgung Mühlhausen und Unstruttal.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III. Es gelten entsprechend die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des entsprechenden Kreistagsbeschlusses Nr. 46-10/76 vom 25.03.1976.

Abfall

Anfallende Siedlungsabfälle sollen entsprechend geltender Regelungen vom zuständigen Entsorgungsträger entsorgt werden.

Abwasser / Entwässerungskonzept:

Zuständig ist der Zweckverband Abwasserentsorgung Mühlhausen und Umland. Es erfolgt der Anschluss des Gebietes an den vorhandenen Anschlusspunkt im Eichenweg 10 – 14. Ausreichend Fettabscheidetechnik wird vorgesehen.

Im Plangebiet wurden in vier Rammkernsondierungen Versickerungsversuche durchgeführt (iBEG mbH 2019). Eine Versickerung ist im Plangebiet gemäß DVGW Arbeitsblatt ATV-W138 nicht möglich. Aus diesem Grund werden an der Ostseite des Geltungsbereichs zwei Regenwasserrückhalteräume sowie im Nordosten außerhalb des Geltungsbereichs ein weiterer Regenwasserrückhalteraum vorgesehen, um das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser zwischenzuspeichern und dann gedrosselt der nächsten Vorflut

(„Kümmelgraben“, alternativ Entwässerungsgraben Weiße Haus Chaussee) zuzuführen. Dies entspricht auch der natürlichen Entwässerung des Standortes (iBEG mbH 2019). Der Regenwasserrückhalteraum außerhalb des Geltungsbereichs wird im Durchführungsvertrag sowie über die Eintragung einer Baulast gesichert. Das dafür vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend Arbeitsblatt W 405 des Verbandes der Deutschen Gas- und Wasserfachmänner (DVGW-Regelwerk) gewährleistet sein. Die Bereitstellung von Löschwasser zur Grundschutzversorgung obliegt den Gemeinden, hier also der Stadt Mühlhausen. Benötigt wird eine Mindestlöschwassermenge von 1.600 l Wasser pro Minute bzw. 192 m³ für 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes kann über eine vorhandene Leitung im Bereich der Einfahrt zum „Weißen Haus“ abgedeckt werden (schriftliche Mitteilung des Zweckverbandes Trinkwasserversorgung Mühlhausen und Unstruttal vom 03.07.2019).

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

Energie:

Am Gewerbestandort ist eine eigene Trafostation vorhanden.

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 (Artenschutzeinschätzung).

b) Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus - Bratwurstmuseum“ der Stadt Mühlhausen werden von den 300 europäisch geschützten Tierarten, die in Thüringen vorkommen (Arten des Anhang IV der FFH-RL und des Art. 1 der VS-RL, vgl. TLUG 2009), die Artengruppe der Feldvögel sowie insbesondere Amphibien (bekannter Wanderkorridor Stadtwald – Thomasteich) eingehender auf mögliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben geprüft.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt integriert in den Umweltbericht. Unter Berücksichtigung der Umsetzung von artspezifischen Schadensbegrenzungsmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahme - Bauzeitenregelung), kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach

§ 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage-, und betriebsbedingte Wirkungen ausgeschlossen werden.

c) Immissionsschutz

Durch die Nutzung des Plangebietes als Freizeitgelände mit Musikveranstaltungen, Tierhaltung etc. kommt es zu erhöhtem Freizeitlärm sowie Verkehrslärm durch an- und abfahrende Besucher im Plangebiet. Aus diesem Grund wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt (FRANK & APFEL 2019). In Abstimmung mit dem Landratsamt (Immissionsschutzbehörde) sowie dem Landesverwaltungsamt wurden vier Immissionspunkte außerhalb des Geltungsbereichs festgelegt. Zusätzlich ergeben sich drei weitere Immissionspunkte innerhalb des Geltungsbereichs durch das Vorhaben des „Thüringer Angerdorfes“ als Übernachtungsmöglichkeit. Die Schallimmissionsprognose wurde in Abstimmung mit den genannten Behörden nach Freizeitlärmrichtlinie durchgeführt (FRANK & APFEL 2019). Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt sowohl den Normalbetrieb des Bratwurstmuseums (insgesamt inkl. Indoorspielhalle) mit den dazugehörigen Kleinveranstaltungen, wie Bratwursttheater etc. (Variante 1) sowie die sogenannten Sonderereignisse (Großveranstaltungen) wie Bratwurstiade, Museumsfest etc. (Variante 2). Da für Sonderereignisse (seltene Ereignisse nach Freizeitlärmrichtlinie) bei einer maximalen Anzahl von 18 Ereignissen im Jahr auch gesonderte Immissionsrichtwerte gelten, werden beide genannten Varianten separat berechnet (FRANK & APFEL 2019). Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für beide Varianten, kann nur unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gewährleistet werden, welche entsprechend der Empfehlungen der Schallimmissionsprognose (FRANK & APFEL 2019) zeichnerisch und textlich festgesetzt wurden.

d) Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III. Es gelten entsprechend die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des entsprechenden Kreistagsbeschlusses Nr. 46-10/76 vom 25.03.1976.

e) Altlasten / Bodenschutz / Abfall

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnis- und Planstand keine altlastverdächtigen Flächen (ALVF) in der Thüringer Altlastenverdachtskartei (THALIS) erfasst.

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.

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Stadt Mühlhausen ist der Abfallwirtschaftsbetrieb Unstrut-Hainich-Kreis.

f) Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

7 Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

7.1 Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 BauGB

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

7.2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. **3,8 ha** und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

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 Flächenbedarfs des Planvorhabens des Vorhabenträgers und dessen Flächenzugriff, dabei wurde berücksichtigt,

- ▶ die Erschließung des Plangebietes zu sichern,
- ▶ den Platzbedarf für den Betrieb des Bratwurstmuseums sowie Erweiterungsmöglichkeiten und Ergänzungen des Tourismuskonzeptes am Standort zu sichern.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks 148/11, 164/11 und 163/11. Das Flurstück 150/11 befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Mühlhausen und wird dem Vorhabenträger langfristig durch Kauf oder Pacht zur Verfügung gestellt. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Am Stadtwald“.

7.3 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

7.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Im Sondergebiet (SO1) „Bratwurstmuseum“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- ▶ Bratwurstmuseum (themenbezogene Ausstellungsräume z.B. zu Geschichte, Tradition, Handwerk, Tierhaltung, Wurstherstellung, Kurioses) mit max. 860 m² (Geschossfläche),
 - ▶ Bratwurstturm (Aussichtsturm mit Funktionen für Outdoorspiele),
 - ▶ Bratwurstmuseumsladen inkl. Kinoraum (Bratwurst - Merchandising / regionale Produkte) mit angeschlossener Fleischerei, insgesamt max. 620 m² (Geschossfläche) bei einer maximalen Verkaufsfläche von 320 m²,
 - ▶ Eingangspavillon (Ticketverkauf etc.),
 - ▶ Cocktailbar mit max. 210 m² (Geschossfläche),
 - ▶ Erlebnisgastronomie (mit Küche u.a. Showkochen, Schauverwurstung, Kloß- und Pflaumenmusherstellung, Kuchenbäckerei) mit max. 790 m² (Geschossfläche),
 - ▶ Multifunktionsgebäude „Scheune“ (Theater- und Musikveranstaltungen, Gastronomie) mit max. 1.750 m² (Geschossfläche),
 - ▶ Bowlingbahn mit max. 460 m² (Geschossfläche),
 - ▶ Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Bratwurstmuseums, sonstige Nebengebäude (Verwaltungsgebäude, Büroräume, Braterburger Tor etc.),
 - ▶ sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Pergola, gestaltete Flächen zum Thema Bratwurst).
- 1.2 Im Sondergebiet (SO2) „Thüringer Angerdorf“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- ▶ insgesamt bis zu 13 Gebäude zum Zwecke der Beherbergung mit insgesamt folgenden Kapazitäten: 20 Einzelzimmern, 20 Doppelzimmer, 20 Ferienwohnungen mit jeweils 3 Betten, damit eine Gesamtbettenzahl von 120 Betten,
 - ▶ Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Ferienhausgebietes (Verwaltungsgebäude, Büroräume etc.),
 - ▶ sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Aufenthaltsflächen, Dorfplatz inkl. Teich etc.).
- 1.3 Im Sondergebiet (SO3) „Spiel- und Sporthalle“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- ▶ Indoor-Spiel- und Sporthalle mit Spielgeräten und Attraktionen für Kinder,
 - ▶ sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Aufenthaltsflächen etc.).

Begründung:

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiete „Bratwurstmuseum“, „Thüringer Angerdorf“, „Spiel- und Sporthalle“ und Sondergebiet „Park und Streichelzoo“ wird die Umsetzung des konkreten Vorhabens des Vorhabenträgers getrennt nach der jeweiligen Zweckbestimmung gesichert. Dieses sieht die Umsiedlung des derzeit in Holzhausen betriebenen Bratwurstmuseums, die Errichtung eines Thüringer Angerdorfes als Unterbringungsmöglichkeit für Mehrtagestouristen sowie die Errichtung einer Spiel- und Sporthalle vor und die Gestaltung eines Parks mit Festgelände sowie zur Erholung mit Tiergehegen entsprechend der Projektbeschreibung vor. Ziel ist es in erster Linie das vorhandene Potenzial des Bratwurstmuseums an einem neuen Standort mit Entwicklungsmöglichkeiten zu nutzen und ein attraktives Angebot für Mehrtagestouristen zu schaffen. Der weitere Ausbau der touristischen Infrastruktur in Mühlhausen erhöht die Attraktivität der Region und damit auch die Nachfrage nach attraktiven Übernachtungsmöglichkeiten. Das Planvorhaben stellt eine Ergänzung der bereits vorhandenen touristischen Angebote dar. Das Plangebiet in Stadtrand- und Waldrandlage bietet einen Anschluss an das vorhandene Rad- und Wanderwegenetz im Bereich des Mühlhäuser Stadtwaldes mit Verbindung zum Nationalpark Hainich sowie zur historischen Stadtanlage der Stadt Mühlhausen. Als Ausgangspunkt bietet das Plangebiet vielfältige Möglichkeiten zum Erreichen verschiedener Sehenswürdigkeiten (Kultur und Natur - Nationalpark Hainich, Opfermoor, historische Stadtanlage Mühlhausen, Draisine in Lengenfeld unterm Stein etc.). Gleichzeitig wird durch die Ansiedlung des Bratwurstmuseums mit erprobten Nutzungskonzept und erweiterten Freizeitangeboten (Streichelzoo, Bowlingbahn, Indoor-Halle, Übernachtung) die touristische Infrastruktur der Stadt Mühlhausen und damit der lokalen Wirtschaft gestärkt. Die ortsansässigen Gastwirtschaften, Beherbergungsstätten sowie der Einzelhandel in der Stadt können von einer solchen Stärkung des Tourismus profitieren. Ziel ist es den Anteil an Mehrtagestouristen in der Umgebung von Mühlhausen zu erhöhen. Die Festsetzung der Art der Nutzung dient der Sicherung der allgemeinen Planungsziele des Vorhabens. Die Ausweisung soll ausschließlich die vorgesehene Nutzung als attraktiven Tourismus- und Freizeitstandort ermöglichen.

Im Sondergebiet 1 „Bratwurstmuseum“ wird vorwiegend der bereits in Holzhausen etablierte Bereich in neuer Gestaltung wiederaufgebaut. Es handelt sich um den eigentlichen Museumsteil mit Ausstellungen zu Geschichte, Kultur und Kunst zum Thema Bratwurst zusätzlich werden Räumlichkeiten für Sonderausstellungen verfügbar gemacht. In Verbindung mit dem eigentlichen Museumsteil wird im Innenhof der Anlage ein themenbezogen gestalteter Außenbereich (mit Bratwurstskulpturen etc.) eingerichtet. Von hier aus sind auch die Gastronomieangebote (Erlebnisastronomie, Bratwurststand, Cocktailbar etc. erreichbar. Der Innenhof dient ebenfalls als Veranstaltungsort u.a. auch bei Veranstaltungen in der Bratwurstscheune (z.B. Bratwursttheater). Die Räumlichkeiten der Scheune sowie der Gastronomiebereich mit Showkochen etc. kann für Klein- und Großgruppen (Seminare etc.) genutzt werden. Die Bratwurstscheune bietet Platz für max. 400 Personen bei größeren Veranstaltungen, kann aber auch für die Nutzung durch kleinere Gruppen (Geburtstagsfeiern etc.) aufgeteilt werden.

An das eigentliche Museum angeschlossen, wird der Museumsladen, der Merchandisingartikel überwiegend zum Thema Bratwurst bietet. Gleichzeitig werden Produkte mit regionalem Bezug angeboten. Der angeschlossene Fleischer ermöglicht den Verkauf der eigentlichen Bratwurst. Zusätzliche Gebäude dienen der Verwaltung (Eingang, Ticketverkauf etc.) sowie der Themengestaltung (Braterburger Tor etc.). Das östlich angrenzende Freigelände wird mit einem Abenteuer- und Erlebnisspielplatz sowie einer Festwiese für Großveranstaltungen gestaltet (privaten Grünfläche (G1) mit Zweckbestimmung „Park und Streichelzoo“).

Im Sondergebiet 2 „Thüringer Angerdorf“ ist beabsichtigt in Ergänzung zum Bratwurstmuseum mit Eventscheune, Bowlingbahn sowie der Indoor Sport- und Spielhalle ein Übernachtungsangebot für die Besucher und Gäste dieser Einrichtungen zu schaffen. In 13 gestalteten Einzelhäusern werden sowohl Ferienwohnungen als auch Doppel- und Einzelzimmer in einfachem bis mittleren Standard vorgesehen. Der Empfang für die Gäste wird in einem der Häuser untergebracht. Das Feriendorf wird als „Erstes Original Thüringer Bratwurstdorf“ einem typischen, altthüringischen Angerdorf u.a. mit Dorfkirche, Ententeich und Schulzenhaus nachempfunden. Die Zimmer und Ferienwohnungen sollen in den einzelnen Dorfhäusern untergebracht werden. Es ist geplant ausschließlich die Ferienwohnungen mit Küchenzeilen auszustatten. Insgesamt sollen 60 WE entstehen. Diese werden unterteilt in 20 Einzelzimmer, 20 Doppelzimmer und 20 Ferienwohnungen, so dass eine Gesamtbettenzahl von 120 Betten entsteht (Aufschlüsselung entsprechend Tab. 2).

Tab. 2: Unterteilung des Übernachtungsangebotes für das Bratwurstmuseum mit Indoor Sport- und Spielhalle

Angebot Feriendorf Bratwurstmuseum	Anzahl	Betten	Auslastung	Tage pro Jahr*	Übernachtungen insg.
EZ (1 Bett)	20	20	40%	360	2.880
DZ (2 Betten)	20	40	40%	360	5.760
FeWo (3 Betten)	20	60	40%	360	8.640
GESAMT	60	120			17.280

*Berechnung beruht auf der Vermietung über 360 Tage im Jahr. Bei Großveranstaltungen wird das „Thüringer Angerdorf“ allerdings aus Lärmschutzgründen für die Vermietung geschlossen. Die Anzahl der Tage mit Vermietung reduziert sich entsprechend um die seltenen Ereignisse. Da nicht genau feststeht wie viele seltenen Ereignisse (max. 18) im Jahr stattfinden werden wird an dieser Stelle weiterhin auf 360 Tage abgestellt.

Der Bedarf für das Übernachtungsangebot ergibt sich unmittelbar durch das Vorhaben. Die vorrangigen Zielgruppen sind Wochenendbesucher, Familien, Fahrradtouristen, Kulturreisende, und Individualtouristen und Gruppenreisende mit dem vorrangigen Ziel Bratwurstmuseum. Die gastronomische Versorgung ist in der Bratwurstscheune geplant. In den Ferienwohnungen wird eine eigene Versorgung ermöglicht. Der Bedarf für ein Übernachtungsangebot wird in Tab. 3 überschlägig berechnet. Die angegebenen Zahlen werden aus Erfahrungswerten (Besucherzahlen des laufenden Betriebs im Bratwurstmuseum Holzhausen), in Kombination mit einer Schätzung auf der Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Thüringens berechnet (Tab. 2). Unter

Annahme der Gästezahlen (Erfahrungswerte Holzhausen) bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1 bis 2 Tagen ergeben sich insgesamt ca. 18.000 Übernachtungen pro Jahr, die über das Angebot im geplanten Feriendorf gedeckt werden können (Tab. 3).

Tab. 3: Bedarfsrechnung Feriendorf

Bedarf Bratwurst- museum	Gäste pro Jahr	Übernachtungsgäste		Aufenthalts- dauer i. M. (Tage)	Übernach- tungen insg.
		in %	absolut		
nur Bratwurstmuseum	15.000	10%	1.500	2,0	3.000
Veranstaltungen in- door/ outdoor	20.000	15%	3.000	2,0	6.000
Privatveranstaltungen	10.000	25%	2.500	2,0	5.000
Bowling-Halle	15.000	10%	1.500	1,0	1.500
Indoor-Halle	10.000	10%	1.000	1,0	1.000
Übernachtungen ohne Bezug BWM	1.500	100%	1.500	1,0	1.500
GESAMT	71.500		11.000	1,6	18.000
ANTEIL Übernachtun- gen ohne Bezug BWM	2,10%		13,64%		8,3 %

In der Stadt Mühlhausen selbst kann der neu entstehende Bedarf an zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten derzeit nicht gedeckt werden (u.a. Wegfall Mirage Hotel 2016). Bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Mühlhausen (ISEK 2018) wurde als Defizit im Bereich Tourismus die unzureichende Zahl von Unterkunftsangeboten insbesondere mit unterschiedlichen Standards identifiziert.

Der durch das Planvorhaben selbst entstehende Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten, kann damit durch das in das Nutzungskonzept räumlich und thematisch integrierte Feriendorf gedeckt werden. Die räumliche Nähe bietet zusätzlich den Vorteil, dass bei geplanten Festveranstaltungen die Übernachtungsmöglichkeiten direkt angeschlossen sind.

Bei Besuchern, die durch das Bratwurstmuseum (Außenwirkung, Anziehungspunkt) in die Stadt Mühlhausen kommen, ergeben sich zusätzlich Synergieeffekte mit den kulturellen Angeboten der Stadt Mühlhausen (kulturbeschichtliche Stadtanlage, Museen etc.) sowie touristischen Attraktionen der Umgebung im „Hainich“ (Baumkronenpfad etc.), die zu einem längeren Aufenthalt veranlassen.

Im Sondergebiet 3 „Spiel- und Sporthalle“ wird als zusätzliches Freizeitangebot eine Spielwelt für Kinder entstehen. In der Halle werden verschiedene Spielgeräte und interaktive Erlebnis-Spielangebote (z.B. Trampolin, Kletter-Parcour, Mini-Golf etc.) an-

geboten. Die Halle bietet eine Schlechtwetteralternative zu allen Außenaktivitäten und kann auch für organisierte Kindergeburtstage genutzt werden.

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

2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Im Sondergebiet (SO1) „Bratwurstmuseum“ ist eine maximale Grundfläche von 11.000 m² zulässig.

Im Sondergebiet (SO2) „Thüringer Angerdorf“ ist eine maximale Grundfläche von 4.300 m² zulässig.

Im Sondergebiet (SO3) „Spiel- und Sporthalle“ ist eine maximale Grundfläche von 3.523 m² zulässig.

Durch die Grundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen in den Sondergebieten SO1, SO2, SO3 darf die festgesetzte GR nicht überschritten werden. Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit wird ausgeschlossen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Für die Höhenangaben wurde ein Höhenbezugspunkt auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im Sondergebiet (SO1) „Bratwurstmuseum“ mit < 14 m festgesetzt. Der vorgesehene „Bratwurstturm“ (Aussichtsturm) mit einer maximalen Grundfläche von 90 m² darf ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 19 m errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe darf durch themenbezogene (Bratwurst) Skulpturen max. 3 m überschritten werden. Auf dem Braterburger Tor im SO1 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um max. 5 m durch eine Figurengruppe zulässig.

Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im Sondergebiet (SO2) „Thüringer Angerdorf“ mit < 10 m festgesetzt. Am, einer Dorfkirche nachempfundenen, Gebäude darf ausnahmsweise ein Kirchturm bis zu einer Höhe von 13 m errichtet werden.

Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im Sondergebiet (SO3) „Spiel- und Sporthalle“ mit < 10 m festgesetzt.

Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird innerhalb der privaten Grünfläche (G1) „Park und Streichelzoo“ mit < 2 m festgesetzt.

Begründung:

Die im Plangebiet vorgesehenen Gebäude und Versiegelungen für Stellplatzflächen und Zufahrten werden gemäß der Vorhabenplanung auf das notwendige Maß beschränkt. Durch eine naturnahe Gestaltung mit standortgerechten Gehölzen soll eine attraktive Umgebung für Erholungssuchende geschaffen werden. Die Festsetzung der Grundfläche baulicher Anlagen berücksichtigt die gemäß Nutzungskonzept notwendigen Gebäude und ermöglicht eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung und Anordnung der Gebäude. Außerdem wird in den Sondergebieten die Errichtung von baulichen Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Sondergebiete zuzuordnen sind, ermöglicht.

In den Sondergebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche bestimmt. Die nicht überbaubare Fläche wird zum überwiegenden Teil in Grünland umgewandelt und als Aufenthaltsfläche für Besucher, Festwiese und gestaltete Grünfläche genutzt. Auf diesen Flächen erfolgt keine Befestigung des Untergrunds. Zur Gestaltung des Gebietes werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Nutzungsansprüchen für die einzelnen Funktionen einerseits und dem gestalterischen Gesamtkonzept des Bratwurstmuseums, abgeleitet aus den Erfahrungen und Konzepten in Holzhausen. Es wird im SO1 ausnahmsweise die Errichtung eines 19 m hohen Aussichtsturms zugelassen, um die derzeit am Standort durch Bebauung, Topographie und Gehölze verstellte Sicht auf die Altstadt von Mühlhausen zu ermöglichen. Die Zulassung von themenorientierten Aufbauten geben dem Komplex seinen Charakter und verleihen diesem ein Alleinstellungsmerkmal.

Zu einem typischen Dorf gehört eine Kirche. Im SO2 wird deshalb aus gestalterischen Gründen die Errichtung eines bis zu 13 m hohen Kirchturms ermöglicht. Die Höhen werden jeweils in Bezug zu einem Höhenbezugspunkt an der Straße „Am Stadtwald“ festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet SO1 und SO3 wird eine abweichende Bauweise zugelassen: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge über 50 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Hauptgebäude (Museum, Scheune, Ferienhäuser, Halle etc.) sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Wege sowie dem Nutzungszwecke zugeordnete Nebenanlagen (Skulpturen, Spielgeräte, Bänke, begehbare Bratwurst, Ställe etc.) sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Stellplätze jedoch nur in den mit *St* gekennzeichneten Flächen. Die auf der Planzeichnung durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren

Grundstücksflächen können durch untergeordnete Bauteile (Dachüberstände, Erker, Windfänge, Terrassen) bis zu 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Die innere Erschließung ist nicht Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen und erfolgt entsprechend der örtlichen Gegebenheiten. Dem Vorhabenträger wird dadurch ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum gewährt. Mit der Abgrenzung der Flächen für Stellplätze ist eine geordnete Flächeninanspruchnahme mit einer der Vorhabenrealisierung angepassten Gestaltung der Stellplatzflächen möglich. In den Sondergebieten SO1 und SO3 wird eine abweichende Bauweise zugelassen, um die Errichtung einer dem Nutzungszweck entsprechenden Spiel- und Sporthalle in ausreichender Größe sowie der Veranstaltungsgebäude (Scheune, Bowlinghalle, Erlebnisgastronomie) zu gewährleisten.

**4. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

- 4.1 Außerhalb der Stellplatzflächen sind Befestigungen von Wegen, Stell-, Spiel- und Aufenthaltsflächen nur versickerungsoffen (z. B. Schotterrasen, Kies- oder Splittdecken, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Porensteine) zulässig.
- 4.2 Auf der privaten Grünfläche (G1) Zweckbestimmung „Park und Streichelzoo“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- ▶ Tiergehege und zugehörige Stallanlagen für Klein- und Nutztiere,
 - ▶ Festwiese für Außenveranstaltungen
 - ▶ sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Aufenthaltsflächen, Bänke, begehbare Bratwurst, Spielgeräte etc.).
- Bauliche Anlagen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 2.200 m² zulässig.
- 4.3 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 Aufenthaltsfläche für Besucher ist allgemein zulässig.
- 4.4 Das auf den Dachflächen sowie auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den im Bereich der Maßnahmenfläche M2 vorgesehenen Regenrückhaltespeichern zu sammeln und gedrosselt in die nächste Vorflut einzuleiten.
- 4.5 Zur Durchgrünung sind folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

Je angefangener 600 m² überbauter Grundstücksfläche ist in den Sondergebieten

SO1, SO2 und der privaten Grünfläche G1 ein mittelkroniger, gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum oder drei gebietsheimische standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

Im Sondergebiet SO3 ist zur Eingrünung in der Maßnahmenfläche M1 eine zweireihige baumüberstandene Strauchhecke (Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,5 m; in der Reihe zwischen Sträuchern mind. 1 m, zwischen Bäumen mind. 4 m), unter Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Laubbäume und Sträucher, anzulegen.

In der privaten Grünfläche G1 ist in der Maßnahmenfläche M2 eine durch Gehölze gestaltete Grünfläche mittels Pflanzung von min. 15 standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen (Pflanzabstand mind. 8 m) sowie 50 standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern (Pflanzabstand 1,5 m) als Gehölzgruppen anzulegen. Fußwege sowie sonstige, der Nutzung dienende Zubehöranlagen (Bänke etc.) sind innerhalb der Maßnahmenfläche M2 zulässig. An der Ostseite ist ein 2,5 m hoher Lärmschutzwand sowie zwei Regenrückhaltespeicher in die Maßnahmenfläche zu integrieren. Die Regenrückhaltespeicher sind naturnah, ohne Abdichtung des Untergrundes, zu gestalten.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind angepflanzte Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gebietsheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 12-14 cm; Sträucher: Mindestqualität: 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und 1 Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). 2 Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

- 4.6 Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereich wird eine externe Ersatzmaßnahme zugeordnet:
- ▶ In der Gemarkung Mühlhausen, Flur 72, Flurstück 77 tlw.; 73 tlw.; 92 tlw.; 46 tlw. sowie Flur 71, Flurstück 98 tlw. erfolgt auf einer Lauflänge von min. 450 m die Errichtung einer Amphibienschutzanlage an der Straße „Am Stadtwald“.

Begründung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Flächen für den Aufenthalt von Besuchern genutzt. Die Flächen werden deshalb teilweise von Acker in Grünland umgewandelt. Zur naturnahen Gestaltung werden Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze können entsprechend der Standortgegebenheiten gewählt werden, um dem Vorhabenträger eine gewisse Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Die genauen Pflanzstandorte sind im Baugenehmigungsantrag nachzuweisen. Dabei können die Pflanzungen auf den Grünflächen der Flächen des SO1 (u.a. im Bereich der Stellplätze), des SO2 (Grünbereich der Einzelhäuser) sowie der privaten Grünfläche (G1) (Parkgelände, Spielplatz, Tiergehege) vorgenommen werden. Innerhalb der privaten Grünfläche (G1) Zweckbestimmung „Park- und Streichelzoo“ dürfen dem Nutzungszweck zugeordnete Anlagen außerhalb von Baugrenzen errichtet werden, da es sich um untergeordnete bauliche Anlagen handelt. Ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum für das überwiegend aus Grünflächen bestehende Gebiet bleibt dadurch erhalten.

Innerhalb der Maßnahmenflächen sind Fußwege zulässig, um auch die mit Gehölzen gestalteten Flächen für Besucher zugänglich zu machen. Da der anstehende Boden nicht versickerungsfähig ist, ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in zwei Regenrückhaltespeicher einzuleiten und gedrosselt der nächsten Vorflut zuzuführen (Kümmelgraben, Entwässerungsgraben an der Weißen Haus Chaussee). Ein dritter Regenrückhaltespeicher für das Niederschlagswasser der Indoor Sport und Spielhalle wird außerhalb des Geltungsbereichs eingerichtet und über den Durchführungsvertrag sowie Eintrag einer Baulast gesichert. Das gedrosselte Einleiten in die nächste Vorflut, erfolgt ebenfalls in den Kümmelgraben. Dies entspricht der natürlich gegebenen Entwässerung des Standortes. Die Entwässerungsspeicher innerhalb des Geltungsbereichs werden an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs angeordnet (tiefster Punkt). Für die Einleitung in die nächste Vorflut ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes kann im Geltungsbereich des Sondergebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Da keine anderen externen multifunktional wirksamen Kompensationsmaßnahmen gefunden werden konnten, sowie aufgrund des direkten räumlichen Zusammenhangs des Planvorhabens mit der Straße „Am Stadtwald“, ist die Anlage einer dauerhaften Amphibienschutzeinrichtung an einem der Wanderschwerpunkträume für Amphibien am Stadtwald (durch die UNB als prioritär gekennzeichnet) als Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

5. Sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien:

- 5.1 Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie werden die der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegten Randbedingungen und Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt:
- ▶ alle Fahrgassen der Stellplatzflächen sind mit einer Asphaltdeckschicht herzustellen,
 - ▶ in den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bereichen ist westlich

- des „Thüringer Angerdorfes“ (SO2) eine 2,5 m (gemessen von der Geländeoberfläche) hohe Schallschutzwand sowie an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs (G1) ein 2,5 m (gemessen von der Geländeoberfläche) hoher Lärmschutzwand zu errichten,
- ▶ die Stellplatzflächen des SO2 werden ausschließlich dem „Thüringer Angerdorf“ zugeordnet,
 - ▶ in der westlichsten Baureihe des SO2 „Thüringer Angerdorf“ sind im Dachgeschoss keine öffentbare Fenster nach Westen, Norden und Süden anzuordnen,
 - ▶ im ausnahmsweise bis auf 13 m Höhe zulässigen Kirchturm in der Mitte des SO2 sind Aufenthaltsräume bis ins 1. OG zulässig,
 - ▶ die Außenbewirtschaftung im gesamten SO1 ist auf die Tagzeit begrenzt (07:00 – 22:00 Uhr); im Bereich des Dorfplatzes wird die Außenbewirtschaftung auf max. 80 Plätze und Bereich Südterrasse auf 100 Plätze beschränkt,
 - ▶ die Beschallung erfolgt mit max. 2 Lautsprechern mit einer Schalleistung von je ≤ 100 dB(A) im Bereich des Dorfplatzes, die Schalleistung der beiden Lautsprecher ist innerhalb der Ruhezeit (13:00 – 15:00 Uhr sonn- und feiertags oder 20:00 – 22:00 Uhr werktags) um 6 dB abzusenken auf $L_w \leq 94$ dB(A) (inkl. Impulszuschlag)
 - ▶ Großveranstaltungen im Sinne von seltenen Ereignissen (u.a. Bratwurstiade, Tag der Bratwurst) werden auf max. 18 Veranstaltungen pro Jahr begrenzt; während der Großveranstaltungen wird das SO2 für Vermietungen gesperrt, die Randbedingungen der Freizeitlärmrichtlinie sind zu beachten, seltene Ereignisse werden auf die Tagzeit begrenzt (07:00 – 22:00 Uhr),
 - ▶ auf dem Freigelände ist die Beschallung mit max. 2 Lautsprechern mit einer Schalleistung von max. je ≤ 129 dB(A) (inkl. Impulszuschlag und eventuell weiterer erforderlicher Zuschläge nach Freizeitlärmrichtlinie) erlaubt, werktags (inkl. samstags) ist eine Beschallung von 6 h außerhalb der Ruhezeit gestattet, innerhalb der Ruhezeit (20:00 – 22:00 Uhr) muss die Beschallung um 3 dB reduziert werden, sonn- und feiertags ist eine Beschallung von 4 h außerhalb der Ruhezeit gestattet, innerhalb der Ruhezeit (13:00 – 15:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr) muss die Beschallung um 3 dB reduziert werden,
 - ▶ zum Schutz benachbarter schutzwürdiger Bereiche vor Lärm sind im SO1 und SO3 konstruktive Maßnahmen zur Schalldämmung vorzusehen.
 - ▶ Folgende mittlere Innenpegel in den Gebäuden sind einzuhalten:
 - SO1: Haus 7 (Bratwurstscheune), Haus 5 (Erlebnisastronomie) mit 97 dB(A) (inkl. Impulszuschlag) + 6 dB Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit, tags + nachts
 - SO1: Haus 3 (Cocktailbar) mit 90 dB(A) (inkl. Impulszuschlag), tags + nachts
 - SO1: Bowlinghalle mit 85 dB(A), tags + nachts

SO3: Indoor-Halle mit 80 dB(A), nur tags

- ▶ Die Veranstaltungsräume in den Häusern 3, 5 und 7 sind mechanisch zu belüften, zur Nachtzeit dürfen bei Veranstaltungen keine Fenster und Türen geöffnet werden.
- ▶ Für Veranstaltungsräume (Räume mit Musikbeschallung) werden die Mindestschalldämmmaße entsprechend Tabelle festgesetzt:

Gebäude	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R_w und frequenzabhängiges Schalldämmmaß R		
	Dach	Wand	Fenster / Türen
SO1: Bauteil 3a Cocktailbar	$R_w \Rightarrow 54$ dB	$R_w \Rightarrow 47$ dB $R(63 \text{ Hz}) \Rightarrow 28$ dB	$R_w \Rightarrow 35$ dB
SO1: Bauteil 5 Erlebnisgastronomie	$R_w \Rightarrow 54$ dB	$R_w \Rightarrow 47$ dB $R(63 \text{ Hz}) \Rightarrow 28$ dB Südwand $R_w \Rightarrow 50$ dB $R(63 \text{ Hz}) \Rightarrow 31$ dB	$R_w \Rightarrow 35$ dB Südfenster $R_w \Rightarrow 38$ dB
SO1: Bauteil 7a Bratwurstscheune	$R_w \Rightarrow 54$ dB	$R_w \Rightarrow 47$ dB $R(63 \text{ Hz}) \Rightarrow 28$ dB Westwand, Südwand und Ostwand im Bühnenbereich $R_w \Rightarrow 50$ dB $R(63 \text{ Hz}) \Rightarrow 31$ dB	$R_w \Rightarrow 35$ dB Westfenster oder Türen im DG, $R_w \Rightarrow 38$ dB
SO1: Bowlinghalle	$R_w \Rightarrow 45$ dB	$R_w \Rightarrow 45$ dB	$R_w \Rightarrow 35$ dB
SO3: Indoor Halle	$R_w \Rightarrow 25$ dB	$R_w \Rightarrow 25$ dB	$R_w \Rightarrow 25$ dB

Der Aufbau ist gemäß Angaben der Schallimmissionsprognose oder gleichwertig auszuführen.

Begründung:

Für das geplante Vorhaben wurde eine Schallimmissions-Prognose erstellt (Anlage II). Diese weist die Einhaltung der Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie an festgelegten Immissionspunkten unter Einhaltung von Randbedingungen und Lärminderungsmaßnahmen nach. Die Umsetzung der Maßnahmen und dadurch Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird bei Durchführung des Planvorhabens sichergestellt. Hierzu gehört ein Lärmschutzwall an der Ostseite des Geltungsbereichs (G1) im Bereich der östlich angrenzenden Kleingartenanlage sowie eine Lärmschutzwand westlich des „Thüringer Angerdorfes“ (SO2) im Bereich des Parkplatzes. Außerdem sind an den Außenbauteilender Veranstaltungsräume Schalldämmmaße einzuhalten (SO1 und SO3). Außenveranstaltungen werden auf die Tagzeit begrenzt und sind an die Rand-

bedingungen der Freizeitlärmrichtlinie geknüpft.

6. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

6.1 Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone III.

Begründung:

Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Trinkwasserschutzzone III liegt, wird eine textliche nachrichtliche Übernahme der Schutzzone vorgenommen.

8 Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 5 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 5) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

1. 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.

2. 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.

3. 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 beach-

ten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

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. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens bei den Baumaßnahmen sind durch den Bauherrn weitere Vorsorgeanforderungen zu berücksichtigen (Mutterbodenschutz s. § 202 BauGB, Bodenarbeiten in Anpassung an Witterung und die Bodenverhältnisse, Vorschriften zum Befahren und Bearbeiten von Boden, Bodenab- und -auftrag, Zwischenlagerung, Herstellung des Untergrundes etc.). Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.

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.

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist in der Frist von 1. Oktober bis 28. Februar (§ 39 (5) BNatSchG) vorzunehmen.

6. Brandschutz

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

7. Tierschutz

Für die Zur Schauhaltung von Tieren ist gemäß § 11 Tierschutzgesetz eine Genehmigung des Landratsamtes Fachdienst Veterinär- und Lebensmittelüberwachung erforder-

derlich.

Nach Tiergesundheitsgesetz ist der Tierhalter für das Einhalten von tierseuchenrechtlichen Vorgaben verantwortlich. Es gelten auch die Bestimmungen der Viehverkehrs- und Schweinehaltungshygieneverordnung.

Der Fachdienst Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landratsamtes ist frühzeitig in die Planung bezüglich der Tierhaltung einzubeziehen.

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 des Planvorhabens geschieht innerhalb der im Durchführungsvertrag geltenden Fristen.

10 Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch Abschluss eines Durchführungsvertrags gemäß § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger, so dass der Stadt Mühlhausen diesbezüglich keine Kosten entstehen.