

# Stadt Friedrichroda

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfadfinderranch Grünes Tal"

Begründung

Satzung – Mai 2023



Auszug: [geoproxy.thueringen.de](http://geoproxy.thueringen.de) (unmaßstäblich)

**Vorhabenträger:**

Herr Stefan Frieze  
Im Grund 10  
99848 Friedrichroda

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Planverfasser:**

KGS Planungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 MELLINGEN

**Verfahren:**

Stadt Friedrichroda  
Gartenstraße 9  
99428 Friedrichroda



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS UND ERFORDERNIS.....</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass.....	1
1.2 Planerfordernis.....	2
1.3 Verfahrensablauf.....	2
<b>2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>4</b>
3.1 Landesplanung und Raumordnung .....	4
3.2 Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan .....	5
3.3 Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Friedrichroda (ISEK) .....	6
<b>4. BESTANDSDARSTELLUNG .....</b>	<b>6</b>
4.1 Städtebauliche Einordnung / Nutzung .....	6
4.2 Standortalternativen .....	8
4.3 Verkehrsanbindung.....	8
4.4 Topographie.....	8
4.5 Umweltsituation.....	8
4.6 Eigentumsverhältnisse.....	8
<b>5. PLANUNGSZIELE/PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>9</b>
5.1 Planungsziel .....	9
5.2 Planungskonzept .....	9
<b>6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>13</b>
6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung.....	13
6.2 Telekommunikation.....	13
6.3 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung.....	14
6.4 Abfallentsorgung.....	15
<b>7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>15</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
7.4 Flächen für Stellplätze.....	17
7.5 Nebenanlagen.....	17
7.6 Verkehrsflächen .....	17
<b>8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>19</b>
8.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke .....	19
8.2 Einfriedungen.....	19

<b>9. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>19</b>
<b>10. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN .....</b>	<b>20</b>
<b>11. HINWEISE.....</b>	<b>20</b>
<b>12. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>21</b>
12.1 Einleitung .....	21
12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	22
12.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung).....	32
12.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	32
12.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB) .....	33
12.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	34
<b>13. GRÜNORDNUNGSPLAN .....</b>	<b>35</b>
13.1 Einleitung .....	35
13.2 Flächenbilanz.....	35
13.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	35
13.4 Baumbestand (Erhalt) .....	38
13.5 Grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)).....	40
13.6 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....	41
13.7 Externe Kompensationsmaßnahmen .....	41
13.7 Weitere grünordnerische Maßnahmen, Hinweise .....	41
<b>14. QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>42</b>

## 1. ANLASS UND ERFORDERNIS

### 1.1 Planungsanlass

Die Pfadfinderranch „Grünes Tal“ Friedrichroda hat ihre Wurzeln in den 70er Jahren. Konzipiert als Kinderferienlager ging es im Mai 1965 in Betrieb. Nach der Wende wurde das Gelände im Jahr 1995 durch den Coburger Pfadfinderverein erworben und als Pfadfinderheim genutzt. Es erfolgte ein Ausbau des Hauptgebäudes als Jugendbildungsstätte und Ausbildungsort für Ökologie und Umwelt.

Nachdem das Pfadfinderheim ab 2006 mit einem Rückgang der Übernachtungszahlen und dem Wegfall von Personalkostenförderung zu kämpfen hatte, wurde schließlich über einen Mitgliederentscheid zum Erhalt der Nutzung der Verkauf beschlossen.

Im Jahre 2013 wurde die heutige „Pfadfinderranch Grünes Tal“, vorher „Pfadfinderheim Kühles Tal“, durch Herrn Stefan Friese übernommen. Konkret handelt es sich um die Flurstücke 620, 621 und 622 in der Flur 3 der Gemarkung Friedrichroda.

Seitdem wurden auf dem Gelände zahlreiche Investitionen vorgenommen. So wurde u.a. der Anschluss an die städtische Abwasserentsorgung fertiggestellt, Stromleitungen erneuert, es erfolgten Instandsetzungsarbeiten an der Zuwegung und den bereits vorhandenen Gebäuden, die Komplettsanierung des oberen Sanitärgebäudes und durch die Stadt Friedrichroda der Ersatzneubau der Brücke im Carl-Benzing-Weg.

Es erfolgten weiterhin die Gefahrenfällung übersäuerter Fichten, die Ausbildung eines Lehmwasser-rückhaltebiotops sowie die Anpflanzung vielzähliger Erlen und weiterer, heimischer Baumarten.

Mit dem Erwerb mehrerer Alpakas hat sich seit 2016 das Konzept der „Pfadfinderranch“ etabliert.

Genutzt wird die Pfadfinderranch aktuell regelmäßig durch folgende Nutzergruppen:

- Pfadfindergruppen
- Stiftungen und Vereine, z.B. Kirchengemeinden, DRK, etc.
- Mittelalter-Rollenspieler (LARP)
- Wandergruppen
- Schulen, bspw. Berufsschule Gotha, Freie Reformschule „Franz von Assisi“ etc.

Das mit einer Etage ca. 512m<sup>2</sup> große, im vorderen Bereich zudem teilunterkellerte Hauptgebäude, sowie eine Wanderhütte am oberen Ende des Grundstücks, wurden 1964/65 per Baugenehmigung auf einer für die Landwirtschaft schlecht nutzbaren Fläche als Erholungsheim der ehemaligen „Blema“ genehmigt. Seither wurden Haupthaus und Wanderhütte zu Beherbergungszwecken im vollen Umfang genutzt, sodass Kurtaxeeinnahmen und durch die Übernachtungszahlen resultierende Kurzuschüsse für die Stadt generiert werden konnten.

Baulich ergänzt wurden zu DDR-Zeiten (mehr als 3 Jahre vor 1989) ein Sanitärgebäude sowie zwei kleinere Schuppen. Gegen 1998 wurden zwei weitere Wanderhütten ungenehmigt errichtet, was bei einer Begehung mit dem Bauamt Friedrichroda nach der Übernahme 2013 detektiert wurde. Diese wurden seitdem außer Betrieb genommen, sollen jedoch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Noch in 2017 wurde die Genehmigung für ein neues Lager- und Sanitärgebäude samtangrenzendem Unterstand bewilligt, dessen Sanitärkapazitäten von den Vorbesitzern als notwendig erachtet wurden, jedoch wirtschaftlich nicht sinnvoll sind. Die obere Wiese wird zum Zelten genutzt. Es findet jedoch *kein* konventionelles Camping mit Wohnmobilen statt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die (Um-)Nutzung der bereits vorhandenen Gebäude sowie eine Ergänzung der bestehenden Gebäude geschaffen werden. Die ursprünglich unrechtmäßig errichteten Wanderhütten sollen vor dem Abriss bewahrt bleiben, und einer neuen Nutzung als Imkerei und Seminarhütte zugeführt werden.

Gleichzeitig soll die Einrichtung einer Betriebswohnung im bisher ungenutzten, hinteren Teil des Hauptgebäudes ermöglicht werden.

## 1.2 Planerfordernis

Mittels Vorhabenbezogenem Bebauungsplan soll nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eine planungs- und baurechtliche Zulässigkeit sowohl der bereits vorhandenen wie auch der konkreten geplanten Nutzungen erreicht werden.

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein mit der Stadt Friedrichroda abgestimmter Plan eines Vorhabenträgers zur Durchführung von Bauvorhaben und deren erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Er wird im § 12 des Baugesetzbuches geregelt und verbindet städtebauliche Planung mit städtebaulichen Durchführungsmaßnahmen.

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sind gegeben:

- der Vorhabenträger ist Grundstückseigentümer
- der Vorhabenträger übernimmt alle mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Kosten (Planungskosten, Erschließungskosten)
- der Vorhabenträger ist in der Lage, das Vorhaben zu realisieren (Eignung, Finanzierbarkeit)

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Friedrichroda und dem Vorhabenträger geregelt.

## 1.3 Verfahrensablauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden durchgeführt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht.

Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB):

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss
2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanz und Monitoring gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
4.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs. 2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
6.	Abwägungsbeschluss
7.	Satzungsbeschluss
8.	Genehmigung / Anzeigeverfahren
9.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat Friedrichroda am 01.07.2021 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslage durchgeführt, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden und in der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Sie werden außerdem darum gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Es wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 6 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 11 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

In den Entwurf wurden u.a. folgende Dinge eingearbeitet:

- Verortung der Ausgleichsmaßnahme A4 auf der Planzeichnung
- Ergänzung der Informationen im Kapitel 6.3 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung
- Ergänzung der Hinweise auf der Planzeichnung zu Erdarbeiten
- Ergänzung der Ausführungen zum Grundwasser im Umweltbericht
- Ergänzung der Informationen zu Löschwasserversorgung/Brandschutz
- Ergänzung Kap. 7.7 Grünflächen
- Ergänzung in Kap. 12.6 zum Schutzgut Boden

Nach dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf folgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Es wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 4 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 12 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

In den Entwurf wurden u.a. folgende Dinge eingearbeitet:

- Klarstellung der Gebietsbezeichnung in „Sonstiges Sondergebiet Freizeit und Tourismus“ gem. § 11 BauNVO - analog der Darstellung im FNP - mit der Zweckbestimmung Pfadfinderranch
- Redaktionelle Korrekturen auf der Planzeichnung und in der Begründung
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Einfügen eines Vermerks auf der Planzeichnung, dass die Planurkunde des Bebauungsplanes zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan ist
- Aktualisierung der Begründung um den aktuellen Stand der wasserrechtlichen Genehmigungen
- Ergänzung des Hinweises „Erdarbeiten“ auf der Planzeichnung

Es erfolgte keine erneute Auslegung, da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren.

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfadfinderranch Grünes Tal“ in Friedrichroda besitzt eine Größe von ca. 1,22 ha. Er umfasst folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Friedrichroda: 620, 621, 622

### Lageplan:



Plangebiet - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pfadfinderranch Grünes Tal“ (ohne Maßstab)

## 3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Landesplanung und Raumordnung

#### LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) THÜRINGEN 2025:

- Lage im wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum mit partiellen demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage "Thüringer Wald/Saaleland"  
→ Festigung der eigenen wirtschaftlichen Leistungskraft (G 1.1.3)
- Ausweisung der Stadt Friedrichroda als Grundzentrum  
→ Gestaltung der Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung (Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion, Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, regionale Verkehrsknotenfunktion, primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion)
- Lage im Mittelzentralen Funktionsraum der Stadt Gotha
- Lage im Schwerpunktraum Tourismus „Thüringer Wald“ (4.4.1 G LEP)  
→ der Tourismus- und Erholungsnutzung soll ein besonderes Gewicht beigemessen werden



## REGIONALPLAN MITTELTHÜRINGEN (RP-MT):

### Festlegungen des RP-MT:

- Ausweisung der Stadt Friedrichroda als Grundzentrum
- Zuordnung der Stadt Friedrichroda zum Ländlichen Raum
- Lage im Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-44 „Talsystem Schilfwasser südlich Friedrichroda“.
- Lage im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald (G 4-21 RP-MT)
- Zugehörigkeit zum regional bedeutsamen Tourismusort Friedrichroda (Z 4-3 RP-MT)
  - ➔ die verbindlich vorgegebenen regional bedeutsamen Tourismusorte sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern (Z 4-9)
  - ➔ in Regional bedeutsamen Tourismusorten sollen die vorhandenen touristischen Infrastrukturen zukunftsfähig ausgebaut und Beherbergung, und Gastronomie sowie Freizeitangebote zukunftsfähig qualitativ und quantitativ verbessert werden (G 4-31)

Die Pfadfinderranch Friedrichroda stellt eine Angebotsform für den Natur- und Aktivtourismus im Thüringer Wald dar. Vielfältige Nutzergruppen besuchen die Anlage dabei für die naturnahe Freizeitgestaltung unterschiedlicher Formate. Die Pfadfinderranch kann den o.g. Grundsätzen und Zielen in besonderer Weise Rechnung tragen und einen Beitrag zur Stärkung der Tourismusregion Thüringer Wald leisten.

Das geplante Vorhaben "Pfadfinderranch Grünes Tal" in Friedrichroda entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 3.2 Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan



Die Stadt Friedrichroda verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2014 durchgeführt und mit Bekanntmachung der fiktiven Genehmigung rechtswirksam.

Die Planfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die tatsächliche Nutzung als Kinderferienlager, Pfadfinderlager und -ranch seit der Entstehung in den 1970er Jahren nicht der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entspricht, besteht im Umkehrschluss auch kein Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche. Konkrete Bestrebungen die betroffenen Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuführen zu wollen, sind nicht gegeben.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird zu entsprechen, wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda für die entsprechende Planfläche im Parallelverfahren geändert.

### 3.3 Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Friedrichroda (ISEK)

(KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, Stand: November 2016)

Im ISEK werden u.a. folgende Zielstellungen und Maßnahmen zur Entwicklung von Friedrichroda formuliert, die die Planung betreffen:

- Stärkung und Weiterentwicklung von Tourismus als wichtigste Aufgabe der Stadt
- Verbesserung des Wirtschaftsstandortes mit der Tourismusbranche als wichtigster Wirtschaftsfaktor
- Qualitätserhöhung der touristischen Leistungsträger
- Vorrangige Aufwertung und Erhaltung bereits vorhandener Freizeiteinrichtungen vor Neubauten und Neuentwicklungen

Die Pfadfinderranch wird zudem als Freizeiteinrichtung mit wichtigen touristischen Potentialen von Friedrichroda aufgeführt.

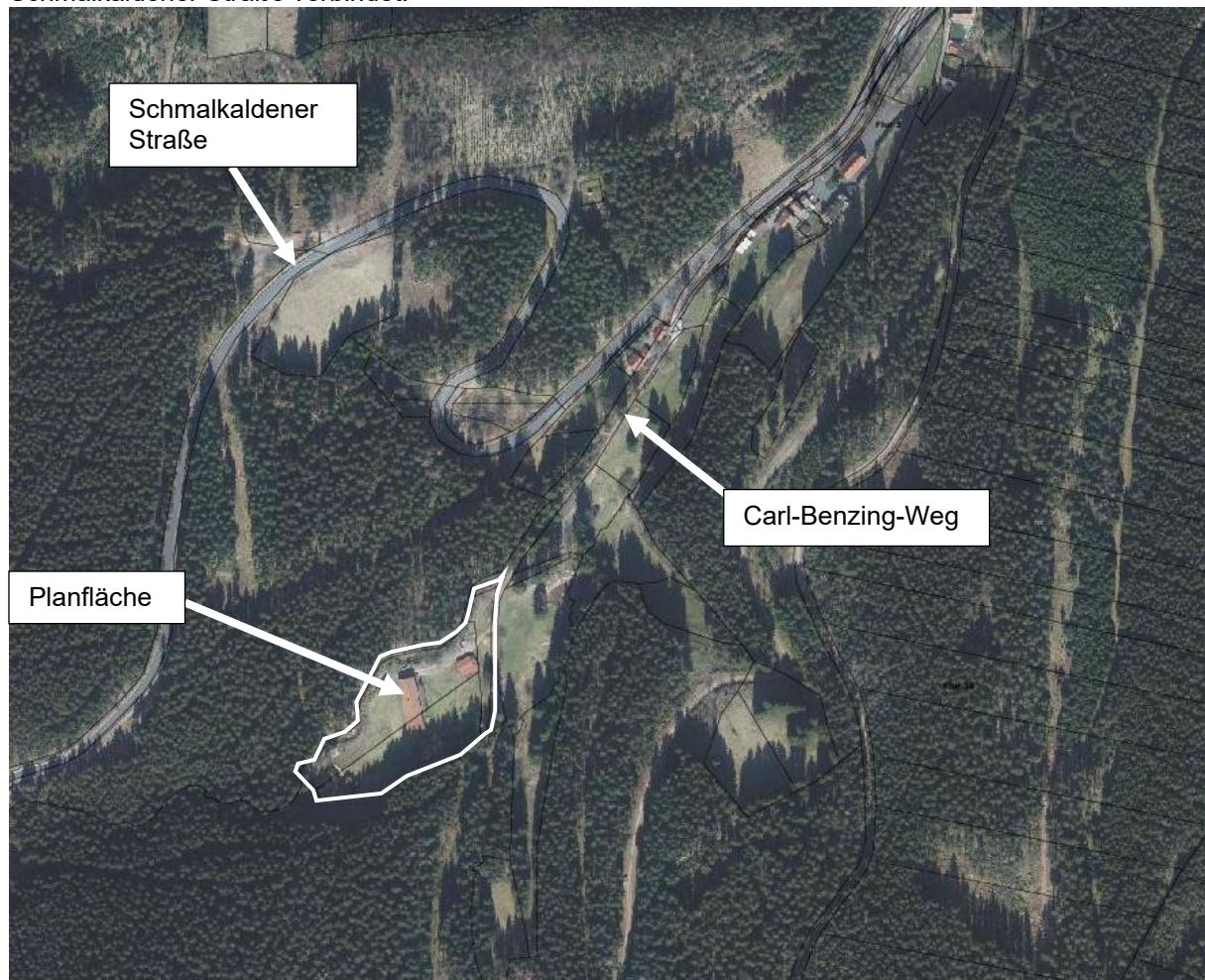
Mit der Planung wird den Zielstellungen des ISEK entsprochen.

## 4. BESTANDSDARSTELLUNG

### 4.1 Städtebauliche Einordnung / Nutzung

#### Städtebauliche Einordnung:

Die Planfläche befindet sich in der südlichen Gemarkung von Friedrichroda und ist mitten im Wald gelegen. Sie befindet sich am Schilfwasser-Bach, nordöstlich des Spießberges und südlich der Schmalkaldener Straße (L 1026). Östlich verläuft der Carl-Benzing-Weg, welcher das Plangebiet mit der Schmalkaldener Straße verbindet.



Auszug aus [geoproxy.thueringen.de](http://geoproxy.thueringen.de) - unmaßstäblich

Das Plangebiet befindet sich etwa 1,5 km von der bebauten Ortslage Friedrichroda entfernt. Im Norden, Süden und Westen wird das Plangebiet von Waldflächen umschlossen. Im Osten schließt sich,

gegenüber der Pfadfinderranch, eine Wiesenfläche an. Der Schilfwasser-Bach verläuft am nördlichen Rand des Plangebietes.

#### Aktuelle Nutzung des Bestandes

Mittig im Plangebiet befindet sich das mit einer Etage ca. 512m<sup>2</sup> große, im vorderen (nördlichen) Bereich zudem teilunterkellerte Hauptgebäude (1). Zusammen mit einer Wanderhütte (2) wurde dieses 1964/65 per Baugenehmigung auf einer für die Landwirtschaft schlecht nutzbaren Fläche als Erholungsheim der ehemaligen „Blema“ genehmigt. Seither wurden Haupthaus (1) und Wanderhütte (2) zu Beherbergungszwecken im vollen Umfang genutzt.



Baulich ergänzt wurden zu DDR-Zeiten (mehr als 3 Jahre vor 1989) ein Sanitärgebäude (3) sowie zwei kleinere Schuppen (4). Gegen 1998 wurden zwei weitere Wanderhütten (5) ungenehmigt errichtet, was bei einer Begehung mit dem Bauamt nach Übernahme 2013 detektiert wurde. Diese wurden seitdem außer Betrieb genommen und sollen einer ergänzenden Nutzung zugeführt werden.<sup>1</sup>

Noch in 2017 wurde die Genehmigung für ein neues Lager- und Sanitärgebäude samt angrenzendem Unterstand (6) bewilligt, dessen Sanitärkapazitäten von den Vorbesitzern als notwendig erachtet wurden, jedoch wirtschaftlich nicht sinnvoll sind. Die obere Wiese (7) wird zum Zelten genutzt. Es findet kein konventionelles Camping mit Wohnmobilen statt. Das Gebiet weist insgesamt einen hohen Grünanteil auf.

Die Nutzung der Pfadfinderranch unterliegt starken saisonalen Schwankungen. Während die Kapazitäten in den Sommermonaten bisweilen ausgelastet sind, nimmt Nutzungsintensität in den Monaten November bis März ab bzw. bestimmte Bereiche unterliegen in dieser Zeit keiner Nutzung mehr (z.B. Zeltwiese).

<sup>1</sup> Hinweis: Da der forstgesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 30 m (§ 26 Abs. 5 Thüringer Waldgesetz-ThürWaldG) hier bei den Bestandsgebäuden teilweise deutlich unterschritten wird, wird vom Forstamt auf die Gefährdung durch umstürzende Bäume, herabfallende Baumteile und Forstbetriebsarbeiten hingewiesen.

## **4.2 Standortalternativen**

Die Planfläche mit der darauf befindlichen Pfadfinderranch ist bereits seit den 70er Jahren teilweise bebaut und genutzt (damals noch als Kinderferienheim). Mittlerweile handelt es sich bei der Pfadfinderranch um einen etablierten Standort als Pfadfinder-, Ferien- und Freizeitleger sowie einen Ausbildungsort für Ökologie und Umwelt. Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes und somit dem Erhalt der etablierten Nutzungen. Standortalternativen wurden daher nicht untersucht.

## **4.3 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet ist über den direkt angrenzenden Carl-Benzing-Weg angebunden. Über diesen ist das Plangebiet in etwa 350 m Entfernung an die Schmalkaldener Straße angebunden, welche den Standort mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbindet. Über die Schmalkaldener Straße ist in nördlicher Richtung Friedrichroda sowie in südlicher Richtung Floh-Seligenthal erreichbar.

Die Tragfestigkeit des Carl-Benzing-Weges wurde mittels Dynamischen Plattendruckversuch bestätigt (Baugrund Erfurt, Gutachten vom 24.03.2022). Die vorhandene Breite des Weges von 3,00 bis 3,50 m stellt sicher, dass Fahrzeuge des Ver- und Entsorgungsdienstes sowie Rettungsfahrzeuge das Gelände ganzjährig erreichen, dort wenden und wieder zurückfahren können. Ausweichstellen sind an 2 Stellen vorhanden.

In einer Entfernung ca. 700 m zum Plangebiet befindet sich weiterhin die Bushaltestelle „Im Grund“ (fußläufige Entfernung etwa 10 min). Von dort aus ist mit der Buslinie 856 der Nahverkehrsgesellschaft des Landkreises Gotha (NVG) in südlicher Richtung Brotterode, in nördlicher Richtung Friedrichroda erreichbar.

Friedrichroda selbst ist ebenfalls sehr gut an das Busliniennetz angeschlossen. Zur Bahn und zur Thüringerwaldbahn bestehen Anschlussmöglichkeiten. Es verkehren Regionalbusse und Schülerverkehr.

Das Plangebiet ist somit gut in das Straßenverkehrsnetz und das Netz des ÖPNV integriert.

## **4.4 Topographie**

Über die Gesamtlänge des Plangebietes von ca. 175 m tritt auf Grund der Hanglage ein Höhenunterschied in West-Ost-Richtung von ca. 12 m aus.

In südlicher Richtung liegt ein Höhenunterschied von ca. 7,5 m vor.

## **4.5 Umweltsituation**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht (siehe Pkt. 12 und folgende) bietet die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

## **4.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 5. PLANUNGSZIELE/PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Planungsziel

#### Planerische Zielstellung

Mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Angebote im Bereich der Pfadfinderranch „Grünes Tal“ gesichert und punktuell erweitert werden. Für die bestehende Bebauung soll Rechtssicherheit erlangt werden. Bisher ungenutzte Gebäude sollen einer Nutzung gemäß Nutzungskonzept zugeführt werden.

Folgende Zielstellungen für das Plangebiet können im Einzelnen formuliert werden:

#### *Städtebau:*

- Nutzungsänderung im Hauptgebäude: Umnutzung ungenutzter Räumlichkeiten durch Integration einer Betriebswohnung im südlichen Teil des Hauptgebäudes
- (Um-)Nutzung bereits bestehender Gebäude entsprechend Nutzungskonzept
- Gliederung des Plangebietes entsprechend der vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung in verschiedene Bereiche (Baufelder, Grünflächen, Flächen für Tiergehege und für die Nutzung als Zeltfläche)

#### *Erschließung:*

- Nutzung vorhandener Erschließungswege und Stellplätze

#### *Bebauung:*

- Erhalt der bereits bestehenden Bebauung und Realisierung vorhabensgerechter baulicher Ergänzungen des Bestandes

#### *Freiraum:*

- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung der Grundfläche und Festsetzung von Baufeldern zur Steuerung der Flächenbelegung
- Festsetzung von Grünflächen und Wasserflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und Erhaltung eines hohen Freiraumanteils

### 5.2 Planungskonzept

#### Nutzungskonzept der Pfadfinderranch „Grünes Tal“

Bei der Pfadfinderranch Friedrichroda handelt es sich um ein Angebot im Sinne des sanften, naturnahen Tourismus. Das Angebot der Pfadfinderranch richtet sich in erster Linie an Pfadfinderverbände, sozial engagierte Vereine und nicht zuletzt Rollenspielergruppen, welche von der Lage inmitten des Thüringer Waldes im Rahmen Ihrer Aufenthalte profitieren. Dabei fungiert die Ranch als Selbstversorgergelände mit 42 festen Schlafplätzen im Haupthaus und der Wanderhütte 1 sowie Flächen für Zelte. Im Rahmen entsprechender Veranstaltungen durch die Gruppen werden meist Module mit Schwerpunkt der Jugendbildung geschult und insbesondere junge Menschen so nachhaltig mit viel Kontakt zur hiesigen Natur geprägt.

Die bereits heute schon vorhandene Infrastruktur - insbesondere die Sanitäreinrichtungen im Haupthaus und dem Sanitärgebäude auf dem Zeltplatz - erlaubt einen ordnungsgemäßen Betrieb des Geländes.

Konzeptionell soll ein weiterer, wertvoller, touristischer Beitrag durch die Ansiedelung der Alpakas und das Betreiben einer privaten Schauimkerei auf dem Gelände geleistet werden. Dazu, sowie zum Ermöglichen von energetischen und erhaltenden, bis modernisierenden, Investitionen aus Privatkapital in das Gelände ist geplant, eine Betriebswohnung im hinteren (südlichen), ungenutzten Teil des Haupthauses zu etablieren. Diese soll zudem der Prävention vor Vandalismusschäden, der regelmäßigen Abnahme von Leitungswasser zur Vermeidung von Legionellen, sowie dem Vorhalten von Ansprechpartnern vor Ort, dienen.

Damit kann der Mission gerecht werden, eine ehemalige Bildungsstätte für Ökologie und Umwelt zu transformieren und somit zu erhalten.

Insgesamt ergeben sich folgende, essentielle und nicht abschließend genannte Verbesserungen:

- Erhalt der Pfadfinderranch auch künftig für die bereits erwähnten Zielgruppen
- Permanente Anwesenheit des Betreibers zur Sicherstellung von Leitungswasserentnahme gegen Legionellenbildung (Gesundheitsschutz der Gäste), zur Abwendung von Einbruch, Diebstahl und Vandalismus (schwerer Vorfall am 25.12.2019)
- Erhöhung der Beherbergungsqualität durch Hilfestellung des Betreibers vor Ort

- Umsetzung von weiteren Naturschutzmaßnahmen und Sicherstellung der Einhaltung der Regeln auf dem Gelände zum Schutz der Natur
- Etablierung einer Hobby- und Schauimkerei auf dem Gelände

### Städtebauliches Konzept

Das Gebiet der Pfadfinderranch wird entsprechend der bereits vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung gegliedert in Baufelder, Grünflächen, Flächen für Tiergehege und für die Nutzung als Zeltfläche.

Durch den grundsätzlich Grünen Charakter der Pfadfinderranch ist ein Übergang in den angrenzenden Naturraum gewährleistet. Insgesamt weist das Gebiet einen hohen Grünanteil auf.

Die bisher durch die Pfadfinderranch genutzte Fläche wird nicht vergrößert. Der bereits vorhandene Gebäudebestand soll vorhabensgerecht erweitert werden, um Nutzungsanpassungen zu ermöglichen.

### Bebauung

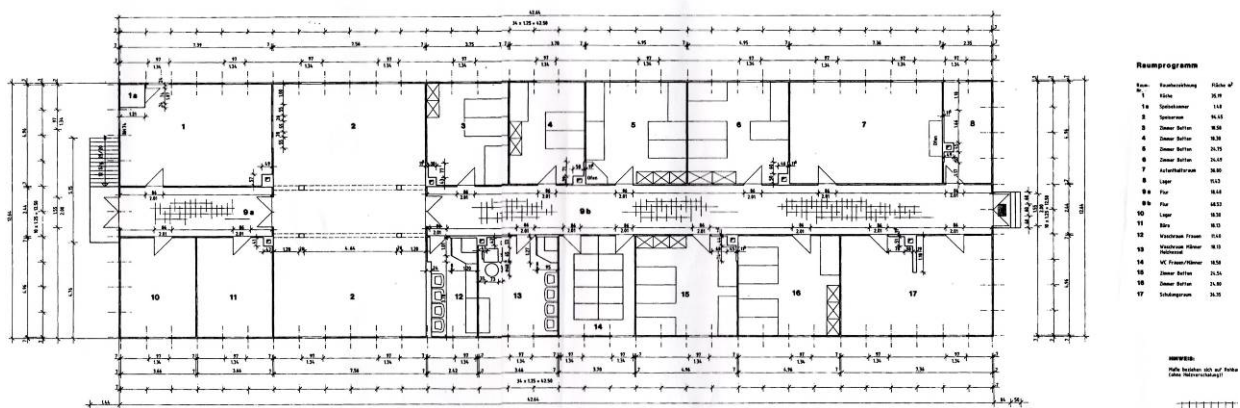
Die bereits vorhandene Bestandsbebauung soll erhalten werden. Im Plangebiet soll zusätzlich ein neues Objekt (überdachte Grill- und Sitzecke) realisiert sowie eine Erweiterung des Hauptgebäudes durchgeführt werden. Allen vorhandene und geplanten Objekten jeweils Baufelder (gemäß Planzeichnung) zugeordnet. Die bereits vorhandenen und geplanten Nutzungen der jeweiligen Baufelder sind nachfolgend beschrieben:

#### Baufeld 1 – Hauptgebäude:

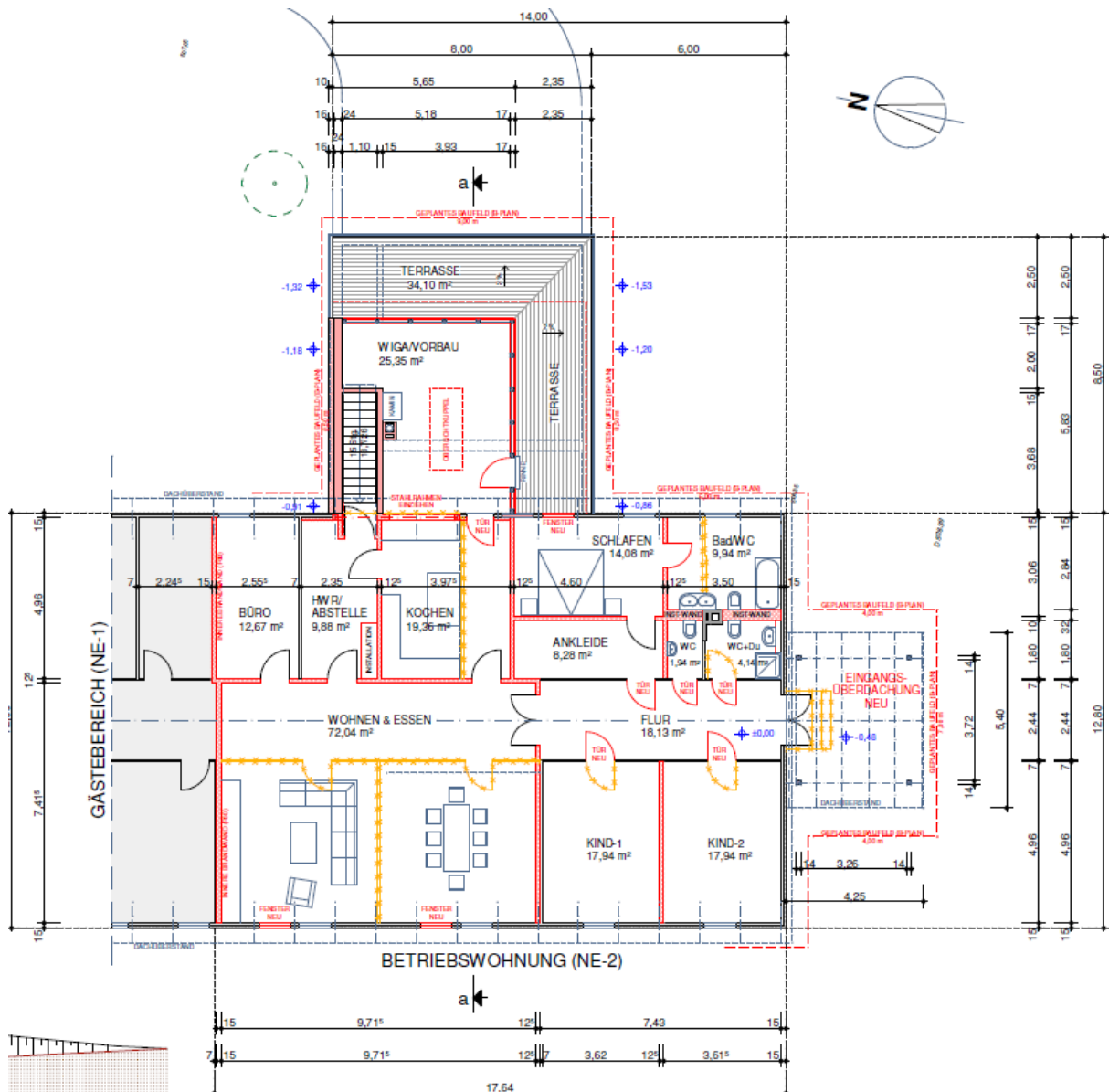
Kern der bisherigen und künftigen Nutzung des Geländes durch Pfadfinder, sozial engagierte Stiftungen und Vereine, Rollenspieler, Wandergruppen usw. bildet das Haupthaus in Baufeld 1. In diesem sind u.a. Sanitäreinrichtungen, ein Saal, eine Großküche sowie 4 Schlafräume à 4 Doppelstockbetten (= 32 Personen) untergebracht.

Der bisher ungenutzte, südliche/hintere Teil des Haupthauses soll energetisch abgekoppelt und darin eine Betriebswohnung etabliert werden. Durch dieses Flächenrecycling kann der derzeit leerstehende Gebäudeteil einer erneuten, dem Gesamtvorhaben dienenden, Nutzung zugeführt werden. In diesem Zuge soll das Haupthaus um eine in den Hang integrierte Doppelgarage mit darüberliegender Terrasse erweitert sowie südlich des Haupthauses in Baufeld 6 eine überdachte Grill- und Sitzecke errichtet werden. Am südlichen Eingangsbereich des Haupthauses ist der Anbau einer Eingangsüberdachung vorgesehen.

Folgendes Raumprogramm existiert aktuell im Haupthaus:

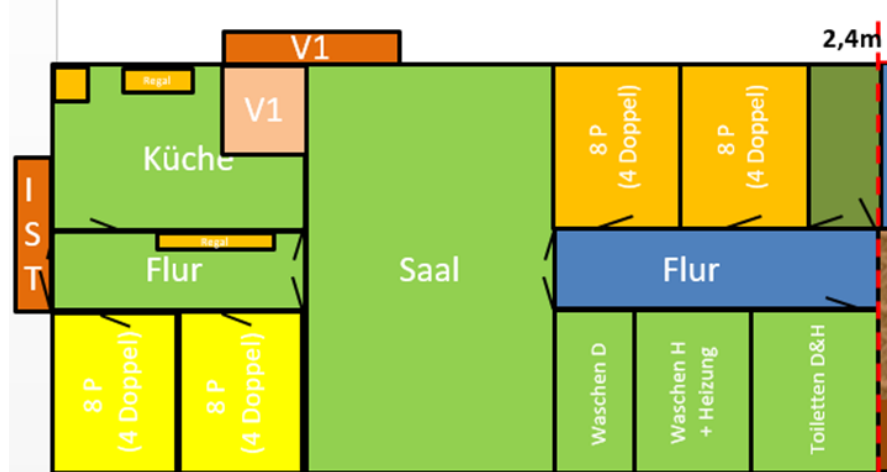


Für die beschriebenen Anbauten an das Haupthaus und die Nutzungsänderung liegt eine Planung zu Grunde (nachfolgende Abbildung; Dipl.-Ing. Architekt Dietmar Kunze; Stand März 2022).



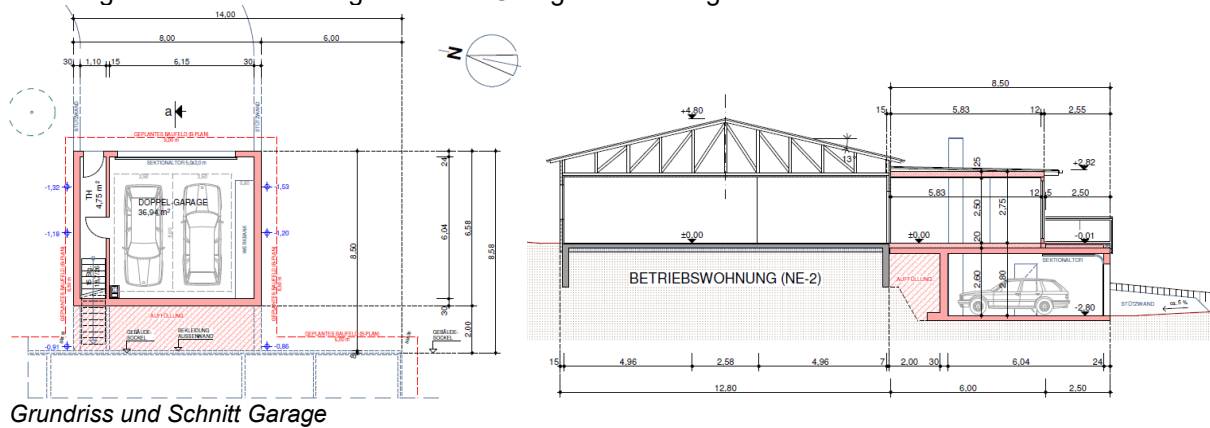
Grundriss Hauptgebäude; Erdgeschoss – Betriebswohnung mit neu geplanter Raumaufteilung im hinteren/südlichen Teil des Gebäudes sowie Anbau Garage/Terrasse und Eingangsüberdachung

Im Zuge der Nutzungsänderung im hinteren Gebäudeteil soll der vordere Gebäudeteil mit unveränderten Kapazitäten ebenfalls eine neue Raumaufteilung erfahren:



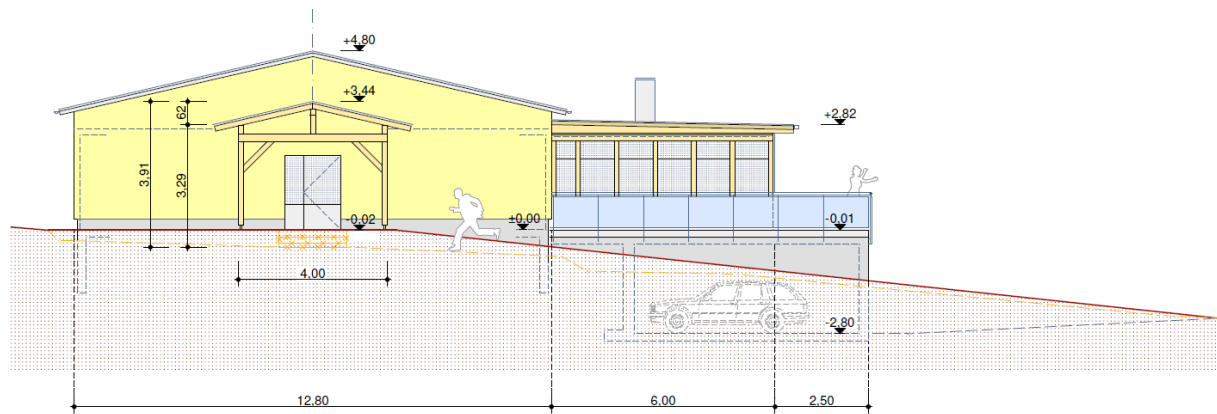
Grundriss Hauptgebäude; Erdgeschoss – neue Raumaufteilung im vorderen/nördlichen Teil des Hauptgebäudes

Nachfolgend sind die Planungen für den Garagenanbau abgebildet.

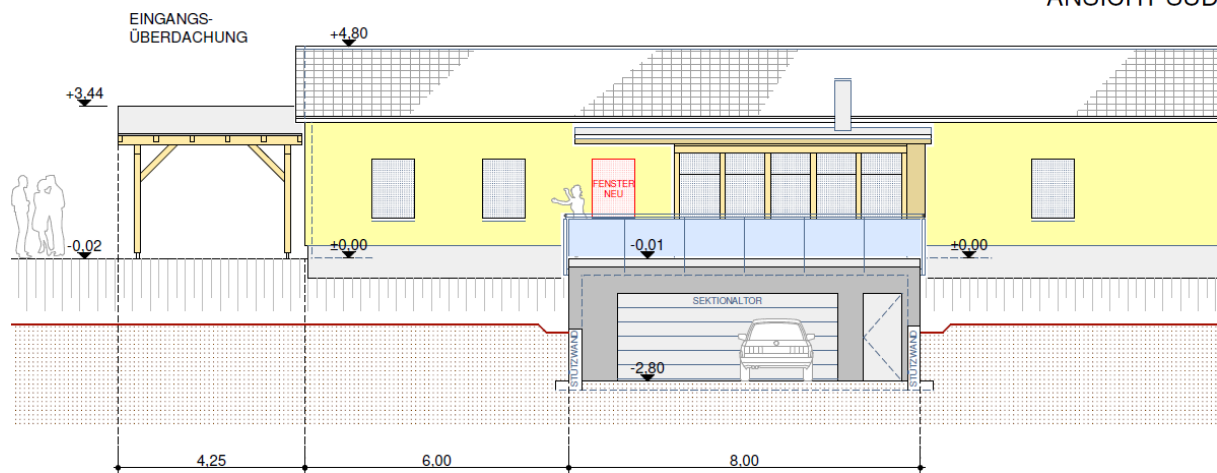


Grundriss und Schnitt Garage

Die Planungen für die Terrasse und die Eingangsüberdachung ergeben sich zudem aus den folgenden beiden Abbildungen:



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST

Ansichten Haupthaus: Süd und Ost

**Baufeld 2 – Sanitärgebäude:**

Das bereits vorhandene Sanitärgebäude soll entsprechend dem aktuellen Bestand gesichert werden. Die Kapazitäten sind problemlos für über 50 Personen ausreichend. Die Nutzung ist verbunden mit der angrenzenden Zeltwiese.



### **Baufeld 3 – Wanderhütten:**

Ergänzt wird die Zahl der festen Betten des Haupthauses (Baufeld 1) um weitere 5 Doppelstockbetten der nördlichen der drei Wanderhütten (Baufeld 3a; bereits vorhanden), welche zudem über einen abgetrennten Aufenthaltsbereich mit Küche verfügt.

Ziel ist es unter anderem, die beiden weiteren Wanderhütten (Baufeld 3b) durch eine sinnvolle Nutzung konzeptionell einzubinden. Unter Beachtung der Unterschreitung des (wiederkehrenden) Waldabstandes unter 30m soll künftig vom dauerhaften Aufenthalt von Personen zu Übernachtungszwecken abgesehen werden, wodurch eine Nutzung einer Hütte zur Imkerei und der anderen als Seminarhütte mit Schulungsbestuhlung gemäß der Mission als Bildungsstätte für Ökologie und Umwelt gerecht werden sollte.

### **Baufelder 4 und 5 – Lagergebäude:**

Die Lagergebäude in Baufeld 4 sollen entsprechend ihrer bisherigen Nutzung im Bestand gesichert werden. Da die von den Vorbesitzern angedachten Sanitärkapazitäten nicht benötigt werden und es stattdessen weiterer Lagerflächen bedarf, soll das vorhandene Gebäude in Baufeld 5, welches bisher als Sanitär- und Lagergebäude genutzt wird, zukünftig in Gänze ebenfalls ausschließlich als Lagergebäude genutzt werden.

### **Baufeld 6 – überdachte Grill- und Sitzecke:**

Eine überdachte Grill- und Sitzecke für Gäste der Pfadfinderranch soll hier neu errichtet werden.

#### Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über den angrenzenden Carl-Benzing-Weg an das öffentliche Straßennetz angebunden (siehe hierzu auch Kap. 4.3 Verkehrsanbindung). Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Haupteinschließung über eine private Zuwegung bis hinter das Haupthaus (Baufeld 1) und zum südlichen Ende des Haupthauses (Eingangsbereich und Garagenneubau). Vor dem Haupthaus der Pfadfinderranch befindet sich eine Wendemöglichkeit. Der Wendehammer ist für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Stellplätze befinden sich nördlich der privaten Zuwegung, gegenüber dem Baufeld 5. Die weitere innere Erschließung erfolgt fußläufig innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

#### Neu geplanter Folienteich

Einer der vorhandenen, derzeit temporär trockenfallenden Gewässer, wird als Folienteich geplant, um eine dauerhaft wasserführende Teichfläche im Gelände vorzuhalten.

## **6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG**

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die technische Infrastruktur vollständig erschlossen. Das Gelände verfügt über einen Strom-, Wasser- und Telefonanschluss und ist an die Abwasserversorgung der Stadt Friedrichroda angeschlossen. Müll- und Versorgungsfahrzeuge (Gas), sowie Feuerwehr und Rettungswagen erreichen die Liegenschaft über den Carl-Benzing-Weg ebenfalls ganzjährig.

### **6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung**

#### Elektroversorgung

Zuständig für eine Stromversorgung ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH. Das Plangebiet ist bereits stromseitig versorgt und an das kommunale Stromnetz angeschlossen.

#### Gasversorgung:

Das Gebiet ist nicht an die Gas- und Fernwärmeversorgung angeschlossen.

Bisherige Flüssiggaslieferungen erfolgen mittels Tankfahrzeugs. Es erfolgt derzeit jedoch eine Umstellung auf Biomasse (Scheitholz & Pellets) für die Wärmeversorgung.

### **6.2 Telekommunikation**

Zuständiges Unternehmen für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH in Erfurt. Das Plangebiet ist bereits an das Telefonnetz angeschlossen.

### **6.3 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**

#### Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Zuständiges Unternehmen für den Bereich Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Schilfwasser-Leina“.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die Versorgungsleitung des ZWA gesichert.

#### Löschwasser:

Für die Löschwasserversorgung sind 800l/min (48m<sup>3</sup>) für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Der für die Löschwasserversorgung erforderliche Hydrant mit DN80 befindet sich am Carl-Benzing-Weg. Er liegt in ca. 150m Entfernung zum Hauptgebäude (Baufeld 1) bzw. 250m Entfernung zu Baufeld 3.

Gemäß Hydrantemessung vom 11.10.2022 durch den ZWA „Schilfwasser-Leina“ weist er eine Kapazität von 877 l/min auf.

Damit kann in Rücksprache mit dem Landratsamt Gotha – Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst die Löschwasserversorgung des Plangebietes als gesichert bezeichnet werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich weiterhin ein ehemaliges Löschwasserreservoir auf dem Flurstück 621. Dort liegt eine Wassermenge von ca. 36 m<sup>3</sup> an. Das Becken befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und kann somit zu Löschwasserzwecken genutzt werden.

Der östlich gelegene Teich, im südlichen Bereich des Plangebietes, soll als Folienteich umgestaltet werden (dauerhaft wasserführende Fläche) und kann dann ebenfalls als zusätzliches Wasserreservoir für die Löschwasserversorgung herangezogen werden (Zielvolumen 160m<sup>3</sup>).

Der Objektbezogene Brandschutz wird vom Vorhabenträger im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen.

#### Abwasserentsorgung:

Zuständiges Unternehmen für die Entsorgung des Schmutzwassers ist ebenfalls der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Schilfwasser-Leina“.

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Das häuslich verunreinigte Abwasser kann ohne Vorklärung in den Kanal eingeleitet werden, die Abwasserbehandlung erfolgt in der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes „Schilfwasser-Leina“ in Ernstroda.

#### Oberflächenwasser:

Das anfallende Regenwasser wird im Plangebiet zum Teil flächenhaft ohne Versickerungsanlage auf dem Grundstück versickert sowie direkt und indirekt in das Schilfwasser eingeleitet. Eine zentrale Versickerungsanlage existiert nicht.

Die beiden künstlich angelegten Wasserflächen/Teiche auf dem Grundstück werden ebenfalls durch Regenwasser gespeist, es handelt sich um sog. „Himmelsteiche.“ Zusätzlich wird das gesammelte Regenwasser von den südlichen Dachflächen des Haupthauses in den östlichen der beiden Teiche geleitet, ebenso das gesammelte Regenwasser der Dachflächen von den beiden Bestandsgebäuden in Baufeld 3b. Der Überlauf der Teiche führt in einen neben dem Carl-Benzing-Weg gelegenen Graben, welcher in das Schilfwasser mündet.

Bei der Unteren Wasserbehörde wurde durch den Vorhabenträger eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Fließgewässer „Schilfwasser“ gern. §§ 8, 9, 10, 12 und 57 WHG am 15.01.2022 beantragt.

Dieser wird derzeit bearbeitet. Die Erteilung der Erlaubnis wird jedoch gemäß Stellungnahme vom 17.03.2023 von der Unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt.

Ggf. zusätzliche noch erforderlichen Einleit- und Versickerungsgenehmigungen sind durch den Vorhabenträger bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## 6.4 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist an die Müllentsorgung der Stadt Friedrichroda angeschlossen. Entsprechend Abfallsatzung besteht Anschluss- und Benutzerzwang der privaten Haushalte an die öffentliche Abfallentsorgung. Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Abfallservice des Landkreises Gotha.

## 7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet Freizeit und Tourismus festgesetzt, mit der Zweckbestimmung Pfadfinderranch.

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufelder ist je Baufeld die Errichtung von Gebäuden mit folgende Nutzungsinhalten zulässig:

- Baufeld 1: Hauptgebäude mit
- Übernachtungsmöglichkeiten und Sanitäreinrichtungen für max. 32 Personen
  - nutzungsbezogene Funktionsräume
  - Betriebswohnung
  - Werkstatt und Lagerräume
  - Büroräume
- Baufeld 2: Sanitärgebäude
- Baufeld 3a: Wanderhütte mit Übernachtungsmöglichkeiten für insgesamt max. 10 Personen
- Baufeld 3b: Zwei Wanderhütten mit:
- Räume für Fort- und Weiterbildungen (z.B. Tagungs- und Seminarräume)
  - Lagerräume
  - Imkerei
- Baufeld 4 & 5: Lagergebäude
- Baufeld 6: überdachte Grill- und Sitzecke

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die bestehende Pfadfinderranch Grünes Tal in Friedrichroda soll mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplans bauplanungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig soll für den Bestand Rechtssicherheit erlangt werden; bisher ungenutzte Gebäude sollen einer Nutzung zugeführt werden. Durch die Festsetzungen werden zudem ergänzende Ausbaumöglichkeiten (Anbau einer Garage an das Hauptgebäude, Errichtung einer überdachten Grill- und Sitzecke) sowie die Integration einer Betriebswohnung in das Hauptgebäude ermöglicht.

Der etablierte Standort als Pfadfinder-, Ferien-, und Freizeitlager sowie Ausbildungsort für Ökologie und Umwelt soll, gemäß Zielstellung des Vorhabenträgers, gesichert und vorhabensgerecht erweitert werden.

Im Baufeld 1 soll das bereits bestehende Hauptgebäude der Pfadfinderranch um einen Garagenanbau erweitert werden. Zudem soll der derzeit ungenutzte Teil des Hauptgebäudes energetisch abgekoppelt werden und eine Betriebswohnung eingerichtet werden. Das Hauptgebäude beinhaltet des Weiteren Übernachtungsmöglichkeiten, Sanitäreinrichtungen und Funktionsräume für insgesamt 32 Personen.

Im Baufeld 2 soll das bestehende Sanitärgebäude in seiner Nutzung und Funktion erhalten bleiben.

Bei den im Baufeld 3 errichteten Wanderhütten soll die derzeit als Übernachtungsmöglichkeiten genutzte Hütte (Baufeld 3a) in Ihrer bisherigen Funktion erhalten bleiben. Die beiden weiteren, südlich gelegenen Hütten (Baufeld 3b), sollen einer Nutzung zugeführt und durch eine sinnvolle Nutzung und konzeptionelle Einbindung vor dem Abriss bewahrt bleiben. Unter Beachtung der Unterschreitung des (wiederkehrenden) Waldabstandes unter 30m soll künftig vom dauerhaften Aufenthalt von Personen zu Übernachtungszwecken abgesehen werden, wodurch eine Nutzung einer Hütte zur Imkerei und

der anderen als Seminarhütte mit Schulungsbestuhlung gemäß der Mission als Bildungsstätte für Ökologie und Umwelt gerecht werden sollte.

Die in Baufeld 4 bereits vorhandenen Lagergebäude sollen in ihrer Nutzung erhalten bleiben.

In Baufeld 5 befindet sich das bereits bestehende und im Jahr 2017 genehmigte Lager- und Sanitärgebäude samt angrenzendem Unterstand. Die darin enthaltenen Sanitärkapazitäten wurden von den Vorbesitzern als notwendig erachtet, sind jedoch wirtschaftlich nicht sinnvoll. Das Gebäude soll daher zukünftig vollständig als Lagergebäude genutzt werden.

In Baufeld 6 soll eine überdachte Grill- und Sitzzecke als sinnvolle Ergänzung zu den bisherigen Nutzungen entstehen.

Das Plangebiet wird vorhabenbezogen als sonstiges Sondergebiet Freizeit und Tourismus mit der Zweckbestimmung „Pfadfinderranch“ ausgewiesen. Für die einzelnen Baufelder werden detaillierte Nutzungen festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag (zu schließender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB) verpflichtet. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Der § 12 Abs. 3a BauGB ermöglicht es, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag zu regeln. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundfläche im Plangebiet wird mit 1.623 m<sup>2</sup> festgesetzt und beinhaltet die festgesetzte Grundfläche der Baufelder 1 bis 6 sowie die Flächen für Stellplätze. Die Versiegelung des Grundstückes wird auf diese Weise gesteuert. Die Realisierung bzw. der Erhalt des großen Freiraumanteils im Plangebiet wird gewährleistet.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs.1 und Abs. 2 überschritten werden. Mit diesen Festsetzungen werden eine optimale Flächenausnutzung und die Realisierung aller erforderlichen baulichen Anlagen, unter Integration geringfügiger Spielräume, ermöglicht.

### Gebäudehöhe:

Für die Höhenfestsetzung wurden die Höhen aus dem Bestand zu Grunde gelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Firsthöhe festgesetzt. Diese wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemessen. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand (Attika).

Für die einzelnen Baufelder werden folgende maximale Firsthöhen festgesetzt:

- Baufeld 1: 514 m
- Baufeld 2: 516 m
- Baufeld 3a: 520 m
- Baufeld 3b: 520 m
- Baufeld 4: 510 m
- Baufeld 5: 510 m
- Baufeld 6: 513 m

Auf diese Weise wird der Bestand innerhalb des Plangebietes gesichert. Übermäßige Überhöhungen durch Änderungen im Bestand werden somit ausgeschlossen.

In Baufeld 6 wird die Errichtung einer über dachten Grill- und Sitzzecke mit Überdachung ermöglicht.

## **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### Bauweise

Die künftige Bebauung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die entsprechend dem konkreten Vorhaben festgesetzt wurden, eindeutig definiert. Größtenteils erfolgt eine Bestandssicherung bereits vorhandener Gebäude. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird daher verzichtet.

#### überbaubare Grundstücksflächen

Die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Innerhalb der so entstehenden Baufelder können die Gebäude gemäß den in der Anlage zur Begründung dargestellten Bauvorgaben angeordnet werden. Ein Spielraum für planerische Anpassungen besteht durch die Festlegung eines Toleranzbereiches zwischen Gebäudeplanung und Baugrenzen. Gleichzeitig ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Treppen und Rampen zulässig. Hierdurch wird u.a. eine bedarfsgerechte Ergänzung von Zugängen im Sinne von Barrierefreiheit und Fluchtwegen ermöglicht.

#### nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche sind eine Feuerstelle, Wege, Aufenthaltsbereiche, Spielflächen zulässig. Auf diese Weise werden die erforderlichen Erschließungswege sowie die zum Nutzungskonzept der Pfadfinderranch zugehörigen Nutzungen auf den Freiflächen sichergestellt.

Das temporäre Aufstellen von Zelten für max. 50 Personen ist nur in der mit der entsprechenden Zweckbestimmung gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf diese Weise erfolgt eine klare Zuordnung des Bereiches, in dem das Aufstellen von Zelten innerhalb des Plangebietes zulässig ist.

### **7.4 Flächen für Stellplätze**

Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Diese Stellplätze sind bereits vorhanden und sollen in ihrem bisherigen Ausmaß erhalten und weiter genutzt werden. Es erfolgt keine Vergrößerung der Stellplatzflächen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zusätzlich 4 Bedarfsstellplätze zulässig. Im Baufeld 1 ist eine mit dem Hauptgebäude verbundene Doppelgarage und darüberliegendem Wintergarten zulässig. Damit wird dem Stellplatzbedarf Rechnung getragen, welcher durch die teilweise Umnutzung in eine Betriebswohnung einhergeht.

### **7.5 Nebenanlagen**

#### Nebenanlagen:

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Grundstückes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise ohne Flächenfestsetzung in der nichtüberbaubaren Fläche zulässig.

Auf diese Weise können Versorgungsanlagen an den erforderlichen Plätzen auf dem Baugrundstück realisiert werden (z.B. Verteilerkästen und Flüssiggasbehälter).

### **7.6 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über den angrenzenden Carl-Benzing-Weg erschlossen, über welchen eine Anbindung an die Schmalkaldener Straße besteht. Die Tragfestigkeit des Carl-Benzing-Weges wurde mittels Dynamischen Plattendruckversuch bestätigt (Baugrund Erfurt, Gutachten vom 24.03.2022).

Die Nutzungszusicherung des Carl-Benzing-Weges als Zufahrt zum Plangebiet ist im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Friedrichroda geregelt.

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Die Flächen der Haupteerschließung auf dem Planungsgebiet werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 mit der Zweckbestimmung „private Zuwegung“ festgesetzt.

Sie führen vom angrenzenden Carl-Benzing-Weg (direkt angrenzend an das Plangebiet) zum Haupthaus (Baufelder 1) bzw. dem Löschwasserteich und weisen eine Breite von 4,5 m bzw. 3,0 m auf. Die Baufelder 1, 4 und 5 sind direkt über diese Verkehrsfläche erschlossen. Zentral ist ein Wendehammer eingeordnet, welcher für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges erforderlich ist.

Die weiteren Baufelder (Baufelder 2, 3a, 3b, 6) werden ausschließlich über untergeordnete Gehwege erschlossen, eine befestigte Verkehrsfläche ist hier nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr wird auf den dafür vorgesehenen Flächen gemäß Planzeichnung abgedeckt. Zusätzlich sind vier Bedarfsstellplätze zulässig.

Gemäß Thüringer Bauordnung ergibt sich folgender Stellplatzbedarf (Richtwert):

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (ThürBO)	Summe Stellplätze
1 Betriebswohnung (1 WE)	1 – 2 Stpl. Je Wohnung 10 % Besucherstellplätze	2
Einrichtung ähnlich einer Jugendherberge (Pfadfinderranch) mit 42 Betten sowie Kapazitäten für 50 Zeltende	1 Stpl. Je 10 Betten 75 % Besucherstellplätze	9 + 7 = 16
	<b>Gesamtstellplatzbedarf</b>	<b>18</b>

Im Plangebiet sind Flächen für 6 Stellplätze sowie 4 Bedarfsstellplätze vorgesehen. Zusätzlich sind die zwei Stellplätze innerhalb der neu geplanten Garage der Betriebswohnung zuzuordnen.

Bei dem ermittelten Bedarf handelt es sich um einen Richtwert, welcher gemäß dem konkreten Bedarf korrigiert werden kann. Aus der Zielgruppe (überwiegend junge Menschen, Kinder), den Erfahrungswerten des laufenden Betriebes der Pfadfinderranch und da sich die Kapazitäten der Pfadfinderranch durch das Vorhaben nicht erhöhen, wird die aktuelle Stellplatzzahl als ausreichend betrachtet. Probleme mit der aktuell bereits vorhandenen Stellplatzversorgung bestehen nicht. Grund hierfür ist insbesondere, dass die Zielgruppen der Pfadfinderranch – überwiegend junge Menschen bzw. Kinder – meist nicht über einen eigenen PKW verfügen und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder Reisebussen anreisen. Da die Nutzung der Pfadfinderranch zudem starken saisonalen Schwankungen unterliegt, unterliegen bestimmte Bereiche – beispielsweise die Zeltwiese in den Wintermonaten November bis März – zeitweise gar keiner Nutzung.

Feuerwehruzufahrt / Feuerwehraufstellflächen

Gem. § 5 ThürBO sind „bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, (...) Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.“

Für die Feuerwehr muss das Befahren des Grundstückes jederzeit ermöglicht werden.

Die Tragfestigkeit des Carl-Benzing-Weges wurde mittels Dynamischen Plattendruckversuch bestätigt (Baugrund Erfurt, Gutachten vom 24.03.2022). Die vorhandene Breite des Weges von 3,00 bis 3,50 m stellt sicher, dass Rettungsfahrzeuge das Gelände ganzjährig erreichen, dort wenden und wieder zurückfahren können. Ausweichstellen sind an 2 Stellen vorhanden.

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung können von Rettungsfahrzeugen genutzt werden.

Die erforderlichen Durchfahrtsbreiten sowie Wendemöglichkeiten sind vorhanden.

Weitere Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Bewegungsflächen im westlichen Bereich des Plangebietes sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche realisierbar und werden vom Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

## 7.7 Grünflächen

Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tiergehege“ festgesetzt. Zulässig sind die für die Tierhaltung notwendigen baulichen Anlagen wie z.B. Unterstände, Tränken, Futteranlagen, Einfriedungen. Teil des Konzeptes der Pfadfinderranch ist die Haltung von Alpakas. Geplant ist es, in dem Bereich um das Gebäude in Baufeld 5 die minimale Herdengröße in Höhe von mind. 2 Tieren zu halten. Der Schutz der Grasnarbe kann durch Wechselweisehaltung und Fütterung in den befestigten Flächen des Unterstandes gewährleistet werden. Durch die Festsetzung der Fläche erfolgt eine konkrete Verortung des Tiergeheges und eine Lokalisierung der damit verbundenen notwendigen baulichen Anlagen, gemäß der Zielstellung, das Plangebiet entsprechend der vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung in verschiedene Bereiche zu gliedern.

Informationen zur den weiteren grünordnerischen Festsetzungen sind in Kap. 13 zu finden.

## 8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 8.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes dienen und alle Grundstücksflächen, die nicht im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Nutzung belegt werden, sind als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Mit dieser Festsetzung wird unnötige Versiegelung verhindert; der überwiegend grüne Charakter des Plangebietes wird erhalten.

### 8.2 Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. Zur seitlichen Begrenzung der max. 6,00 m breiten Zufahrt ist als Bestandteil der äußeren Einfriedung des Plangebietes die Errichtung von 2 Betonsäulen mit einer max. Höhe von 2,5 m zulässig. Die äußere Einfriedung des Plangebietes ist als Stabmattenzaun auszuführen.

Die Pfadfinderranch wird von einem Zaun umgeben, welcher aktuell zu einem Teil aus Holzfeldern und zum anderen aus Doppelstabmattenfeldern besteht. Zur Vereinheitlichung soll der vorhandene Zaunbestand komplett auf die haltbare (Doppel-)Stabmatte umgestellt werden. Innerhalb des Plangebietes soll das Tiergehege mit einem Holzzaun eingegrenzt werden. Zudem ist auch eine Verbreiterung der Toreinfahrt auf das Gelände der Pfadfinderranch auf 6,00 m angedacht, wobei ein Schiebeter mit Betonhaltesäulen zum Einsatz kommen soll. Mit den getroffenen Festsetzungen wird dies ermöglicht.

## 9. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
<b>Bruttobauland</b>	12.154,0	100,0
<b>Überbaubare Fläche (Grundfläche)</b> (Baufelder und Fläche für Stellflächen)	<b>1.623,0</b>	13,4
- <i>Baufeld 1</i>	752,9	6,0
- <i>Baufeld 2</i>	84,6	0,7
- <i>Baufeld 3a &amp; 3b</i>	343,4	2,8
- <i>Baufeld 4</i>	123,5	1,0
- <i>Baufeld 5</i>	172,0	1,4
- <i>Baufeld 6</i>	48,0	0,4
- <i>Fläche für Stellflächen</i>	.....96,0	0,8

Flächen für Versorgungsanlagen	<b>41,0</b>	0,3
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	<b>725,0</b>	6,0
Wasserflächen	<b>809,0</b>	6,7
Grünflächen	<b>5.608,2</b>	46,1
<b>Nicht überbaubare Fläche</b>	<b>3.328,0</b>	27,4

## 10. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Friedrichroda und dem Vorhabenträger abgesichert. Für die Stadt Friedrichroda ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhabens.

Der Vertrag regelt zwingend:

- das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben (z. B. Herstellung der Gebäude, Realisierung der Erschließung des Gebietes (Stellplätze, Zufahrten mit der Anpassung an angrenzende Verkehrsflächen, Bepflanzungen)),
- die zeitliche Realisierung.

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein.

## 11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherren / Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.



## 12. UMWELTBERICHT

### 12.1 Einleitung

Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan sind Bestandteil der Begründung, innerhalb dessen nach Analyse des Bestandes (Umweltbericht) Maßnahmen zur Kompensation (Grünordnungsplan) festgesetzt werden.

### **KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Angebote im Bereich der Pfadfinderranch „Grünes Tal“ gesichert und punktuell erweitert werden. Für die bestehende Bebauung soll Rechtssicherheit erlangt werden. Bisher ungenutzte Gebäude sollen einer Nutzung gemäß Nutzungskonzept zugeführt werden.

Folgende Zielstellungen für das Plangebiet können im Einzelnen formuliert werden:

#### *Städtebau:*

- Nutzungsänderung im Hauptgebäude: Umnutzung ungenutzter Räumlichkeiten durch Integration einer Betriebswohnung im südlichen Teil des Hauptgebäudes
- (Um-)Nutzung bereits bestehender Gebäude entsprechend Nutzungskonzept
- Gliederung des Plangebietes entsprechend der vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung in verschiedene Bereiche (Baufelder, Grünflächen, Flächen für Tiergehege und für die Nutzung als Zeltfläche)

#### *Erschließung:*

- Nutzung vorhandener Erschließungswege und Stellplätze

#### *Bebauung:*

- Erhalt der bereits bestehenden Bebauung und Realisierung vorhabensgerechter baulicher Ergänzungen des Bestandes

#### *Freiraum:*

- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung der Grundfläche und Festsetzung von Baufeldern zur Steuerung der Flächenbelegung, Definition einer max. Gebäudelänge
- Festsetzung von Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und Erhaltung eines hohen Freiraumanteils

### **ZIELE DES UMWELTSCHUTZES**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in § 1 die wesentlichen Ziele des Naturschutzes, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft relevant sind.

Gemäß § 14 BNatSchG (Eingriffstatbestand) sind Eingriffe in Natur und Landschaft, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Eingriffsregelung mit § 13 bzw. § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten) schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen (Schaffung gleichartiger Strukturen/ Funktionen) oder zu ersetzen (Schaffung gleichwertiger Strukturen/ Funktionen in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum). Der Bebauungsplan stellt im Sinne des BNatSchG § 14 einen nach § 17 genehmigungspflichtigen Eingriff dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, integriert.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen.

Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB ergibt.

<b>Übersicht: Umweltziele - Gesetze</b>	
<b>Eingriffsregelung</b> (Eingriffe, Vermeidung/ Ausgleich/ Ersatz von Eingriffen, Genehmigung von Eingriffen)	§ 1a (3) BauGB §§ 13-15 und 17, 18 BNatSchG
<b>Schutz/ Entwicklung der Natur und Landschaft</b> aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen (Sicherung der Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der biologischen Vielfalt, des Landschaftsbildes sowie des Erholungswertes, unzerschnittener Landschaftsräume, Freiräume)	§1 BNatSchG
Aufgaben des <b>Artenschutzes</b> , Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten	§§ 37, 39 und 44 BNatSchG
<b>Schutz des Menschen</b> , von Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas/ der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugung des Entstehens schädlicher <b>Umwelteinwirkungen</b>	§ 1 (1) BImSchG § 1 (2) und (3) BNatSchG
nachhaltige Sicherung / Wiederherstellung / <b>Erhaltung des Bodens</b> einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen	§ 1a (2) BauGB §§ 1,2, 7 und 17 (2) BBodSchG § 1 (3) Nr. 2 BNatSchG
Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas; Erhalt, Entwicklung, Wiederherstellung von Gebieten mit hoher Bedeutung für <b>Klima / Luft</b>	§ 1 (2) Nr. 4 BNatSchG
Schutz der Allgemeinheit vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen, Strahlungen sowie Minderung der <b>Immissionsbelastungen</b> ; Schaffung und Sicherung dauerhaft guter Luftqualität	§§ 1, 41, 45 und 50 BImSchG

## 12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### Bestandsdarstellung:

Friedrichroda befindet sich am Nordrand des Mittleren Thüringer Waldes im Übergang zum Buntsandsteingebiet der Waltershäuser Vorberge bzw. zum Innerthüringer Ackerhügelland (nordöstlich Friedrichroda). Die Umgebung der Ortslage ist geprägt durch ausgedehnte Waldflächen, sowohl im Mittelgebirgsbereich als auch im Bereich der Buntsandsteinräume. Im Osten/ Nordosten wechselt die Landschaft hin zu einer offenen Agrarlandschaft, die durch Hecken, Feldgehölze oder Gewässer gegliedert wird. Das Plangebiet der Pfadfinderranch befindet sich am südlichen Ende der Ortslage, bereits eingebettet in das Tal des „Schilfwassers“, umgeben von Waldgebieten (vorwiegend Fichten) des mittleren Thüringer Waldes.

Angrenzende Nutzungen sind überwiegend Fichtenforste (Osten, Süden, Westen), im Nordosten befindet sich auch eine Grünlandfläche. Prägend für das Gebiet ist der Taleinschnitt des Schilfwassers mit beidseitig anstehenden Hangbereichen mit Waldbestockung.

Der Geltungsbereich selbst ist geprägt durch das vorhandene Ensemble des bestehenden Freizeitgrundstückes (Pfadfinderheim). Neben bereits bestehenden Gebäuden (Hütten, Hauptgebäude, Lager, etc.) und mehreren kleineren befestigten Flächen (z.B. Feuerstelle, Terrassen, etc.) besteht eine Zufahrt (unversiegelter Wirtschaftsweg) incl. vorhandene Parkplatzbereiche (versiegelt). Der Hauptanteil der Planfläche ist als Grünfläche ausgebildet. Die Grünfläche besteht überwiegend aus Rasenflächen, die je nach Nutzungsintensität kleinräumig zwischen Scherrasen und artenreichen Extensivgrünlandbeständen variieren. Im Gebiet besteht zudem schon eine Vielzahl diverser Gehölze (Einzelbäume, Baumreihen, etc.). Der relativ naturnahe Bachlauf des Schilfwassers durchquert das Plangebiet an dessen Nordflanke.

Im Südosten befinden sich zudem einige angelegte Kleingewässer. Im Übergang zwischen genutzter Freizeitfläche, Gewässern und umliegenden Waldbeständen haben sich extensiv gepflegte Ruderalfluren, teilweise mit Gehölzbesatz in Form von Waldrändern bzw. strukturreichen Gewässerufeln ausgebildet.

### **Methodik**

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes orientiert sich am Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Betrachtungsraum umfasst dabei das Plangebiet mit seiner Flächengröße von ca. 1,2 ha sowie dessen nähere Umgebung, wenn Auswirkungen darüber hinaus (möglicher Einwirkungsbereich) möglich sind.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes schutzgutbezogen erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt verbal-argumentativ bewertet (sehr geringe, geringe, mittlere, hohe, sehr hohe Bedeutung). Die Bestandserfassung wurde während einer Begehung am 25.08.2021 vorgenommen. Für die Code-Vergabe und Beurteilung der Biotoptypen wird die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) in Verbindung mit dem Bilanzierungsmodell Thüringens (TMLNU 2005) angewendet. Demnach bekommen die Biotoptypen bezüglich ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit einen Biotopwert zugeordnet, der zwischen 0 und 55 liegt. Der Wert „0“ entspricht dabei der niedrigsten (z.B. versiegelte Flächen) und „55“ der höchsten naturschutzfachlichen Bedeutungsstufe (z.B. Hochmoor).

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen bzw. der Beeinträchtigung infolge des Eingriffes erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Folgende Beeinträchtigungen können vorliegen:

- **Baubedingte Auswirkungen** wie Baustelleneinrichtung oder Lärm stellen i.d.R. keine Eingriffe in Natur und Landschaft dar und müssen somit nicht ausgeglichen werden.
- **Anlagenbedingte Auswirkungen** auf den Naturhaushalt werden durch Flächenbeanspruchung hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderung des Landschaftsbildraumes / Störung von Sichtbeziehungen entstehen.
- **Betriebsbedingte Auswirkungen** können ggf. durch Schall- und Schadstoffimmissionen auf den Naturhaushalt bzw. dessen Leistungsfähigkeit entstehen.

Weitere Datengrundlagen bilden die Internetseiten der Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN: Kartendienste sowie Portal Umwelt regional) sowie die Inhalte des Geoproxy Kartenservers des TLBG (2022) sowie eigene Erhebungen vor Ort. Die genannten sowie alle weiteren Quellenangaben sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Umfang und Inhalt des Umweltberichts sowie des GOP werden im Zuge der Beteiligung nach § 4 BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Gotha abgefragt.

### **Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<b>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Bevölkerung</b>	
In diesem Abschnitt werden der Mensch in seiner Wohnsituation, Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet:	
<p>Im Plangebiet ist derzeit keine Wohnnutzung vorhanden. Die nächsten Gebiete mit Wohnfunktion liegen ca. 240 m nordöstlich des Geltungsbereiches.</p> <p>Das <b>Plangebiet ist für die Erholungs- und Freizeitfunktion von sehr hoher Bedeutung</b>. Das Grundstück wird als Pfadfinderlager genutzt. Neben der abgeschiedenen Lage in einem Tal im Thüringer Wald sind vor allem die Freizeitangebote der Einrichtung an sich von entsprechender Bedeutung für die Erholung. Im Umfeld befinden sich zudem regional bedeutsame Wanderwege im Waldgebiet (z.B. entlang des Schilfwassertales). Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch weiträumige Waldgebiete.</p>	<p>Die Planfläche soll weiterhin als Pfadfinderheim genutzt werden. Intern sollen die Nutzungen überwiegend im Bestand geordnet werden, zudem soll im Gelände eine Betriebswohnung entstehen. Weiterhin sind kleinere bauliche Anlagen (Grillplatz, Carport, Verbesserung Zufahrt, Folienteich) etc. geplant bzw. vorhandene Gebäude sollen einer Nutzung zugeführt werden.</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p>Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Norden aus (Schmalkaldener Straße).</p>	<p>Die angrenzenden, für die Erholung relevanten Wälder und Wanderwege werden nicht beeinträchtigt. Die Freizeitfunktion des Grundstückes wird dauerhaft gesichert und durch eine Wohnfunktion für die Betriebswohnung aufgewertet. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft keine Bebauung vorhanden ist.</p>
<p><b>Schutzgut Fläche (= Bedarf an Grund und Boden)</b></p>	
<p>In diesem Abschnitt werden die Flächennutzung und die Flächengröße des Plangebietes betrachtet:</p> <p>Das Plangebiet umfasst ca. 1,2 ha Fläche. Die Fläche wird bereits im Bestand als Pfadfinderdomizil genutzt. Derzeit sind 1.237 m<sup>2</sup> versiegelte bzw. überbaute Fläche vorhanden, die Restfläche besteht aus Grünflächen mit Rasen, Gehölzen, Ruderalfluren, Gewässern und Wald. Die Fläche wird nicht gewerblich landwirtschaftlich genutzt, auf dem Grundstück besteht jedoch eine Hobby-Tierhaltung (Geflügel, Alpakas, etc.).</p> <p>Geplant ist eine vorhabenbezogene, weiter als Pfadfinderheim durchgeführte Nutzung, die durch eine Betriebswohnung ergänzt werden soll. Es entsteht durch die neu geplanten Bauwerke eine Neu-Versiegelung von ca. 560 sowie eine Neu-Teilversiegelung von 1.100 m<sup>2</sup>. Die Restfläche wird als nicht überbaubare, gestaltete Grünfläche mit zu erhaltenden Grünstrukturen (Bachlauf, Teiche, Gehölze, Obstbäume) festgesetzt.</p>	
<p><b>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b></p>	
<p>Im unmittelbaren Plangebiet sind derzeit keine Kultur-/ Sachgüter bekannt. Grundsätzlich sind entsprechende Funde jedoch nie vollständig auszuschließen.</p>	<p>Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.</p>
<p><b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Klima, Luft</b></p>	
<p><b>Regionalklimatisch</b> gehört der Landkreis Gotha zu den Klimabereichen „Südostdeutsche Becken und Hügel“ sowie „Erzgebirge, Thüringer und Bayrischer Wald“, wobei das Plangebiet sich im Thüringer Wald und damit im letztgenannten Klimabereich befindet. Im Landkreis Gotha ist es sonnenscheinreich und eher trocken, der Thüringer Wald weist hierbei Lee-Effekte für das nördliche gelegene Landkreisgebiet auf. Aufgrund von Anteilen des Mittelgebirgsklimas einerseits und der Vorgebirgslagen andererseits weist der Landkreis eine große Spanne bei den allgemeinen Klimaangaben auf. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 5,8°C (Höhenlagen TH Wald) bis 9,8°C (TH Becken), die Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 570 (TH Becken) bis 1.410 mm (Höhenlagen TH Wald); im Jahresdurchschnitt sind 1.402 bis 1.577 Sonnenscheinstunden und je nach Höhenlage 3 bis 69 Tage mit einer Schneedecke &gt;10cm zu erwarten. Die überwiegend vorherrschende Windrichtung ist Südsüdwest (TLUBN Umwelt Regional 2022).</p>	<p>Durch die Planung werden die vorhandenen Flächennutzungen gesichert, es folgen nur punktuell zusätzliche Versiegelungen im insgesamt geringen Umfang (im Vergleich zu den erhalten bleibenden Grünstrukturen und umgebenden Waldflächen). Die Beeinträchtigung auf den Naturhaushalt ist über die allgemeine Betrachtung des Flächenverlustes (vgl. Konflikt KV) bzw. über die Biotopverluste (Konflikt K1) abgedeckt.</p> <p>Die hoch bedeutsamen umgebenden Waldflächen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion sowie die lokal-klimatisch relevanten, auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze bleiben erhalten.</p>

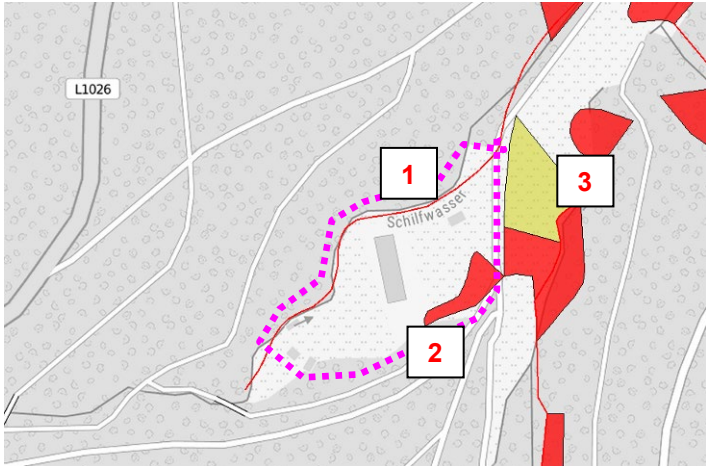
BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p><b>Lokalklimatisch</b> wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes einem Übergang zwischen Wald- und Offenlandklima zugeordnet (fast vollständig umgebende Waldflächen, Planfläche ist eine kleine Rodungsinsel mit vielen Grünflächenanteilen (Grünland, Gehölze). Durch die einzelnen bestehenden Baukörper herrscht eine kleinflächige Vorbelastung vor, typisches Siedlungsklima bildet sich aufgrund der Kleinflächigkeit jedoch nicht aus.</p> <p>Im Plangebiet sind die vorhandenen Grünflächen als kleine Kaltluftentstehungsfläche und lokalklimatisch relevante Ausgleichsfläche (v.a. die Gehölzbestände) zu bewerten. Aufgrund der vorhandenen Überformung (vorhandene Gebäude, Zufahrt etc.) besteht eine entsprechende Vorbelastung der Flächen.</p> <p>Die umliegenden weiträumigen Waldflächen weisen eine lufthygienischen Ausgleichsfunktion auf.</p> <p><b>→ insgesamt hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft</b></p> <p>Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind kleinräumige <b>Vorbelastungen</b> hinsichtlich Klimasituation zu verzeichnen (vorhandene Flächenversiegelung)</p>	<p>Im Zuge bereits umgesetzter proaktiver Kompensationsmaßnahmen wurden zudem bereits neue Gehölze sowie Biotopstrukturen (Gewässer) mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima angelegt.</p> <p>Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas.</p>
<p><b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Landschaftsbild</b></p>	
<p>Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Naturnähe, Vielfalt und Schönheit des jeweiligen Raumausschnittes</p>	
<p>Die Vorhabenfläche liegt im Waldgebiet des Mittleren Thüringer Waldes, in einem Taleinschnitt des Schilfwassers südlich von Friedrichroda. Das Plangebiet liegt vollständig im <b>Landschaftsschutzgebiet</b> Nr. 62 (Thüringer Wald) sowie im Naturpark Nr. 5 (Thüringer Wald).</p> <p><b>Landschaftsprägend</b> sind die vor allem die umliegenden Wälder, aber auch das kleine Tal mit Bachlauf (Schilfwasser) und begleitenden Rodungsinseln (überwiegend Grünland). Relevante Blickbeziehungen bzw. bemerkenswerte Fernsichten bestehen aufgrund der Tallage keine.</p> <p>Solche tal- bzw. bachbegleitenden Grünlandflächen mit zusätzlich gliedernden Gehölzen und Saumstrukturen sind typische Landschaftselemente im Thüringer Wald. Auch teilweise vorhandene Einzelgebäude, Hütten und Unterstände sind häufig anzutreffen.</p> <p>Die vorhandene Nutzung als Pfadfinderranch stellt im Bestand einen Sonderfall dar, die Gebäude sind jedoch landeschaftstypisch überwiegend in Holzbauweise (Fassade) errichtet.</p> <p><b>→ insgesamt hohe Landschaftsbildqualität generell im LSG, im Plangebiet ortsbildprägende Grünstrukturen (Taleinschnitt, Grünland, Gehölze, landschaftstypische Gebäude)</b></p>	<p>Durch die Errichtung neuer Baukörper und Versiegelungen im LSG entsteht eine zusätzliche Überformung im Offenland (Konflikt K2).</p> <p>Gehölze sowie anderweitig bedeutsame Landschaftselemente (Bachlauf, Stillgewässer etc.) werden nicht beseitigt. Einer der zurzeit temporär trockenfallenden Teiche des Bestandes wird jedoch als Folienteich neu errichtet, um eine dauerhafte Wasserführung zu gewährleisten.</p> <p>Im Zuge bereits umgesetzter proaktiver Kompensationsmaßnahmen wurden zur Aufwertung des Landschaftsbildes bereits neue Gehölze gepflanzt und Gewässer angelegt.</p>
<p><b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Geologie/Boden</b></p>	
<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des <b>Naturraumes „Mittlerer Thüringer Wald“ (Nr. 1.3.2)</b> (HIEKEL et al. 2004). Prägend für den Thüringer Wald sind überwiegend waldbestandenen Höhenzüge des Mittelgebirges.</p>	<p>Im Zuge der Planung entsteht insgesamt eine Versiegelung von ca. 1.797 m<sup>2</sup> (Baufelder, Terrasse) und Teilversiegelung von 1.100 m<sup>2</sup> (Zufahrt, Folienteich).</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p>Diese sind gegliedert durch Täler der vorhandenen Fließgewässer und Rodungsinseln im Bereich von Siedlungen, Tälern und Bergwiesenflächen.</p> <p><b>Geologisch</b> wird das Plangebiet durch Gesteine des „Mittleren Rotliegenden mit Sedimenten und untergeordnet Tuffe der Oberhof-Formation“ geprägt. (TLUBN Kartenserver 2019, GK 25).</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Bereich der beiden <b>Bodenarten</b> Skelettboden, lehmig, sandig (Rotliegendesedimente) (r2) in den Talhangbereichen und Sand bis sandiger Lehm - Vega (Nebentäler) (h3s), wobei der eigentliche Geltungsbereich im Tal ausschließlich im Bereich des Bodens h3s liegt.</p> <p>Die Skelettböden r2 zeichnen sich durch eine sehr geringe natürliche Ertragsfähigkeit, eine geringe Wasserspeicherefähigkeit, eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion sowie eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion und Bodenverdichtung aus.</p> <p>Die Vega-Böden h3s zeichnen sich durch eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit, eine mittlere Wasserspeicherefähigkeit, eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion sowie eine sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion und mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung aus.</p> <p>Aufgrund der gering bis durchschnittlich bedeutsamen Böden sind die anstehenden Böden r2 und h3s insgesamt mit einer <b>mittleren Wertstufe</b> zu bewerten.</p> <p>Die im Plangebiet <b>bereits versiegelten Bereiche</b> Gebäude etc.) haben bereits alle natürlichen Bodenfunktionen verloren. Im Bereich überformter Flächen (unbefestigte Wege, Bodenauftrags- und Auffüllungsflächen im Bestand) sind die natürlichen Bodenfunktionen ebenso stark eingeschränkt.</p>	<p>Abzüglich der bestehenden Versiegelung von 1.237 m<sup>2</sup> wird demnach eine Neuversiegelung von 560 m<sup>2</sup> (auf bisherigen Grünflächen) geplant. Weiterhin wird eine Neuteilversiegelung von 481 m<sup>2</sup> auf bisher unbefestigten Wegeflächen und 619 m<sup>2</sup> auf Grünflächen geplant (gesamt Konflikt KV).</p> <p>Aufgrund der Vorbelastung der Freiflächen (Überformung) sind keine weiteren Beeinträchtigungen im Zuge punktueller Baumaßnahmen (z.B. Grillplatz, Zufahrt) zu erwarten.</p>
<b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Wasser</b>	
<p>Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl das Grundwasser als auch die Oberflächengewässer.</p>	
<p>Für den Bereich südlich von Friedrichroda (Mittelgebirgsflächen) liegen mittlere Werte für die <b>Grundwasserneubildung</b> von 100 bis 125 mm im Jahr vor (TLUBN Umwelt regional 2022). Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet, Zone III (WSG Thüringer Wald, Schutzgebietsnummer_SG_ID = 476.0).</p> <p>Die Planungsflächen befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Thüringer Wald“ mit zahlreichen Trinkwassergewinnungsanlagen. Im nach NNE gerichteten Grundwasserabstrom befinden sich zwei Wasserfassungstollen sowie eine Quelfassung. Genutzt für die Trinkwassergewinnung wird meist oberflächennahes Grundwasser aus den Sedimenten und Magmatiten des Rotliegend. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung entspricht der ungünstigsten Kategorie 1 mit Sickerwasserweilzeiten von wenigen Tagen bis max. ein Jahr. (TLUBN 2022). Es liegt somit eine hohe Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge vor.</p>	<p>Im Zuge der Versiegelung von Flächen geht punktuell <b>Fläche zur Grundwasserneubildung verloren</b>. Da das unbelastet anfallende Regenwasser jedoch breitflächig versickert, ist die Beeinträchtigung auf den Naturhaushalt über die allgemeine Betrachtung des Flächenverlustes (vgl. Konflikt KV) bereits abgedeckt. Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen können aufgrund der ungenügenden Grundwassergeschüttheit zu einer negativen qualitativen Beeinflussung des Grundwassers führen (Konflikt K4).</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p>Die Planfläche liegt im Taleinschnitt des Schilfwassers, ein Bergbach im <b>Oberflächenwasserkörper „Obere Hörssel mit Leina“</b> (DERW_DETH_416_1). Der Bach wird als silikatischer Mittelgebirgsbach mit Grobmaterial (LAWA Fließgewässertyp 5) eingestuft.</p>	<p>Ein relevant <b>erhöhter Oberflächenwasserabfluss ist daher ebenso wenig gegeben.</b></p>
<p><b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - Naturraum</b></p>	
<p>Der <b>Mittlere Thüringer Wald</b> ist im Wesentlichen durch großflächige Wälder geprägt, gegliedert durch Taleinschnitte, Offenland und Siedlungen. Die im Plangebiet prägende Taleinschnitt des Schilfwassers und die vorhandenen Offenlandflächen (Rodungsinsel) sind Teil typischer Vegetationsstrukturen im Naturraum.</p> <p>Im Plangebiet würde sich an den Bergflanken des Taleinschnitts „Typischer Hainsimsen-Buchenwald“ und im Talbodenbereich „Hainmieren-Erlenwald und Bergahorn-Eschen-Wald, örtlich mit Sumpfpippau-Erlenwald“ als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) einstellen (BUSHART &amp; SUCK 2008).</p>	<p>Keine Auswirkungen</p>
<p><b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - EU - Schutzgebiete im Untersuchungsraum</b></p>	
<p>Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000 Schutzgebiete (weder FFH-Gebiete/FFH-Objekte noch Vogelschutzgebiete).</p>	<p>Keine Auswirkungen</p>
<p><b>Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Nationale Schutzgebiete im Untersuchungsraum</b></p>	
<p>Das Plangebiet liegt vollständig im <b>Landschaftsschutzgebiet</b> Nr. 62 (Thüringer Wald) sowie im Naturpark Nr. 5 (Thüringer Wald).</p>	<p>Im Zuge der Planung entstehen insgesamt eine Neu-Versiegelung von ca. 560 sowie eine Neu-Teilversiegelung von 1.100 m<sup>2</sup> im Zuge der Errichtung bzw. Erweiterung vorhandener Baukörper (siehe Schutzgut Boden und Landschaft). Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzgebietsverordnungen sowie dazu ggf. erforderliche Ausnahmen oder Befreiungen sind im Weiteren Verfahren zu erörtern.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Zuge bereits umgesetzter proaktiver Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes bereits neue Gehölze gepflanzt und Gewässerbiotope angelegt worden sind, die auch einen positiven Beitrag zur Strukturvielfalt des LSG leisten.</p>
<p>Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“, ist das Verlegen oder die wesentliche Änderung von Leitungen, die Errichtung von stationären Einfriedungen aller Art, die Neuerrichtung und die wesentliche Änderung von baugenehmigungspflichtigen Anlagen, die Durchführung von Veranstaltungen sowie das Aufstellen von Zelten oder sonstigen beweglichen Unterkünften außerhalb dafür bestimmter Plätze naturschutzrechtlich erlaubnispflichtig.</p> <p>Ein entsprechender Antrag auf landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis gemäß § 36 Abs. 5 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) ist rechtzeitig bei der UNB zu stellen.</p>	

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<b>Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Biotope</b>	
<p>Im Geltungsbereich des B-Planes wurde folgende <b>Biotopstruktur</b> festgestellt:</p> <p>2211 – naturnaher, strukturreicher Bach</p> <p>2515 – naturfernes Kleingewässer, temporär</p> <p>4223/6430 – Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht mit Obstbaumpflanzung (keine Hochstämme)</p> <p>4713 – geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren und Säume frischer und nährstoffreicher Standorte</p> <p>6224 – Laubgebüsch frischer Standorte (Gebüsche und Erlen am Bachufer)</p> <p>6410 – Laubbaum</p> <p>6420 – Nadelbaum</p> <p>6430 – Obstbaum</p> <p>7203-101 – Kulturbestimmter Fichtenwald</p> <p>7920-104 – Weichlaubbaum-Pionierwald</p> <p>8320 – Sonstige Straßenverkehrsfläche (Schotterfläche)</p> <p>8330 – Flächen der Energiewirtschaft (Gastank)</p> <p>9139 – Sonstige befestigte Fläche (außerhalb von Gebäuden)</p> <p>9159 – Flächen mit besonderer baulicher Prägung (sämtliche versiegelte Flächen der Pfadfinderranch)</p> <p>9214 – Wirtschaftsweg, unversiegelt</p> <p>9215 – Parkplatz</p> <p>9216 – Wirtschaftsweg, versiegelt</p> <p>9319 – Sonstige gestaltete Anlagen (Zierhecke)</p> <p>9399 – sonstige Grünflächen (Freifläche Pfadfinderranch, v.a. Scherrasen)</p>	<p>Durch die Planung wird der Bestand überwiegend gesichert. Es erfolgt lediglich eine Neuversiegelung im Bereich der Rasenflächen bzw. im Bereich der bisher unbefestigten Wege (Konflikt K1):</p> <p>2515 – 375m<sup>2</sup></p> <p>9214 – 725 m<sup>2</sup></p> <p>9399 – 804 m<sup>2</sup></p> <p>Die übrigen Vegetationsstrukturen werden gesichert, insbesondere die angelegten Biotope (Obstbaumpflanzungen) sowie der Bachlauf mit den angrenzenden Uferstrukturen sind dabei zu erhalten.</p> <p>Im Zuge bereits umgesetzter proaktiver Kompensationsmaßnahmen wurden zur Aufwertung der Biotopstruktur im Grundstück bereits neue Gehölze gepflanzt und Gewässerbiotope angelegt. Der westliche Teich soll sich dabei weiter naturnah entwickeln. Der östliche Teich soll zukünftig dauerhaft Wasser führen und wird daher mit einer Folienabdichtung versehen. Auch die Ufer des Schilfwassers und die südlichen Hangbereiche im Plangebiet wurden bereits von monotonen Fichtenforsten in naturnähere Waldränder umgebaut, hier entwickeln sich entsprechend artenreiche Bestände mit vorwiegend Laubgehölzen als Waldrand.</p>
<b>Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Besonders geschützte Biotope im Sinne § 30 BNatSchG i.V.m § 15 ThürNatG</b>	
<p>Im unmittelbarem Wirkbereich des Vorhabens sind in der Offenlandbiotopkartierung von Thüringen (OBK) zwei Flächen mit Schutzstatus erfasst worden. Weiter östlich davon liegen weitere Flächen der OBK.</p>	<p>Die außerhalb liegenden besonders geschützten Biotoptypen (Nr. 3, zusammengefasst: Bergwiesen, Feucht-/Nassgrünland, Feuchtstaudenfluren, Kleingewässer, Sumpfhochstaudenflur, strukturreicher Graben, mesophiles Grünland) werden nicht tangiert und sind damit nicht betroffen. Für Nr. 1 und 2 siehe unten:</p>



BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN														
 <p><b>Abbildung 1: Auszug OBK (TLUBN 2022).</b> Pink: Plangebiet. 1-2: Biotope innerhalb vBP. 3: diverse weitere Biotope außerhalb Plangebiet</p>															
<table border="1"> <tr> <td><b>Biotoptyp(en)</b></td> <td>Bach, schmaler Fluß, Graben, strukturreich (= naturnaher Bach) (100%)</td> </tr> <tr> <td><b>Lage</b></td> <td>Südlich Friedrichroda</td> </tr> <tr> <td><b>wertvolle Biotope des Offenlandes</b></td> <td>Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §15</td> </tr> <tr> <td><b>Datum der Kartierung</b></td> <td>26.06.2001</td> </tr> <tr> <td><b>Charakterisierung</b></td> <td>Schmaler rel. tief eingeschnittener Bergbach in einem Gehölzstreifen bzw. entlang eines Waldstückes verlaufend, im S grenzt ein Pfadfinderlager an, im Bachbett liegen zahlreiche größere Gesteinsblöcke.</td> </tr> <tr> <td><b>Wertstufe</b></td> <td>überdurchschnittlich bis hervorragend</td> </tr> <tr> <td><b>1) Wertbestimmung</b></td> <td>Klarer Bergbach in rel. ungestörter Umgebung verlaufend.</td> </tr> </table>	<b>Biotoptyp(en)</b>	Bach, schmaler Fluß, Graben, strukturreich (= naturnaher Bach) (100%)	<b>Lage</b>	Südlich Friedrichroda	<b>wertvolle Biotope des Offenlandes</b>	Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §15	<b>Datum der Kartierung</b>	26.06.2001	<b>Charakterisierung</b>	Schmaler rel. tief eingeschnittener Bergbach in einem Gehölzstreifen bzw. entlang eines Waldstückes verlaufend, im S grenzt ein Pfadfinderlager an, im Bachbett liegen zahlreiche größere Gesteinsblöcke.	<b>Wertstufe</b>	überdurchschnittlich bis hervorragend	<b>1) Wertbestimmung</b>	Klarer Bergbach in rel. ungestörter Umgebung verlaufend.	<p><b>Biotop 1</b> liegt im Plangebiet und wird vollständig erhalten (incl. Uferstrukturen). Im Zuge bereits umgesetzter proaktiver Kompensationsmaßnahmen wurden zur Aufwertung des Baches die Ufer durch Umbau von monotonen Fichtenforsten in naturnähere Laubgehölzpflanzungen/ Waldränder aufgewertet.</p> <p>Das Gewässer und die zugeordneten Uferbereiche werden als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzt.</p>
<b>Biotoptyp(en)</b>	Bach, schmaler Fluß, Graben, strukturreich (= naturnaher Bach) (100%)														
<b>Lage</b>	Südlich Friedrichroda														
<b>wertvolle Biotope des Offenlandes</b>	Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §15														
<b>Datum der Kartierung</b>	26.06.2001														
<b>Charakterisierung</b>	Schmaler rel. tief eingeschnittener Bergbach in einem Gehölzstreifen bzw. entlang eines Waldstückes verlaufend, im S grenzt ein Pfadfinderlager an, im Bachbett liegen zahlreiche größere Gesteinsblöcke.														
<b>Wertstufe</b>	überdurchschnittlich bis hervorragend														
<b>1) Wertbestimmung</b>	Klarer Bergbach in rel. ungestörter Umgebung verlaufend.														
<table border="1"> <tr> <td><b>Biotoptyp(en)</b></td> <td>Feucht-/Naßgrünland, eutroph (60%); Sumpfhochstaudenflur (40%)</td> </tr> <tr> <td><b>Lage</b></td> <td>Südlich Friedrichroda</td> </tr> <tr> <td><b>wertvolle Biotope des Offenlandes</b></td> <td>Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §15</td> </tr> <tr> <td><b>Datum der Kartierung</b></td> <td>26.06.2001</td> </tr> <tr> <td><b>Charakterisierung</b></td> <td>Hochstaudenreiches Naßgrünland im SO des Pfadfinderlagers, Dominanz von Mädesüß und Schlangenknöterich, unvollständige Artenliste, da Lage auf geäuntem und von Hunden bewachtem Privatgelände.</td> </tr> <tr> <td><b>Wertstufe</b></td> <td>überdurchschnittlich bis hervorragend</td> </tr> <tr> <td><b>2) Wertbestimmung</b></td> <td>Extensiv genutztes (als "Biotop" gepflegtes) Naßgrünland.</td> </tr> </table>	<b>Biotoptyp(en)</b>	Feucht-/Naßgrünland, eutroph (60%); Sumpfhochstaudenflur (40%)	<b>Lage</b>	Südlich Friedrichroda	<b>wertvolle Biotope des Offenlandes</b>	Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §15	<b>Datum der Kartierung</b>	26.06.2001	<b>Charakterisierung</b>	Hochstaudenreiches Naßgrünland im SO des Pfadfinderlagers, Dominanz von Mädesüß und Schlangenknöterich, unvollständige Artenliste, da Lage auf geäuntem und von Hunden bewachtem Privatgelände.	<b>Wertstufe</b>	überdurchschnittlich bis hervorragend	<b>2) Wertbestimmung</b>	Extensiv genutztes (als "Biotop" gepflegtes) Naßgrünland.	<p><b>Biotop 2</b> ist nicht mehr existent. Auf der Fläche befinden sich kleine Stillgewässer, im Umfeld davon z. T. beweidete oder gemähte Grünflächen des Pfadfinderlagers. Ein Feucht-/Nassgrünland ist nicht mehr vorhanden. Die inzwischen angelegten Kleingewässer erfüllen bei einer naturnahen Entwicklung in Zukunft ggf. einen Schutzstatus im Sinne § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG (außerhalb der Folienteichbereiche).</p>
<b>Biotoptyp(en)</b>	Feucht-/Naßgrünland, eutroph (60%); Sumpfhochstaudenflur (40%)														
<b>Lage</b>	Südlich Friedrichroda														
<b>wertvolle Biotope des Offenlandes</b>	Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §15														
<b>Datum der Kartierung</b>	26.06.2001														
<b>Charakterisierung</b>	Hochstaudenreiches Naßgrünland im SO des Pfadfinderlagers, Dominanz von Mädesüß und Schlangenknöterich, unvollständige Artenliste, da Lage auf geäuntem und von Hunden bewachtem Privatgelände.														
<b>Wertstufe</b>	überdurchschnittlich bis hervorragend														
<b>2) Wertbestimmung</b>	Extensiv genutztes (als "Biotop" gepflegtes) Naßgrünland.														
<p><b>Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Fauna</b></p>															
<p>Das Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich im bisherigen Außenbereich und sind durch die Nähe zum Wald aber auch durch die Offenlandhabitate ein bedeutsames Habitat für diverse Artengruppen. Zu nennen sind hier insbesondere Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Fische und Insekten.</p>	<p>Wertvolle Habitate werden im Zuge der Planung nicht beseitigt. Es erfolgt lediglich die Versiegelung von Scherrasen und Wegeflächen. Gehölze, Gewässer und Waldbereiche bleiben erhalten.</p>														

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p>Im Umfeld des Plangebietes kommen zudem diverse Groß- und Kleinsäuger vor.</p>	<p>Im Zuge von Umnutzung und Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäuden können potenziell jedoch Brutstätten von Vögeln sowie Vorkommen von Fledermäusen tangiert werden (Konflikt K3).</p> <p>Im Zuge bereits umgesetzter proaktiver Kompensationsmaßnahmen wurden zur Aufwertung der Habitatbedingungen für verschiedene Tierartengruppen bereits neue Gehölze gepflanzt und Gewässerbiotope angelegt. Auch die Ufer des Schilfwassers und die südlichen Hangbereiche im Plangebiet wurden bereits von monotonen Fichtenforsten in naturnähere Waldränder umgebaut, hier entwickeln sich entsprechend artenreiche Bestände mit vorwiegend Laubgehölzen als Waldrand.</p>
<b>Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Flora (Baumliste)</b>	
<p>Folgende Bäume sind im Plangebiet erfasst: Blutbuche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnuss, Magnolie, Ginkgo, Bergahorn, Weide, Erle, Ahorn, Kirsche, Fichte, Birke, Traubenkirsche, Mammutbaum, Kastanie.</p> <p>Details (Baumliste) sind dem GOP in Kapitel 13 zu entnehmen.</p>	<p>Sämtliche Bäume bleiben erhalten und werden nicht durch bauliche Anlagen überplant.</p>
<b>Wirkungsgefüge der Schutzgüter</b>	
<p>Das Wirkungsgefüge wird charakterisiert durch die bestehende Flächen-Nutzung als Pfadfinderranch sowie die angrenzenden vorhandenen Waldflächen. Insbesondere im Bereich der bereits bebaute Bereiche auf dem Grundstück sind die Böden vorbelastet (versiegelt), die Grundwasserneubildungsrate verringert, das Kleinklima und das Landschaftsbild beeinträchtigt.</p> <p>Aus den vorhandenen Nutzungen resultiert das vorkommende Artenspektrum, wobei insbesondere die vorhandenen Grünstrukturen (Gehölze, Gewässer, angrenzende Waldflächen) die Landschaftsstruktur und die Habitatqualität auf der Fläche erhöhen.</p>	<p>Da nur kleinräumige physische Änderungen erfolgen (Versiegelung von Rasen und Wegeflächen, Teilversiegelung von Folienteich) und die überwiegende Flächennutzung unverändert bleibt, wird das Wirkungsgefüge sich nicht wesentlich ändern.</p> <p>Durch die genannten baulichen Vorhaben entstehen die unter den oben dargestellten Schutzgütern auftretenden Konflikte, durch die bereits umgesetzten (proaktiven) Maßnahmen wurde das Wirkungsgefüge hinsichtlich der Funktionen von Natur und Landschaft aufgewertet.</p>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	
<p>Im Untersuchungsraum bestehen verschiedenste Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Fläche ↔ Boden ↔ Nutzung ↔ Landschaftsbild</u></li> <li>2. <u>Mensch ↔ Klima/ Luft ↔ Fläche</u></li> <li>3. <u>Flora/ Fauna ↔ biologische Vielfalt ↔ Landschaftsbild</u></li> <li>4. <u>Boden, Vegetation ↔ Oberflächengewässer / Wasserhaushalt</u></li> <li>5. <u>Klima ↔ Landnutzung ↔ Fläche</u></li> </ol>	<p>Mögliche Auswirkungen wurden bei den einzelnen Schutzgütern bereits erwähnt. Die einzelnen Auswirkungen verursachen jeweils auch Komplexwirkungen bei anderen Schutzgütern.</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<b>Sachgerechter Umgang mit Abfällen und mit Abwasser</b>	
<p><b>Abfälle</b> Das Plangebiet ist an die Müllentsorgung der Stadt Friedrichroda angeschlossen. Entsprechend Abfallsatzung besteht Anschluss- und Benutzerzwang der privaten Haushalte an die öffentliche Abfallentsorgung. Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Abfallservice des Landkreises Gotha.</p> <p><b>Abwasser</b> Zuständiges Unternehmen für die Entsorgung des Schmutzwassers ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Schilfwasser-Leina“. Das Plangebiet ist abwasserseitig bereits angebunden.</p> <p><b>Oberflächenwasser</b> Das anfallende Regenwasser wird im Plangebiet zum Teil versickert sowie direkt und indirekt in das Schilfwasser eingeleitet</p>	
<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie Sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	
<p><b>Erneuerbarer Energien</b> Die unbebauten Planflächen werden derzeit nicht für die Gewinnung erneuerbarer Energien verwendet. Die Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien an den neu geplanten Gebäuden ist im Plangebiet möglich.</p> <p><b>Sparsame/ Effiziente Energienutzung</b> Eine sparsame Energienutzung wird im Plangebiet angestrebt. Durch energiesparende Bauweisen an Gebäuden sowie energiesparenden Formen der Beleuchtung kann ein Beitrag zur sparsamen/ effizienten Energienutzung erfolgen. Konkrete Vorgaben werden derzeit nicht festgesetzt.</p>	
<b>Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen</b>	
<p>Das Vorhaben weist eine keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf.</p> <p>Die allgemeinen Gefahrenpotenziale am Standort sind im Wesentlichen durch Sturm/ Gewitter/ Hagel/ Starkregen (Beschädigung von Gebäuden und umgebenden Gehölzen, Überflutung benachbarter Bereiche) und Brandfälle (Gebäude, Fahrzeuge) gegeben.</p> <p>Bei Katastrophen wie Brandfällen oder Verkehrsunfällen können schädliche Stoffeinträge in Böden, Fließgewässer und Grundwasser (z.B. durch Schadstoffe mit Verfrachtung durch Löschwasser) sowie in die Luft (Rauchentwicklung, Schadstoffausstoß) erfolgen. Bei Sturm und Hagel wird insbesondere der physische Gebäudezustand beschädigt (Dachschäden, Zerstörung von Nebenanlagen etc.). In diesem Zuge sind vor allem Einträge von Feststoffen in die umgebenden Flächen gegeben (abreißende Bauteile, Müll etc.).</p>	
<b>Nichtdurchführung des B-Planes</b>	
<p>Bei Nichtdurchführung des B-Planes bleibt die jetzige Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet erhalten. Es kommt zu keiner weiteren Bebauung und somit zu keiner Versiegelung von Böden. Bei Nichtumsetzung der Bebauung bleiben die vorgesehenen Vorhaben des Eigentümers unrealisiert.</p>	
<b>Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</b>	
<p>Im Plangebiet sind keine gesonderten Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts vorhanden.</p>	
<b>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</b>	
<p>Für Friedrichroda besteht kein Luftreinhalteplan. Somit sind hier keine besonderen Vorgaben vorhanden.</p> <p>Unabhängig davon ist durch den Einsatz von Ressourcenschonender Bauweise und energiesparenden baulichen Lösungen (z.B. Nutzung erneuerbarer Energien wie Solarstrom anstatt Heizsystemen mit fossilen Brennstoffen) auch ein Beitrag zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität anzustreben.</p>	
<b>Zusammenfassung der Konflikte (Darstellung im Bestands- und Konfliktplan)</b>	
<p><b>Konflikt KV:</b> Neuversiegelung von ca. 560 m<sup>2</sup> durch geplante Baufelder und Neu-Teilversiegelung von 1.100 m<sup>2</sup> durch private Verkehrsflächen und einen Folienteich.</p>	

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p><b>Konflikt K1:</b> Anlagebedingter Verlust von Grünflächen (v.a. Scherrasen, Ziergewässer).</p> <p><b>Konflikt K2:</b> Anlagebedingte Überformung der Grünflächen durch die Errichtung zusätzlicher Baukörper</p> <p><b>Konflikt K3:</b> Baubedingte Gefährdung einzelner Individuen von Fledermäusen und Vögeln bei Gebäudesanierung/ Umnutzung</p> <p><b>Konflikt K4:</b> Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers</p>	

## 12.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Detailliertere Aussagen zu Standortalternativen sind dem Kapitel 4.2 der Begründung zu entnehmen. Bezüglich der Alternativen im Schlussendlich ausgewählten Standort ist zu bemerken, dass bereits durch die Festsetzung einer konkreten Grundfläche sowie durch die Erhaltung bestehender Gehölze und anderweitiger Biotopstrukturen die Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert werden.

Zudem erfolgt die zusätzliche Bebauung im Bereich geringwertigerer Flächen (Scherrasen, Wirtschaftsweg) die durch die bisherige Nutzung schon am stärksten vorbelastet sind. Eine Verschiebung von Baufenstern etc. hätte keine Verbesserung der Situation zu Folge, zumal der überwiegende Teil an die vorhandenen Gebäude gebunden ist (Bestandssicherung). Somit ist bereits die maximale Eingriffsminimierung bedacht worden.

## 12.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang
- Erhalt bestehender Gehölze (Laub- und Obstgehölze)
- Erhalt vorhandener Biotopstrukturen sowie bereits umgesetzter Kompensationspflanzungen (Obstbäume, Hecken, Ufergehölze, Waldrand, andere Gehölze)
- Gebäudekontrolle zum Schutz von Fledermäusen und Gebäudebrütern

### FLÄCHE

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang

### BODEN

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang

Gemäß der Eingriffsregelung in Thüringen (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 2005) sind Versiegelungen vorrangig durch Entsiegelungen zu kompensieren, Ausnahmen von diesem Grundsatz sind zu begründen. Die Maßnahmenplanung erfolgte vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches der Pfadfinderranch. Konkrete potenzielle Entsiegelungsflächen sind dort nicht vorhanden, da sämtliche bebaute Flächen weiterhin genutzt werden sollen.

Anteilig können die im Plangebiet umgesetzten Gehölzpflanzung als Maßnahmen zur Minderung der Bodenerosion angesehen werden (vgl. LABO 2009, S. 26), da es sich bei den Offenlandflächen der Pfadfinderranch gemäß TLUBN Kartendienst 2022 (Karte zur Erosionsgefährdung) um Flächen mit äußerst hoher Erosionsgefahr handelt.

Andere bodenbezogene Maßnahmen gemäß Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009) stehen nicht zur Verfügung.

### WASSER

Durch die geplanten Baumaßnahmen sollte der Entwicklungskorridor des Gewässers „Schilfwasser“ nicht beeinflusst werden. Der vorhandene Zustand des Gewässers sollte nicht verschlechtert werden (§ 27 WHG), um die Entwicklungsziele gemäß EU-WRRRL zu erreichen oder zu erhalten. Weiterhin ist der Gewässerrandstreifen einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer.

Im Gewässerrandstreifen ist die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können verboten (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009).

Entsprechend gelten folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser:

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang
- Erhalt vorhandener Biotopstrukturen sowie bereits umgesetzter Kompensationspflanzungen (Obstbäume, Hecken, Ufergehölze, Waldrand, andere Gehölze)
- Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden und Gewässer

#### KLIMA/ LUFT

- Erhalt vorhandener Biotopstrukturen sowie bereits umgesetzter Kompensationspflanzungen (Obstbäume, Hecken, Ufergehölze, Waldrand, andere Gehölze)

#### LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang
- Erhalt vorhandener Biotopstrukturen sowie bereits umgesetzter Kompensationspflanzungen (Obstbäume, Hecken, Ufergehölze, Waldrand, andere Gehölze)

#### NATURA 2000- GEBIETE

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen, Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

#### MENSCH, MENSCHLICHE GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind sowohl die während der Baumaßnahmen als auch bei der künftigen Nutzung auftretenden Emissionen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Andere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

### **12.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB)**

Monitoring sind geplante Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden.

Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Stadt Friedrichroda. Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen werden bzw. bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden genutzt werden. Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeit eine „Bringschuld“.

Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber der Gemeinde besteht (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen des Monitorings gem. § 4c BauGB sind folgende Maßnahmen bzw. Leistungen erforderlich:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen
- Überprüfung der Entwicklung des Gebietes nach weitgehendem Abschluss von Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, spätestens jedoch 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

Die Stadt Friedrichroda überwacht die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB.

Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen hinsichtlich Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden bereits innerhalb der Festsetzungen/Hinweise bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Insofern ist deren Durchführung bzw. Umsetzung an den B-Plan gebunden.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Langzeitkontrolle der Maßnahmen zu ermöglichen.

Die grünordnerischen Maßnahmen bzw. die Ausgleichsmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer Ausführung und ihrer nachhaltigen Wirkung zu kontrollieren. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze und Grünflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

**Tabelle 1: Geplante Überwachungsmaßnahmen**

<b>Überwachungsmaßnahmen:</b>	<b>Zeitpunkt:</b>
Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen	während / nach der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen
Verhaltensauflagen bei Fund von Fledermäusen/ Gebäudebrütern	im Zuge der Baufeldfreimachung
Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen	während der Baumaßnahmen im Nahbereich von zu erhaltenden Gehölzen
Überwachung der Bauarbeiten hinsichtlich möglicher archäologischer Funde im Boden → ggf. erforderliche Maßnahmen → Informationspflicht	während der Baumaßnahmen

## 12.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfadfinderranch Grünes Tal“ in Friedrichroda stellt teilweise im Sinne des § 14 BNatSchG einen nach § 17 BNatSchG genehmigungspflichtigen Eingriff dar. Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, werden innerhalb der für dieses Vorhaben eingriffsrelevanten Schutzgüter umfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben.

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Im Rahmen des Umweltberichtes werden dazu Maßnahmen vorgeschlagen, die im Grünordnungsplan detailliert dargestellt werden.

Durch die Planung wird das gesamte Grundstück in seiner Nutzung gesichert, in Teilbereichen werden vorhandene Vegetationsstrukturen (Rasen) mit Baufeldern und Verkehrsflächen überplant.

Sämtliche im Plangebiet befindliche Gehölze, Gewässer und hochwertigen Waldrandflächen bleiben erhalten (Festsetzung als Grünfläche respektive Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)).

Insgesamt ist das 12.154 m<sup>2</sup> große Plangebiet aufgrund der bereichsweise bereits vorhandenen Versiegelung des Bodens (bisherige Nutzung als Pfadfinderstandort, ca. 1.237 m<sup>2</sup> versiegelte und 481 m<sup>2</sup> überformte Fläche) als teilweise vorbelastet einzustufen. Insgesamt entsteht unter Berücksichtigung einer Grundfläche von 1.623 m<sup>2</sup> (zuzüglich 174 m<sup>2</sup> zulässige Terrasse), der geplanten teilversiegelten Verkehrsfläche (725 m<sup>2</sup>) sowie der geplanten teilversiegelten Teichfläche (375 m<sup>2</sup>) eine Neuversiegelung von 560 m<sup>2</sup> Grünfläche, und eine Neu-Teilversiegelung von 481 m<sup>2</sup> vorbelasteter Fläche und 244 m<sup>2</sup> Grünfläche sowie 375 m<sup>2</sup> Teichfläche. Durch die proaktive, bereits umgesetzte Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen A1 - A6 wurden die Umweltbelastungen faktisch ausgeglichen. Diese Ausgleichsflächen sowie die im Plangebiet liegenden besonders geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG sind dauerhaft zu erhalten und daher als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)) festgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist. Somit sind die durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriffe im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG bereits kompensiert.

## 13. GRÜNORDNUNGSPLAN

### 13.1 Einleitung

Die Eingriffsregelung schreibt eine Planungsabfolge vor. Demnach ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vermieden oder vermindert werden kann. Je nach Art und Umfang des Eingriffes erfolgen die Prüfung der Ausgleich- oder Ersetzbarkeit sowie die Entwicklung bzw. Festsetzungen von Maßnahmen zur Kompensation. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) integriert.

Die Ermittlung der Beeinträchtigungen und damit des Eingriffs erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen (Grundlage ist das Bilanzierungsmodell für die Eingriffsregelung in Thüringen in Verbindung mit der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens). Eine verbale Beschreibung des Bestandes und des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

### 13.2 Flächenbilanz

#### Bruttobauland

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12.154 m<sup>2</sup> und stellt zugleich den Umfang des Bruttobaulandes dar.

Innerhalb des Brutto-Baulandes bestehen folgende Teilflächen:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (725 m<sup>2</sup>)
- Wasserflächen (809 m<sup>2</sup>)
- Grünflächen Zweckbestimmung Tiergehege (1.294 m<sup>2</sup>)
- Sonstige Grünflächen (4.334 m<sup>2</sup>)
- Versorgungsflächen (41 m<sup>2</sup>)
- Sondergebietsflächen (= Netto-Bauland = 4.951 m<sup>2</sup>)

Ein Teil der sonstigen Grünflächen bzw. Wasserflächen wird als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzt. Diese Flächen enthalten auch überwiegend die im Plangebiet befindlichen Anteile der vom Vorhabenträger ursprünglich durchgeführten proaktiven Ausgleichsmaßnahmen.

#### Nettobauland

Das Nettobauland umfasst die als Sondergebiet Freizeit und Tourismus mit der Zweckbestimmung „Pfadfinderranch“.

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Nettobaulandes wurde eine Grundfläche von 1.623 m<sup>2</sup> festgesetzt, die sämtliche zu bebauende Flächen (innerhalb der Baufelder und Stellplatzflächen) enthält. Eine Überschreitung wird auf 174 m<sup>2</sup> für eine Terrasse (im Bestand vorhanden) zugelassen. In der nicht überbaubaren Fläche sind zudem eine Feuerstelle, Wege, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen zulässig.

### 13.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die nachfolgenden Ausführungen dienen zur detaillierten Abarbeitung der nach §15 BNatSchG erforderlichen Inhalte zur Eingriffsregelung.

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges erfolgt über die Auflistung und Bewertung des Bestandes im Vergleich zur Planung im Bebauungsplan.

Da der überwiegende Teil der Flächen lediglich im Bestand gesichert wird, und sich dort keine bewertbare Änderung ergibt, werden in nachfolgender Bilanzierung lediglich die Bereiche berechnet, die eine Überplanung durch Baufelder und Verkehrsflächen erfahren.

Dabei wird ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Kompensation erforderlich wird. Diese wird dann den bereits durchgeführten proaktiven Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die Bilanzierung (Methodik, Wertstufen) wurde nach dem derzeit gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, TMLNU 2005) auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999) erarbeitet.

**Tabelle 2: Bestand, Ermittlung des Bestandswertes überplanter Teilflächen (Stand 2022)**

Kürzel	Eingriffsfläche/ beanspruchte Biotope	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Wert- einheiten
9159	Flächen mit besonderer baulicher Prägung (Pfadfinderranch)	Versiegelung Bestand: Hütten, Terrassen, Treppen	1.226	0	0
9214	Wirtschaftsweg, unversiegelt	Vorhandene Zufahrt im Bestand (gering befestigter Weg)	390	10	3.900
9215	Parkplatz	Stellflächen, Bestand (gering befestigt)	91	10	910
9216	Wirtschaftsweg, versiegelt	Einfahrtsbereich (stark befestigt, versiegelt)	11	0	0
9399	Sonstige Grün- bzw. Freizeitfläche (Grünanlage Pfadfinderranch)	Intensiv gepflegte Grünfläche	804	20	16.080
2515	naturfernes Kleingewässer, temporär	Vorhandener Zierteich, temporär wasserführend	375	20	7.500
<b>Summen</b>			<b>2.897</b>		<b>28.390</b>

Die vorstehende Ermittlung des Bestandswertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **28.390** Werteinheiten ergeben.

**Tabelle 3: Planung, Ermittlung des Planungswertes**

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Wert- einheiten
<b>-&gt; Verkehrsfläche</b>					
9200	Verkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt)	725	3	2.175
<b>-&gt; Überbaubare Grundfläche 1.623 m<sup>2</sup> (versiegelte Fläche)</b>					
9159	Flächen mit besonderer baulicher Prägung (Pfadfinderranch)	bebaute und versiegelte Flächen	1.623	0	0
<b>-&gt; Zulässige Überschreitung der überbaubaren Fläche -&gt; 174 m<sup>2</sup></b>					
9159	Flächen mit besonderer baulicher Prägung (Pfadfinderranch)	Vorhandene Terrasse	174	0	0
<b>-&gt; Zulässiger, neu anzulegender Folienteich in der nicht überbaubaren Fläche -&gt; 375 m<sup>2</sup></b>					
2515	naturfernes Kleingewässer	Folienteich	375	10	3.750
<b>Summen</b>			<b>2.897</b>		<b>5.925</b>



Die vorstehende Ermittlung des Planungswertes, nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **5.925** Werteinheiten ergeben.

Aus der Gegenüberstellung des Planungswertes mit dem Bestandwert ergibt sich ein Bilanzwert von **-22.465** Werteinheiten (Flächenäquivalent), Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Als Ausgleich für die Neuversiegelung und den Grünflächenverlust wurden vom Vorhabensträger proaktive Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich sowie auf kleineren Teilflächen auch außerhalb dessen umgesetzt bzw. vorbereitet. Die jeweiligen Kompensationsflächen werden nachfolgend bilanziert.

**Tabelle 4: Bestand, Ermittlung des Bestandwertes der Maßnahmen A1 bis A6 (Ausgangszustand vor Herstellung der Ausgleichsflächen)**

Kürzel	Eingriffsfläche/ beanspruchte Biotope	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Wert- einheiten
<b>Bestandsfläche Maßnahme A1 Obstwiese Pfadfinderranch</b>					
4223	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht	Grünlandflächen innerhalb Geltungsbereich	340	30	10.200
<b>Bestandsfläche Maßnahme A2 Gewässerbiotop Pfadfinderranch</b>					
2515	naturfernes Kleingewässer temporär	Ausgehobene Teichfläche (West) im Geltungsbereich	315	20	6.300
<b>Bestandsfläche Maßnahme A3 Bauchbegleitende Gehölze Schilfwasser</b>					
7203-101	Kulturbestimmter Fichtenwald	Ehemalige Fichtenwälder am Bachufer	350	20	7.000
<b>Bestandsfläche Maßnahme A4 Baumpflanzungen Pfadfinderranch</b>					
9399	Sonstige Grün- bzw. Freizeitfläche (Grünanlage Pfadfinderranch)	Intensiv gepflegte Grünflächen des Plangebietes	210	20	4.200
<b>Bestandsfläche Maßnahme A5 Hainbuchenhecke extern</b>					
4223	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht	Grünlandflächen außerhalb Geltungsbereich	50	30	1.500
<b>Bestandsfläche Maßnahme A6 Waldrand</b>					
7203-101	Kulturbestimmter Fichtenwald	Ehemalige Fichtenwälder am Bachufer	500	20	10.000
<b>Summen</b>			<b>1.765</b>		<b>39.200</b>

Die vorstehende Ermittlung des Bestandwertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **39.200** Werteinheiten ergeben.

**Tabelle 5: Planung, Ermittlung des Planungswertes der Maßnahmen A1 bis A6 (Planzustand in 30 Jahren)**

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Wert- einheiten
<b>Umgesetzte Maßnahme A1 Obstwiese Pfadfinderranch</b>					
4223 / 6430	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht, mit Obstbäumen	Extensiv Grünland mit Obstbäumen	340	40	13.600

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Wert-einheiten
<b>Maßnahme A2: Entwicklung eines naturnahen Gewässerbiotops</b>					
2511	Kleines Standgewässer, strukturreich	Westliches Gewässer, naturnahe Entwicklung ohne Folienabdichtung (Abdichtung mit naturnahen Lehm- und Tonmaterialien möglich)	315	40	12.600
<b>Umgesetzte Maßnahme A3 Bauchbegleitende Gehölze Schilfwasser</b>					
4713 / 6224	Geschlossene, hochwüchsige Ruderalflur mit Laubgebüsch frischer Standorte (Waldrandbereich)	Gebüschzone am Bachhang des Schilfwassers	350	40	14.000
<b>Umgesetzte Maßnahme A4 Baumpflanzungen Pfadfinderranch</b>					
6410	Laubbaum	7 Einzelbäume mit 6m Plandurchmesser (rund 30 m <sup>2</sup> je Baum) (Linde, Buche, Eiche, Kastanie, etc.) (Baum-Nr. 1-7, siehe Kapitel 13.4)	210	35	7.350
<b>Umgesetzte Maßnahme A5 Hainbuchenhecke extern</b>					
6120	Feldhecke, überwiegend Bäume	Hainbuchenhecke am östlich gelegenen Waldweg	50	35	1.750
<b>Maßnahme A6: Entwicklung eines naturnahen Waldrandes</b>					
7920-104	Weichlaubbaum-Pionierwald	Waldrand am südlichen Zaun des Pfadfinderlagers	500	40	20.000
<b>Summen</b>			<b>1.765</b>		<b>69.300</b>

Die vorstehende Ermittlung des Planungswertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **69.300** Werteinheiten ergeben.

Aus der Gegenüberstellung des Planungswertes mit dem Bestandwert ergibt sich eine Aufwertung von **+30.100** Werteinheiten (Flächenäquivalent).

Aus der Gegenüberstellung des Eingriffs-Wertdefizites von **-22.465** mit dem Aufwertungspotenzial der Maßnahmenflächen A1 bis A6 ergibt sich ein derzeitiger **Gesamt-Bilanzwert von + 7.635 Werteinheiten** (Flächenäquivalent), **zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich**.

### 13.4 Baumbestand (Erhalt)

Sämtliche im Plangebiet befindliche und festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

**Tabelle 6: Baumtabelle gemäß Vermessung**

Baum-Nr.	Stammdurchmesser	Kronendurchmesser	Baumart
1	0,1 m	2,0 m	Blutbuche
2	0,1 m	2,0 m	Eiche
3	0,1 m	2,0 m	Winterlinde
4	0,1 m	2,0 m	Winterlinde
5	0,1 m	2,0 m	Winterlinde
6	0,1 m	2,0 m	Blutbuche
7	0,1 m	2,0 m	Walnuss
8	0,1 m	2,0 m	Magnolie

Baum-Nr.	Stammdurchmesser	Kronendurchmesser	Baumart
9	0,1 m	2,0 m	Ginko
10	0,1 m	2,0 m	Ahorn
11	0,1 m	2,0 m	Ahorn
12	0,1 m	2,0 m	Weide
13	0,1 m	2,0 m	Weide
14	0,1 m	2,0 m	Erle
15	0,1 m	2,0 m	Erle
16	0,1 m	2,0 m	Erle
17	0,1 m	2,0 m	Erle
18	0,1 m	2,0 m	Erle
19	0,1 m	2,0 m	Erle
20	0,1 m	2,0 m	Erle
21	0,1 m	2,0 m	Erle
22	0,1 m	2,0 m	Erle
23	0,1 m	2,0 m	Kirsche
24	0,1 m	2,0 m	Fichte
25	0,1 m	2,0 m	Fichte
26	0,4 m	8,0 m	Ahorn
27	0,4 m	8,0 m	Ahorn
28	0,4 m	8,0 m	Ahorn
29	0,4 m	8,0 m	Ahorn
30	0,4 m	8,0 m	Ahorn
31	0,4 m	8,0 m	Ahorn
32	0,4 m	8,0 m	Ahorn
33	0,4 m	8,0 m	Ahorn
34	0,4 m	8,0 m	Fichte
35	0,4 m	8,0 m	Birke
36	0,2 m	4,0 m	Ahorn
37	0,2 m	4,0 m	Ahorn
38	0,2 m	4,0 m	Wilde Traubenkirsche
39	0,2 m	4,0 m	Wilde Traubenkirsche
40	0,2 m	4,0 m	Wilde Traubenkirsche
41	0,2 m	4,0 m	Wilde Traubenkirsche
42	0,2 m	4,0 m	Ahorn
43	0,2 m	4,0 m	Ahorn
44	0,2 m	4,0 m	Wilde Traubenkirsche
45	0,2 m	4,0 m	Ahorn
46	0,2 m	4,0 m	Ahorn
47	0,2 m	4,0 m	Ahorn
48	0,2 m	4,0 m	Wilde Traubenkirsche
49	0,2 m	4,0 m	Ahorn
50	0,2 m	4,0 m	Ahorn
51	0,2 m	4,0 m	Ahorn

Baum-Nr.	Stammdurchmesser	Kronendurchmesser	Baumart
52	0,2 m	4,0 m	Weide
53	0,2 m	4,0 m	Weide
54	0,2 m	4,0 m	Ahorn
55	0,2 m	4,0 m	Ahorn
56	0,2 m	4,0 m	Ahorn
57	0,2 m	4,0 m	Eiche
58	0,2 m	4,0 m	Buche
59	0,2 m	4,0 m	Fichte
60	0,2 m	4,0 m	Mammutbaum
61	0,2 m	4,0 m	Ahorn
62	0,2 m	4,0 m	Fichte
63	0,2 m	4,0 m	Ahorn
64	0,2 m	4,0 m	Ahorn
65	0,2 m	4,0 m	Ahorn
66	0,2 m	4,0 m	Ahorn
67	0,2 m	4,0 m	Ahorn
68	0,2 m	4,0 m	Ahorn
69	0,2 m	4,0 m	Fichte
70	0,1 m	1,0 m	Kastanie

### 13.5 Grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB))

#### Verkehrs- und Stellplatzflächen

Die Flächen für Stellplätze und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu realisieren.

#### Ausgleichsmaßnahme A1: Erhalt und Pflege der Obstwiese (340 m<sup>2</sup>)

Die bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme (Extensivgrünland mit 7 Stück Obstbaumpflanzungen) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind spätestens 1 Jahr nach deren Absterben artgleich (Obstbäume) zu ersetzen.

#### Ausgleichsmaßnahme A2: Entwicklung eines naturnahen Gewässerbiotops (315 m<sup>2</sup>)

Der westliche Teich im Geltungsbereich ist incl. seiner Uferzonen dauerhaft zu erhalten und extensiv als Biotop zu pflegen.

#### Ausgleichsmaßnahme A3: Erhalt und Pflege naturnaher Gewässerufer mit Laubgehölzen (350 m<sup>2</sup>)

Die bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung Nadelholzforst in Waldrand mit Gebüsch und Ruderalfluren) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### Ausgleichsmaßnahme A4: Erhalt und Pflege gepflanzter Zukunftsbäume (7 Stück)

Die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen (angepflanzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### Ausgleichsmaßnahme A6: Entwicklung eines naturnahen Waldrandes (500 m<sup>2</sup>)

Die bereits anteilig realisierte Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung Nadelholzforst in Waldrand mit Gebüsch und Ruderalfluren) ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

### Gestaltungsmaßnahme: Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche

Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO, die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 6 oder durch Anlagen gem. Pkt. 3.2 der textlichen Festsetzung belegt sind, als Grünfläche zu erhalten. Pflanzungen mit Stauden und / oder Gehölzen sind zulässig.

## 13.6 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zur dauerhaften Sicherung von Grünstrukturen im Plangebiet, zu Gliederung der Grünflächen, zur Aufwertung des Ortsbildes und nicht zuletzt zur Kompensation von Eingriffen in den Grünflächenbestand.

## 13.7 Externe Kompensationsmaßnahmen

### Ausgleichsmaßnahme A5: Erhalt und Pflege gepflanzter Hainbuchenhecke (50 m<sup>2</sup>)

Die bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 617 in der Flur 3 der Gemarkung Friedrichroda (angepflanzte Hainbuchenhecke) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

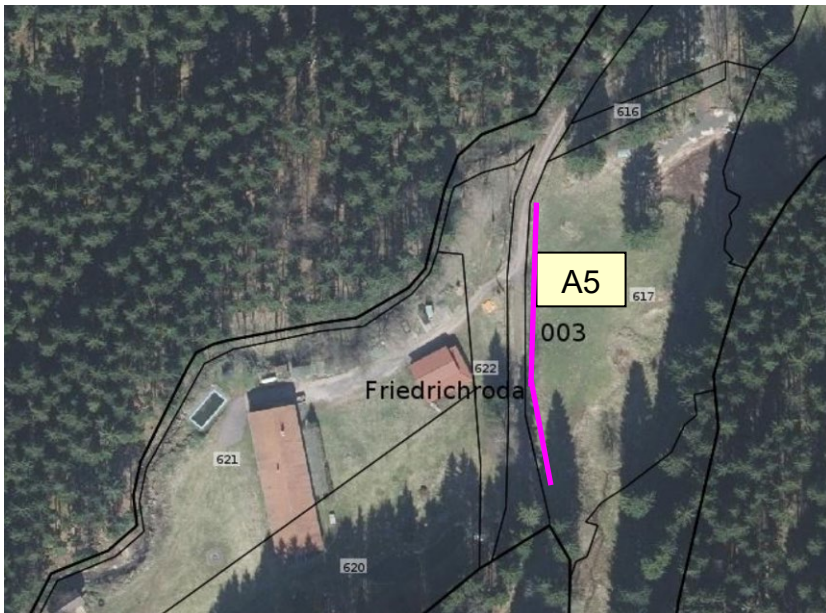


Abbildung 2: Lage der Maßnahme E5 (Hainbuchenhecke) unmittelbar östlich des Plangebietes. Quelle Luftbild: Geoproxy Thüringen, GDI 2022 - unmaßstäblich.

## 13.7 Weitere grünordnerische Maßnahmen, Hinweise

### Schutzmaßnahme: Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsgehölze sind zu erhalten und dauerhaft während der Bauarbeiten gemäß den einschlägigen Richtlinien vor einem Eingriff zu schützen.

### Hinweise zum Artenschutz

#### Bauzeitenregelung/ Gebäudekontrolle

Vor Baubeginn an Gebäuden ist zu prüfen, ob artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden könnten. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren. Gebäude sind nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Artexperten und (nur bei Vorhandensein von planungsrelevanten Vogel und/oder Fledermausarten) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Oktober bis Februar) abgerissen werden.

Werden gebäudebrütender Vogelarten und/oder planungsrelevante Fledermausarten festgestellt, sind vor der Beseitigung der festgestellten Quartiere entsprechende Ersatzquartiere bzw. Ersatzniststätten unter Abstimmung eines Fachexperten mit der Unteren Naturschutzbehörde im Gelände des Plangebietes anzubringen/herzustellen.

#### Ausstiegshilfe Folienteich

Der Folienteich ist mit einer Ausstiegshilfe für Amphibien und Kleinsäuger zu versehen.

#### Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren und mit insektenfreundlichen, nach unten gerichteten warm-weißen NA- oder LED-Lampen zu realisieren.

### **Hinweise zum Gewässer- und Bodenschutz**

#### Gewässerrandstreifen

Der vorhandene Zustand des Gewässers „Schilfwasser“ soll nicht verschlechtert werden (§ 27 WHG). Weiterhin ist der Gewässerrandstreifen einzuhalten. Im Gewässerrandstreifen ist die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können verboten.

#### Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer

Um Beeinträchtigungen von Luft, Boden, Grund- und Oberflächenwasser weitgehend zu vermeiden, sind folgende grundsätzliche Maßnahmen zu beachten:

- Beachtung gültiger Gesetze, Richtlinien und Normen bezüglich von Stoffemissionen
- Verwendung von technisch einwandfreien Geräten und Baumaschinen
- geordnete Lagerung und sach- bzw. fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Bau- und Betriebsstoffen
- Auf Abtragsflächen wird der Oberboden abgetragen und gesondert gelagert und vor Verdichtung sowie Vermischung bzw. Verunreinigung durch Schadstoffe, insbesondere pflanzenschädliche Stoffe (z. B. Öle), geschützt. Boden, der durch Öle, Fette, Benzin oder andere pflanzenschädliche Stoffe verschmutzt ist, wird ausgetauscht. Die Zwischenlagerung erfolgt abseits vom Baubetrieb in geordneten Bodenmieten. Bei einer längeren Lagerung (>2 Monate) wird der Boden zum Schutz vor Erosion und Austrocknung mit einer Zwischenbegrünung nach DIN 18915 versehen.

## 14. QUELLENVERZEICHNIS

### Gesetze, Richtlinien, Erlasse

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist"

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist"

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

**Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)

**Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-)** vom 30.07.2019 (GVBl. 2019, 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

**LEP** - Landesentwicklungsplan 2025 i.d.F. d. Bekanntmachung vom 04.07.2014

**RP-MT** - Regionalplan Mittelthüringen i.d.F. d. Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011)

**FNP** - Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda vom, Stand 1. Änderung des FNP aus dem Jahr 2014

### Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

BUND/LÄNDER- ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO 2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

BUSHART, M. & R. SUCK, unter Mitarbeit von BOHN, U., HOFMANN, G., SCHLÜTER, H., SCHRÖDER, L., TÜRK, W. & W. WESTHUS (2008): Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens. - Schriftenr. Thür. Landesanstalt für Umwelt u. Geologie Nr. 78.

HIEKEL, W; FRITZLAR, F.; NÖLLERT, A. & W. WESTHUS (2004): Die Naturräume Thüringens. Naturschutzreport 21. Jena

KGS PLANUNGSBÜRO HELK GMBH (2016): Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Friedrichroda

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (TMLNU 1999): Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell (Bilanzierungsmodell Thüringen).

#### Internetrecherche

Geodatenserver Thüringen (GDi-TH 2022):  
[http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start\\_geoproxy.jsp](http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp)

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (TLUBN 2022): Umwelt regional.  
<https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/>

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (TLUBN 2022): Kartendienste des TLUBN. Kartendienste „Naturschutz“, „Wasserwirtschaft/Gewässerschutz“ sowie „Geologie und Boden“ <https://tlubn.thueringen.de/kartendienst>