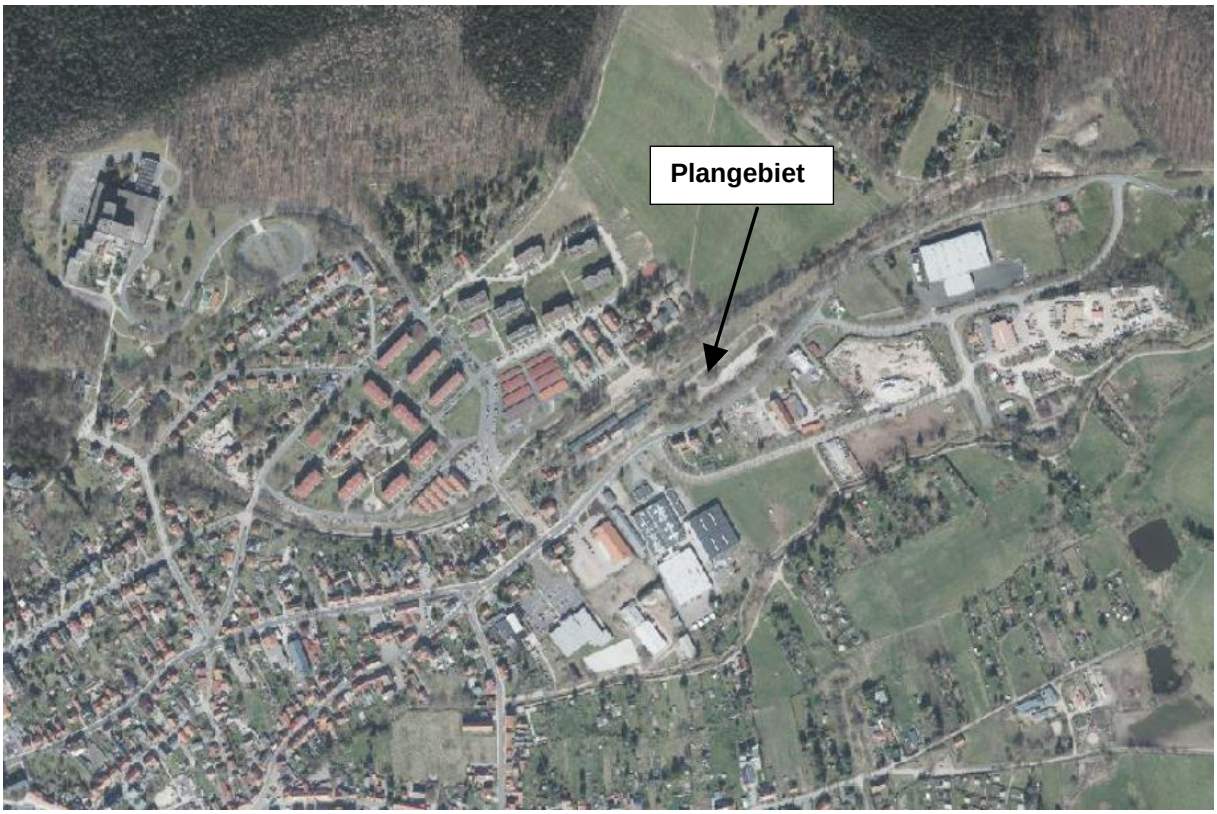
Stadt Friedrichroda

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz“

Begründung

Stand: Vorentwurf – September 2022



Lage des Plangebietes (unmaßstäblich) – (geoportal.thueringen – entnommen am 24.05.2022)

Vorhabenträger:
Ortlepp Consulting GmbH Co.KG
Herzogweg 7
99848 Friedrichroda

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Planverfasser:
KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN

Verfahren:
Stadt Friedrichroda
Gartenstraße 9
99428 Friedrichroda

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERNIS 1
1.1 Planungsanlass 1
1.2 Planerfordernis 1
1.3 Verfahrensablauf 2
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 3
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION 3
3.1 Landesplanung und Raumordnung 3
3.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan 5
3.3 Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Friedrichroda (ISEK) 5
4. BESTANDSDARSTELLUNGEN 6
4.1 Lage 6
4.2 Vorhabensfläche 6
4.3 Verkehrsanbindung 7
4.4 Topographie 7
4.5 Umweltsituation 7
4.6 Eigentumsverhältnisse 7
5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT 7
5.1 Planungsziel 7
5.2 Planungskonzept 8
6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG 10
6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung 10
6.2 Telekommunikation 10
6.3 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung 10
6.4 Abfallentsorgung 11
7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 11
7.1 Art der baulichen Nutzung 11
7.2 Maß der baulichen Nutzung 12
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 12
7.4 Flächen für Stellplätze 13
7.5 Nebenanlagen 13
7.6 Verkehrsflächen 13
7.7 Grünflächen 14
7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen 14
7.9 Klimaschutz 14

8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....15
8.1 Fassaden.....15
9. FLÄCHENBILANZ.....15
10. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN.....15
11. HINWEISE.....16
12. UMWELTBERICHT.....17
12.1 Einleitung.....17
12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....18
12.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung).....26
12.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich.....27
12.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB).....28
12.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....29
13. GRÜNORDNUNGSPLAN.....30
13.1 Einleitung.....30
13.2 Flächenbilanz.....30
13.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....30
13.4 Baumbestand.....32
13.5 Grünordnerische Festsetzungen.....33
13.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....33
13.5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....34
13.6 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....34
13.7 Weitere grünordnerische Maßnahmen, Hinweise.....34
14. QUELLENVERZEICHNIS.....36

Anlage 1 zur Begründung: Übersichtsplan Objektplanung M 1:500 (FUNKE & FUNKE 2022)

Anlage 2 zur Begründung: Bestands- und Konfliktplan M 1:500

1. ANLASS UND ERFORDERNIS

1.1 Planungsanlass

Durch den Vorhabenträger ist die Realisierung eines Wohnmobilstellplatzes im Zusammenhang mit der Nachnutzung/Umnutzung/Ergänzungsneubau des einstigen Bahnhofsgebäudes vorgesehen. Im Bahnhofsgebäude werden die erforderlichen Funktionsräume (Rezeption, Sanitärräume usw.) sowie ein Veranstaltungsbereich untergebracht. Auf diese Weise ist eine Ergänzung des touristischen und Freizeitangebotes der Stadt Friedrichroda vorgesehen.

Lage des Plangebietes (unmaßstäblich) – (geoportal.thueringen – entnommen am 24.05.2022)

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt abgestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.
Er stellte den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Bauvorhaben "Wohnmobilstellplatz" in Friedrichroda. Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat der Stadt Friedrichroda den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

1.2 Planerfordernis

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben „Wohnmobilstellplatz“ entspricht nicht der aktuellen Rechtslage der §§ 34 und 35 BauGB. Es müssen deshalb neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB geschaffen werden, die eine Realisierung des Vorhabens im Außenbereich ermöglichen.

1.3 Verfahrensablauf

Gewähltes Planverfahren
Für das geplante Vorhaben "Wohnmobilstellplatz“ soll das Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m § 12 BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht anzufertigen.
Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert und mit diesem identisch.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein mit der Stadt Friedrichroda abgestimmter Plan eines Vorhabenträgers zur Durchführung von Bauvorhaben und von Erschließungsmaßnahmen. Er wird im § 12 des Baugesetzbuches geregelt und verbindet städtebauliche Planung mit städtebaulichen Durchführungsmaßnahmen.
Die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gegeben:

- der Vorhabenträger hat den Zugriff auf die Grundstücksfläche vertraglich gesichert und besitzt die Handlungsvollmacht bzw. ist Eigentümer
- 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.

Der Vorhabenträger stellte den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben „Wohnmobilstellplatz“ in Friedrichroda. Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat der Stadt Friedrichroda am 12.07.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Auslage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Inhaltlich gilt es, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Stadt zur Verfügung zu stellen und sich über den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf werden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte haben, mit der Beschlussvorlage über den Entwurf (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Auslage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Verfahrensablauf

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Antrag des Vorhabenträg zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2.	Aufstellungsbeschluss
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanzen und Monitoring gem. § 3 Abs. 2 BauGB
5.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss
6.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB)

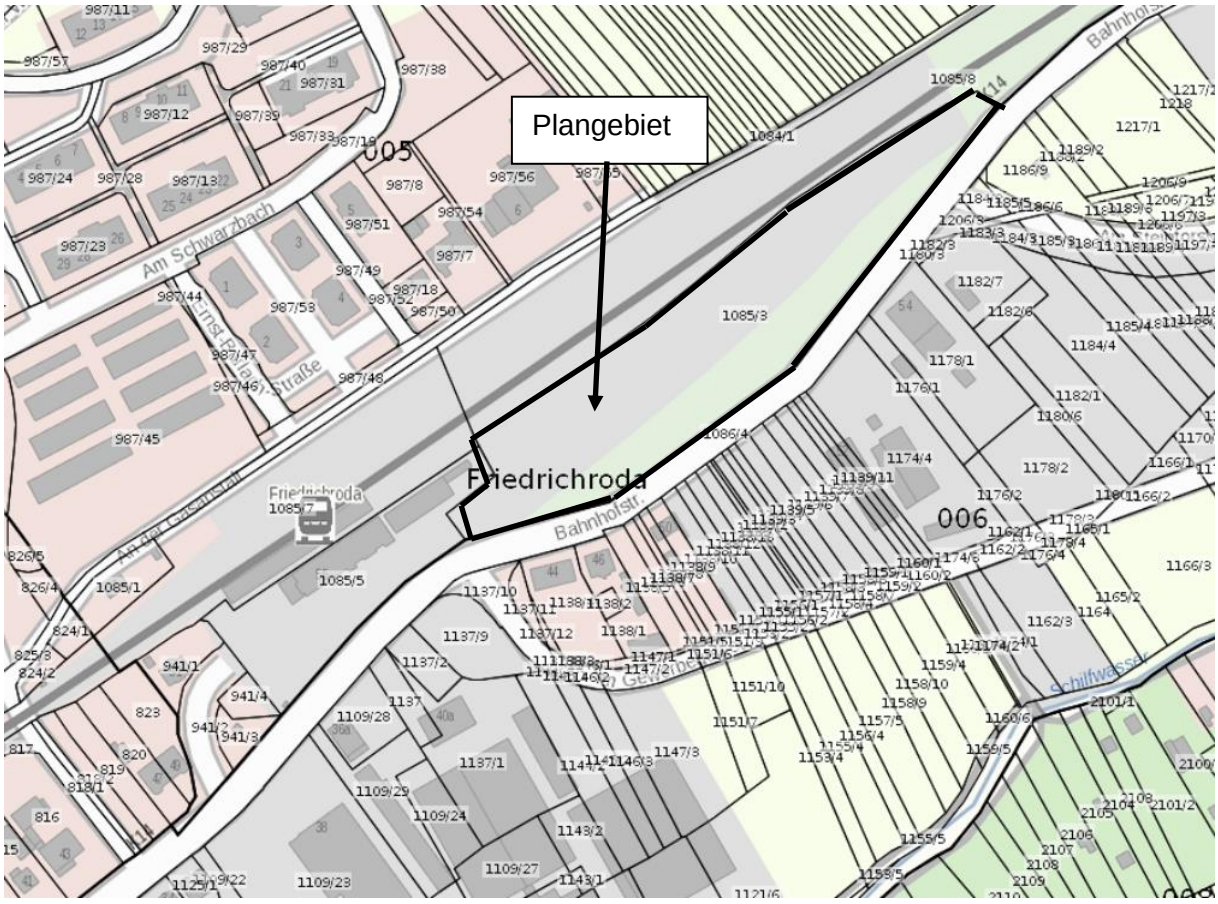
Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
7.	Abwägungsbeschluss
8.	Satzungsbeschluss
9.	Genehmigung / Anzeigeverfahren
10.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/der Genehmigung Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Friedrichroda:
- 1085/3 (teilweise) und 1085/5 (teilweise)

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 1,3 ha

Lageplan
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz“ in der Stadt Friedrichroda



Auszug: geoproxy.geoportal-th.de (entnommen – 09.05.2022) - unmaßstäblich

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)

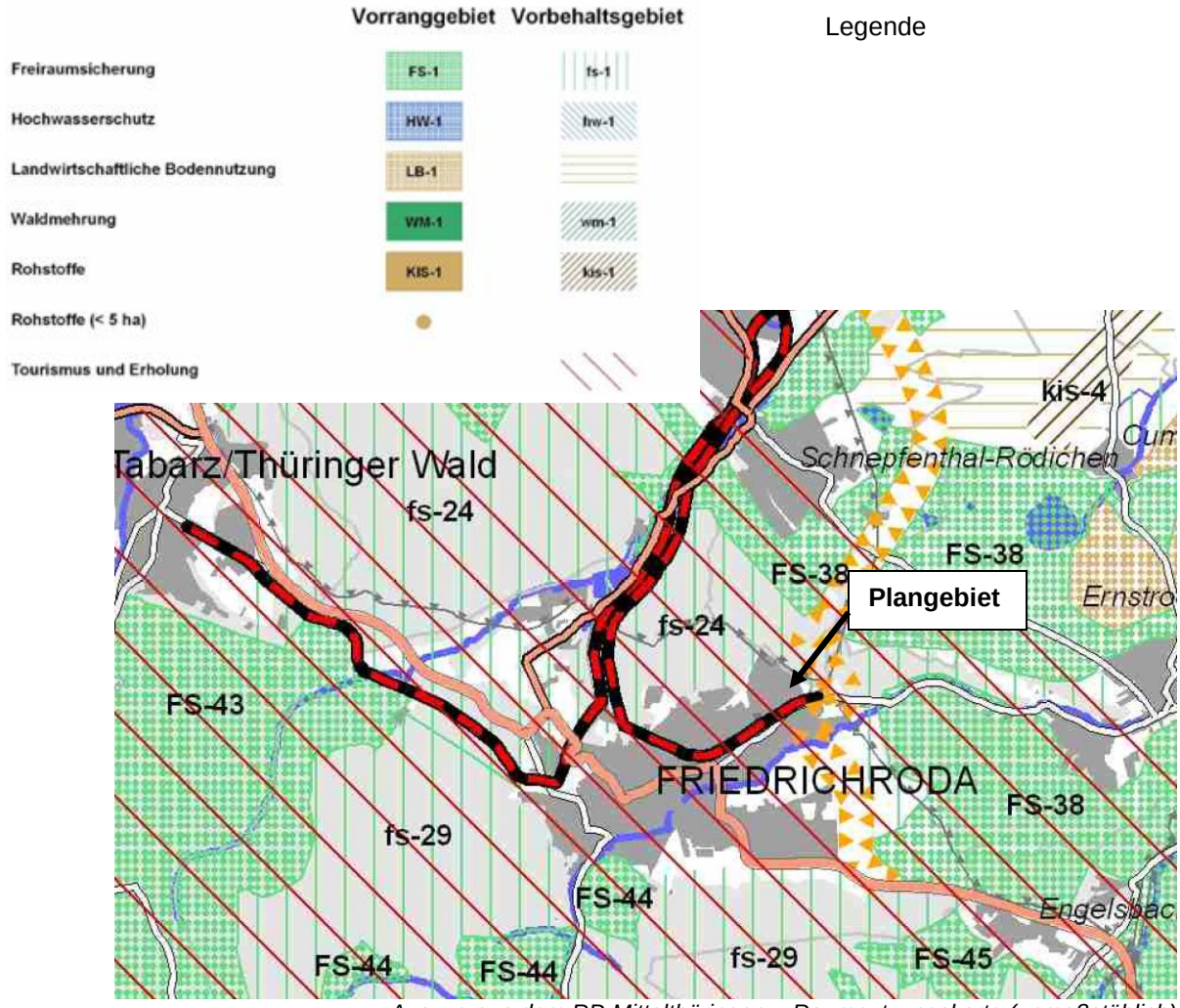
- Ausweisung der Stadt Friedrichroda als Grundzentrum
  ➔ Gestaltung der Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung (Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion, Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, regionale Verkehrsknotenfunktion, primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion)
- Lage im Mittelzentralen Funktionsraum der Stadt Gotha
- Lage im Schwerpunktraum Tourismus
  ➔ Der Tourismus- und Erholungsnutzung soll ein besonderes Gewicht beigemessen werden

REGIONALPLAN MITTELTHÜRINGEN

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“
- Ausweisung als Regional bedeutsamer Tourismusort
  ➔ 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)

Das geplante Vorhaben der Realisierung eines Wohnmobilstellplatzes entspricht inhaltlich den Zielen der Landes- und Regionalplanung.-

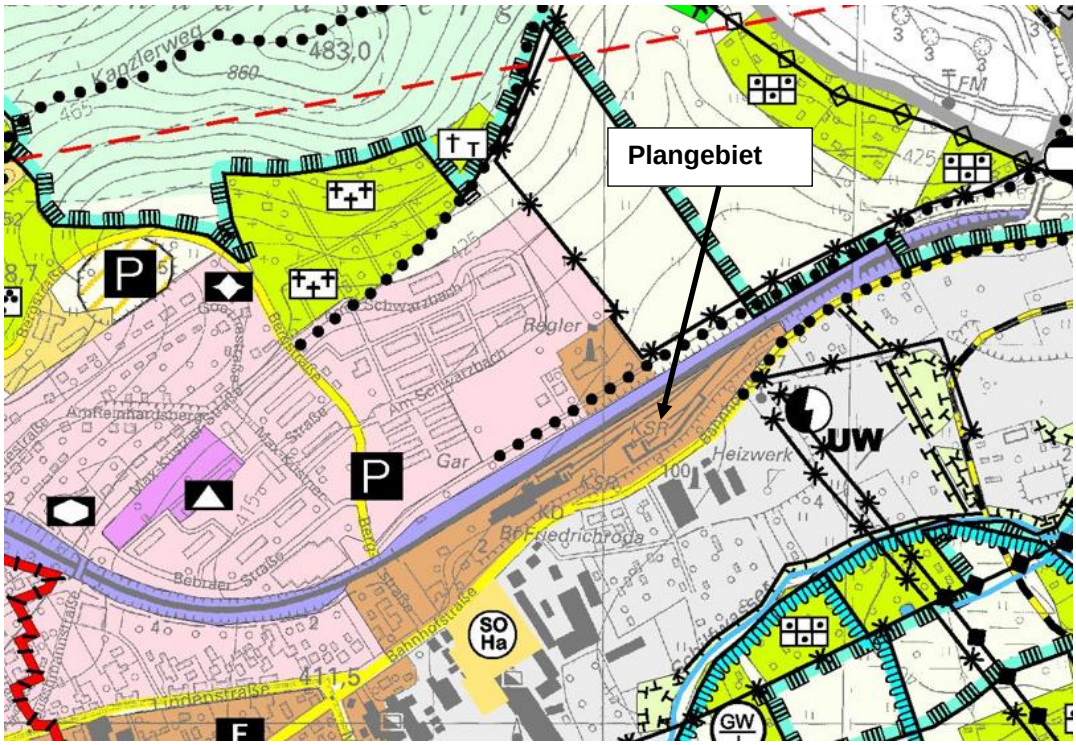


Auszug aus dem RP-Mittelthüringen – Raumnutzungskarte (unmaßstäblich)

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.

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - unmaßstäblich

In einer gemischten Baufläche (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO) sind Betriebe des Beherbergungswesens zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

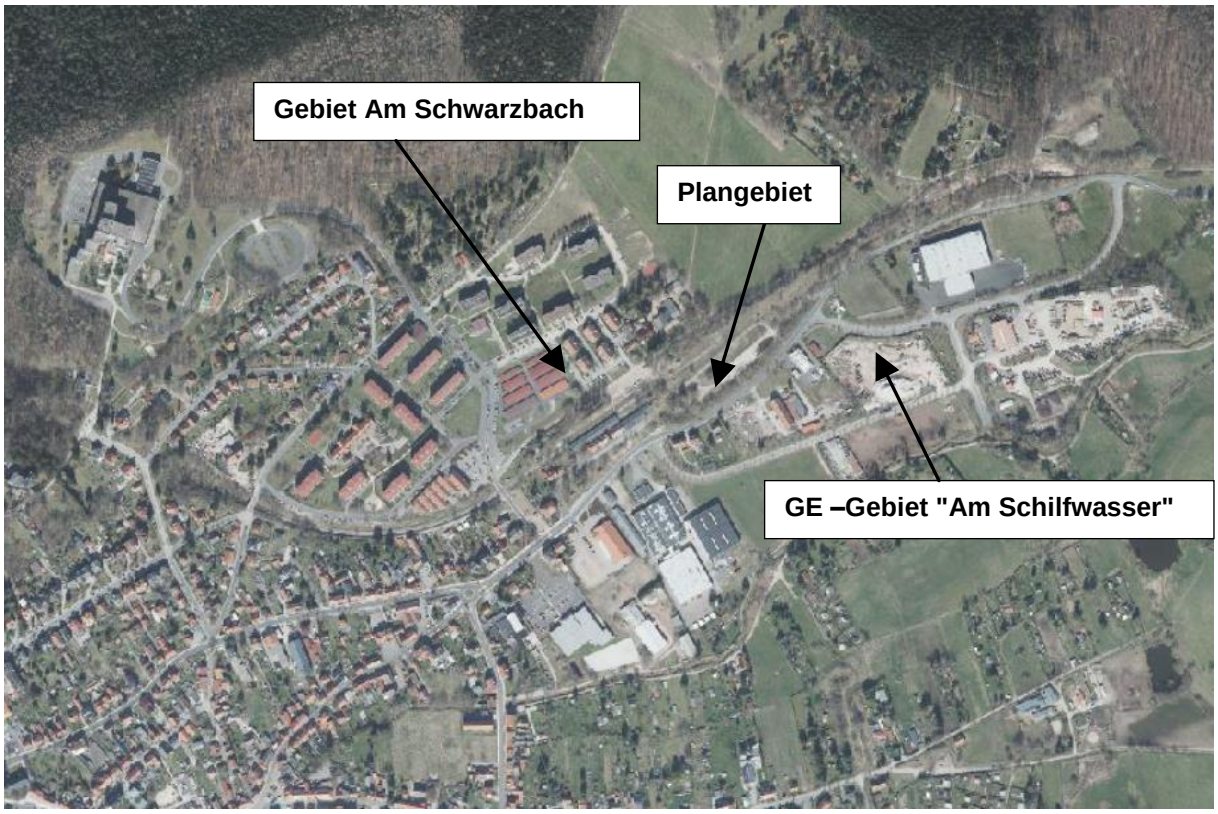
Der Wohnmobilstellplatz wird zudem als Freizeiteinrichtung mit wichtigen touristischen Potentialen von Friedrichroda aufgeführt.

Mit der Planung wird den Zielstellungen des ISEK entsprochen.

4. BESTANDSDARSTELLUNGEN

4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Friedrichroda, direkt an der Bahnlinie Fröttstädt - Friedrichroda und dem Radweg (Thüringer Waldroute) auf den ehemaligen Bahndamm gelegen.



Lage des Plangebietes (unmaßstäblich) – (geoportal.thueringen – entnommen am 24.05.2022)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Norden ehemaliger Bahndamm (Radweg), Wohnbebauung / Bereich An der Gasanstalt
- Osten Gehölzflächen
- Süden: Bahnhofstraße, Gewerbegebiet Am Schilfwasser
- Westen Bahnhofstraße, Wohnbebauung

4.2 Vorhabensfläche

Das Plangebiet ist Bestandteil des einstigen Bahngeländes. Das Bahnhofsgebäude wurde seit Anfang der 90iger Jahre nicht mehr als solches genutzt. Bis 2015 war in Teilen des Objekts der städtische Jugendclub untergebracht. Danach folgte Leerstand. Für das Bahnhofsgebäude wurde ein Bauantrag zur Umnutzung gestellt. Die geplante Nutzung ist im Zusammenhang mit dem Wohnmobilstellplatz zu sehen. Aufgrund der Innenbereichslage kann hier eine Genehmigung nach § 34 BauGB erfolgen.

Die Planfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst war überwiegend mit Gleisanlagen, Lagerflächen und sonstigen, der Bahnnutzung zugeordneten Flächen versiegelt. Derzeit erfolgt der Rückbau der Einbauten.

4.3 Verkehrsanbindung

Über die südlich verlaufende Bahnhofstraße (Kreisstraße) ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Über die Kreisstraße ist die Ortslage von Ernstroda in östlicher Richtung erreichbar. Hier besteht eine Anbindung an die Landesstraße L 1025 (Richtung Leinatal und Waltershausen sowie zur Autobahn A 4). In westlicher Richtung führt die Kreisstraße zur Bundesstraße B 88, die die Ortslage von Friedrichroda durchquert und ein Erreichen der Ortslagen von Georgenthal und Bad Tabarz ermöglicht.
Nächstgelegene Bundesautobahn ist die BAB A 4 mit der Anschlussstelle Waltershausen.

Unmittelbar an der Planfläche befindet sich der Haltepunkt der Regionalbahnstrecke Friedrichroda-Fröttstädt. Die Erneuerung des Haltepunktes wurde seitens der bahn für das Jahr 2026 anvisiert.

Darüber hinaus ist Friedrichroda sehr gut an das Busliniennetz der Regionalen Verkehrsgemeinschaft Gotha GmbH angeschlossen. In der Stadt gibt es mehrere Haltestellen. Auch das Wohngebiet „Am Schwarzbach / Max-Küstner-Straße“ und die Ortsteile sind angeschlossen. Zur Bahn und zur Thüringerwaldbahn bestehen Anschlussmöglichkeiten. Es verkehren Regionalbusse und Schülerverkehr.
Die wichtigsten Verbindungen sind:

- Linie 831: Mechterstädt- Waltershausen- Friedrichroda
- Linie 840: Seebach- Tabarz- Friedrichroda
- Linie 844: Finsterbergen- Friedrichroda- Reinhardsbrunn (im Stundentakt)
- Linie 845: Georgental- Ernstroda- Waltershausen
- Linie 846: Finsterbergen- Catterfeld- Friedrichroda- Reinhardsbrunn
- Linie 856: Ohrdruf- Friedrichroda- Kleinschmalkalden- Brotterode
- Linie 857: Crawinkel- Ohrdruf- Friedrichroda- Tabarz- Brotterode.

Radweg:
Nördlich der Planfläche verläuft der Radweg der „Thüringer Waldrandroute“ (führt von Eisenach bis Saalfeld über 125 Kilometer entlang des Thüringer Waldes durch insgesamt vier Landkreise).

4.4 Topographie

Die Planfläche präsentiert sich als nahezu ebene Fläche.

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 ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Für das Plangebiet wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt (IFS, Stand: 09.2022). Die Ergebnisse wurden in die Planung eingestellt (siehe Pkt. 7.8)

Eine Betroffenheit von Schutzgebieten im Sinne des Natur- und Wasserrechtes liegt nicht vor.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT

5.1 Planungsziel

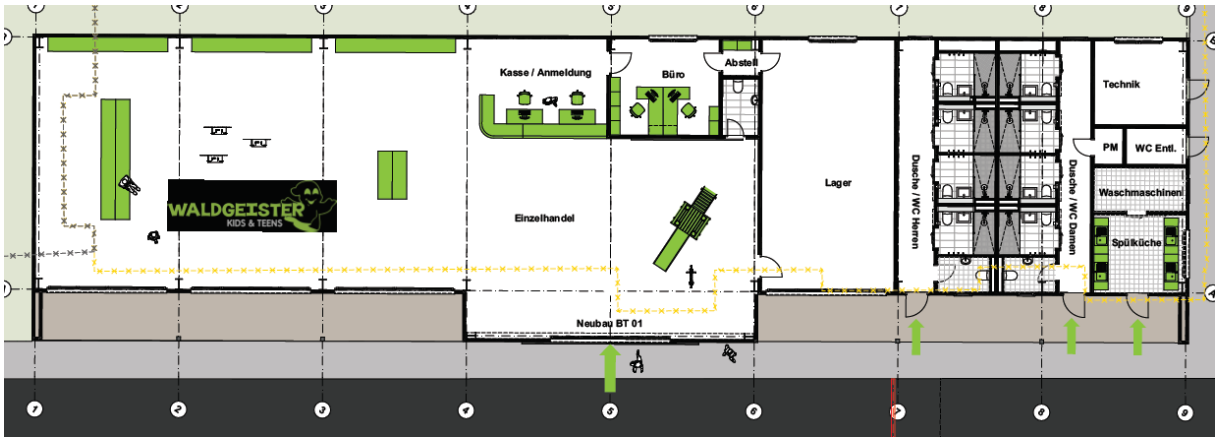
Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnmobilstellplatz“ soll Baurecht für das nachfolgend beschrieben Vorhaben geschaffen werden.

5.2 Planungskonzept

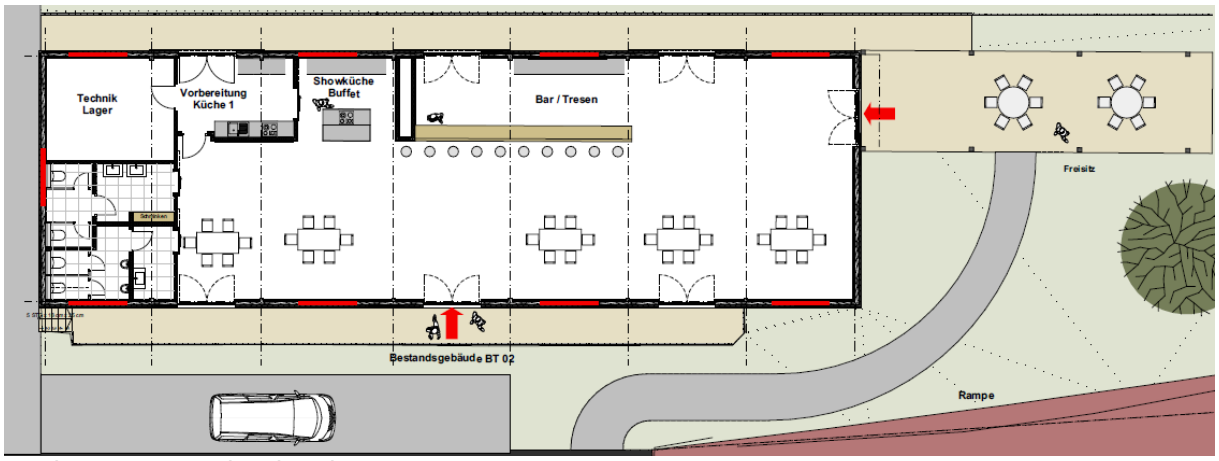
Das Bauvorhaben setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen:

Teilbereich 1 – Bahnhofsgebäude (Bauantrag gem. § 34 BauGB)

Ein Teil des Gebäudes wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, der verbleibende Gebäudeteil wird einer Sanierung unterzogen.
In dem neu zu errichtenden Gebäude sind 300 qm Verkaufsfläche für einen Kinderbekleidungsladen sowie eine dort integrierte Rezeption für den Wohnmobilstellplatz vorgesehen. Weiterhin entstehen eine Lagerfläche für den Laden und die sanitären Einrichtungen, wie Duschen, Toiletten, Aufwaschraum, Waschmaschinenraum, Camper WC- Entleerung und Technikraum für den Wohnmobilstellplatz.
Der Bestandsbau wird bei der Sanierung in ein Multifunktionsgebäude mit sanitären Einrichtungen, Technik- und Lagerraum, Vorbereitungs- und Showküche und einen Tresen Bereich, umgestaltet.
Hier können in Eigenregie oder auf Mietbasis dann Meetings, Vorträge, Firmenpräsentationen, Schulungen, Hochzeiten, Jubiläen und Kulturveranstaltungen durchgeführt werden.
Neben der Tagesnutzung wird es auch eine Nutzung in den Abendstunden bis 22.00 Uhr ca. 3-4-mal im Monat geben. Bis zu 80 Personen können im bestuhlten Zustand die Veranstaltungen nutzen, im nicht bestuhlten Zustand ist die Personenzahl auf 190 beschränkt. Ein entsprechender KFZ-Stellplatznachweis wird geführt.
Der Teilbereich 1 wird dem Innenbereich zugeordnet und gem. § 34 BauGB behandelt.



Neubau



Sanierung Bestandsgebäude
Auszug aus dem Planungskonzept –Architekturbüro Faktor S - unmaßstäblich

Teilbereich 2 – Wohnmobilstandplatz (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Der ehemalige Lagerplatz soll zu einem Standplatz für maximal 32 Wohnmobile umgewandelt werden. Über eine 6 m breite Hauptzufahrt erreicht der Wohnmobilist seinen Standplatz an einer der 3 Rotunden. Die Stellplätze selbst sind kreisförmig um eine zentrale Verkehrsfläche angeordnet. Geplant ist, dass Standplätze für Mobile bis zu 12 m Länge angeboten werden können und dass pro Stellplatz mindestens 76 qm Erholungsfläche zur Verfügung stehen. Der Standplatz für das Wohnmobil wird mittels Schotterrasen realisiert, so dass eine grüne Optik bewahrt wird. Zur Grundausstattung wird für jeweils zwei Stellplätze eine Stromversorgungssäule mit Beleuchtung (Pollerleuchte mit Stromanschluss) angeboten. Der gesamte Bereich erhält eine Grundbeleuchtung, um Gefährdungen auszuschließen

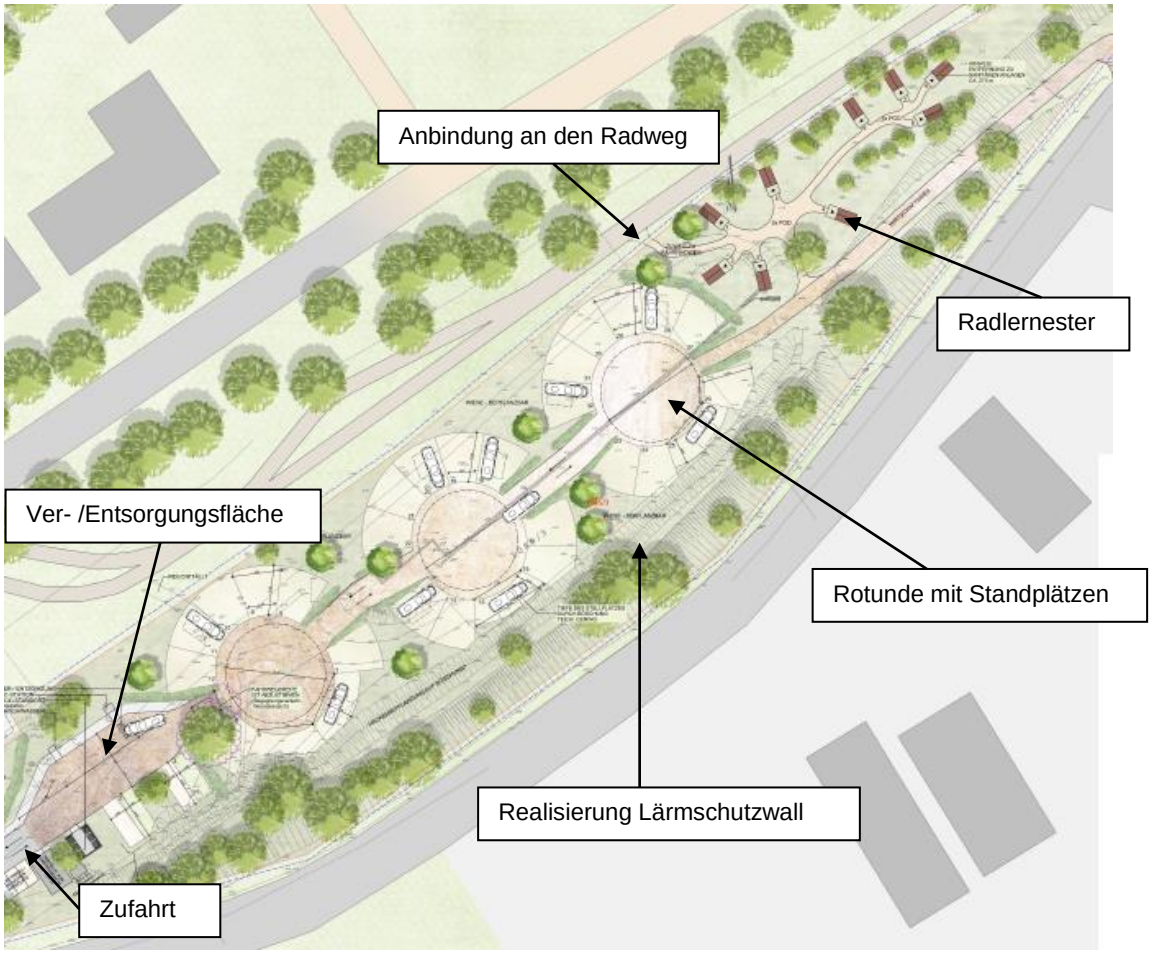
Am Zugangsbereich sind die Ver- und Entsorgungsanlagen (Müll, Abwasser, Wasser) platziert. Die dafür erforderliche Aufstellfläche befindet sich außerhalb der Hauptzufahrt, so dass ein ungehindertes Befahren der Hauptzufahrt ermöglicht wird.

Im östlichen Teil des Plangebietes werden für Radfahrer Übernachtungsmöglichkeiten in Form von maximal 10 Radlernestern mit einer maximalen Grundfläche von 13 qm pro Einheit realisiert.

Die Radlernester werden durch Vordächer ergänzt, so dass eine nutzbarer Außenbereich bzw. eine Abstellfläche für die Fahrräder entsteht.

Die erforderlichen sanitären Anlagen stehen im einstigen Bahnhofsgebäude (nach Umbau / Neubau) zur Verfügung.

Radlernester



Konzept Wohnmobilstellplatz – funke + funke GmbH; Stand: 08.2022 - unmaßstäblich

Das Gelände selbst wird überwiegend als Grünfläche (Rasen, Baum-Strauchpflanzungen) belassen bzw. gestaltet. Die Materialwahl (Schotterrasen, wassergebundene Decke) trägt ebenfalls dazu bei, dass der Versiegelungsgrad soweit wie möglich minimiert wird.

Über die südlich verlaufende Bahnhofstraße (Kreisstraße) ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Dabei handelt es sich um die Hauptanbindung zur Gebietserschließung. In östlicher Richtung verläuft im Plangebiet ein Wirtschaftsweg, der ebenfalls auf die Bahnhofstraße führt. Er kann als Havarieausfahrt genutzt werden, ist aber nicht als Gebietszufahrt vorgesehen.

Von der östlichen Rotunde zweigt in Fuß-/Radweg zu den Radlernester ab. Er dient gleichzeitig der Erschließung der Radlernester und bindet am nördlichen Plangebietsrand an die Thüringer Waldradroute an.

6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die technische Infrastruktur vollständig erschließbar. Das benachbarte Gelände des einstigen Bahnhofs verfügt über einen Strom-, Wasser- und Telefonanschluss und ist an die Abwasserentsorgung der Stadt Friedrichroda angeschlossen. Müll- und Versorgungsfahrzeuge (Gas), sowie Feuerwehr und Rettungswagen erreichen die Liegenschaft über die Bahnhofstraße ganzjährig.

6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung

Elektroversorgung
Zuständig für eine Stromversorgung ist die Energieversorgung Inselsberg GmbH. Das Plangebiet kann an das Stromnetz angeschlossen werden. Die Leitungsverlegung erfolgt innerhalb der Verkehrsflächen

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

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
Zuständiges Unternehmen für den Bereich Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Schilfwasser-Leina“.
Das Plangebiet ist an das Trinkwassernetz angeschlossen.
In der in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsfläche wird eine Entnahmestelle für Trinkwasser vorgesehen.

Löschwasser:
Für die Löschwasserversorgung sind 800l/min (48m³) für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Durch den Vorhabenträger wird eine Entnahme aus dem Leitungsnetz geprüft.
Abstimmungen mit der Feuerwehr werden vorgenommen.

Abwasserentsorgung:
Zuständiges Unternehmen für die Entsorgung des Schmutzwassers ist ebenfalls der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Schilfwasser-Leina“.
Das Plangebiet ist abwasserseitig bereits angebunden.

In der in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsfläche wird eine Entsorgungsstation für Abwasser integriert. Diese wird an das Kanalnetz angebunden.

Oberflächenwasser:
Das anfallende Regenwasser wird im Plangebiet versickert.

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

Für das Plangebiet wird vorhabenbezogen folgende Nutzung festgelegt.

Zulässig ist die Realisierung folgender Anlagen
- max. 32 Wohnmobilstandplätze
- max. 10 Radlernester mit Terrasse und ohne Sanitäreinrichtungen und ohne Küche
- Anlagen der Ver- und Entsorgung, untergeordnete Verbindungswege sowie funktionsbezogene Nebenanlagen und Ausstattungselemente (z.B. Sitzelemente)

Für die einzelnen Baufelder werden folgende Zulässigkeiten definiert:
Baufeld 1: Lager-/Geräteschuppen
Baufeld 2 max. 6 Radlernester mit Erschließungswegen und Fahrradabstellflächen
Baufeld 3: max. 4 Radlernester mit Erschließungswegen und Fahrradabstellflächen

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.

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.
Mit dieser Festsetzung sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (zu schließender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 BauGB).
Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden die inhaltlichen Nutzungen konkret geregelt.
Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.
Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, die sich in den Rechtsrahmen des satzungsgebenden Teiles einfügen, bedarf es keiner erneuten Auslegung des Bebauungsplanes sondern lediglich der Billigung des Stadtrates.

Das Plangebiet wird vorhabenbezogen als Wohnmobilstellplatz ausgewiesen, der Standort soll somit gezielt zur Realisierung des Wohnmobilstellplatzes entwickelt werden. Die erforderlichen Sanitär- und Versorgungseinrichtungen werden im angrenzenden neugestalteten Areal bereitgestellt und sind über die Hauptzufahrt auf kurzem Wege erreichbar. Ein direkter funktionaler Zusammenhang ist gegeben.

Im Baufeld 1 ist die Realisierung eines Lager-/Geräteschuppens zur Unterbringung von Instandhaltungs- und Wartungsgeräten (Rasenmäher usw.) vorgesehen. In den Baufeldern 2 und 3 werden die Radlernester aufgestellt. Die kleinen Gebäude bieten Platz für zwei Personen und dienen ausschließlich als Übernachtungsmöglichkeit (Zeltcharakter). Sie verfügen über keine Sanitäreinrichtungen sowie Küchenzeilen. Sanitäranlagen stehen im westlich, an das Plangebiet angrenzenden Bereich in einem Funktionsgebäude zur Verfügung (siehe Pkt. 5.2 der Begründung). Sie werden auf Streifenfundamen-

ten erreichtet. Die überdeckte Fläche beträgt ca. 13 m². Eine Versiegelung ist nur im Bereich der Streifenfundamente zu verzeichnen. Sie sind durch Erschließungswege miteinander verbunden.

Das Vorhaben dient der Schaffung von touristischen Angeboten in Segmenten, die in Friedrichroda noch nicht zur Verfügung stehen. Auf diese Weise wird ein Angebot für Wohnmobilisten und für Radtouristen (Lage am Radweg) geschaffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt.

Grundfläche
Die zulässige Grundfläche wird mit 3.300 m² festgesetzt und beinhaltet die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen der Baufelder 1 bis 3 sowie die Flächen für Besucherstellplätze und Wohnmobilstandplätze.
Die Grundfläche pro Wohnmobilstandplatz wird mit max. 80 m² und pro Radlernest mit max. 13 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Gebäudehöhe
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Gebäudehöhe 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 max. Gebäudehöhen über NHN festgesetzt:

Baufeld 1: 414,50 m
Baufeld 2: 414,50 m
Baufeld 3: 414,50 m

Die tatsächlichen Gebäudehöhen betragen max. 3,00 m. Die Gebäudehöhen basieren auf den Funktionen der einzelnen Objekte und entsprechen den Erfordernissen.
Überhöhungen am Ortsrand treten somit nicht in Erscheinung.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise
Da im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein konkretes Bauvorhaben realisiert wird, welches auf einer Objekt- und Freiraumplanung basiert, wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet.

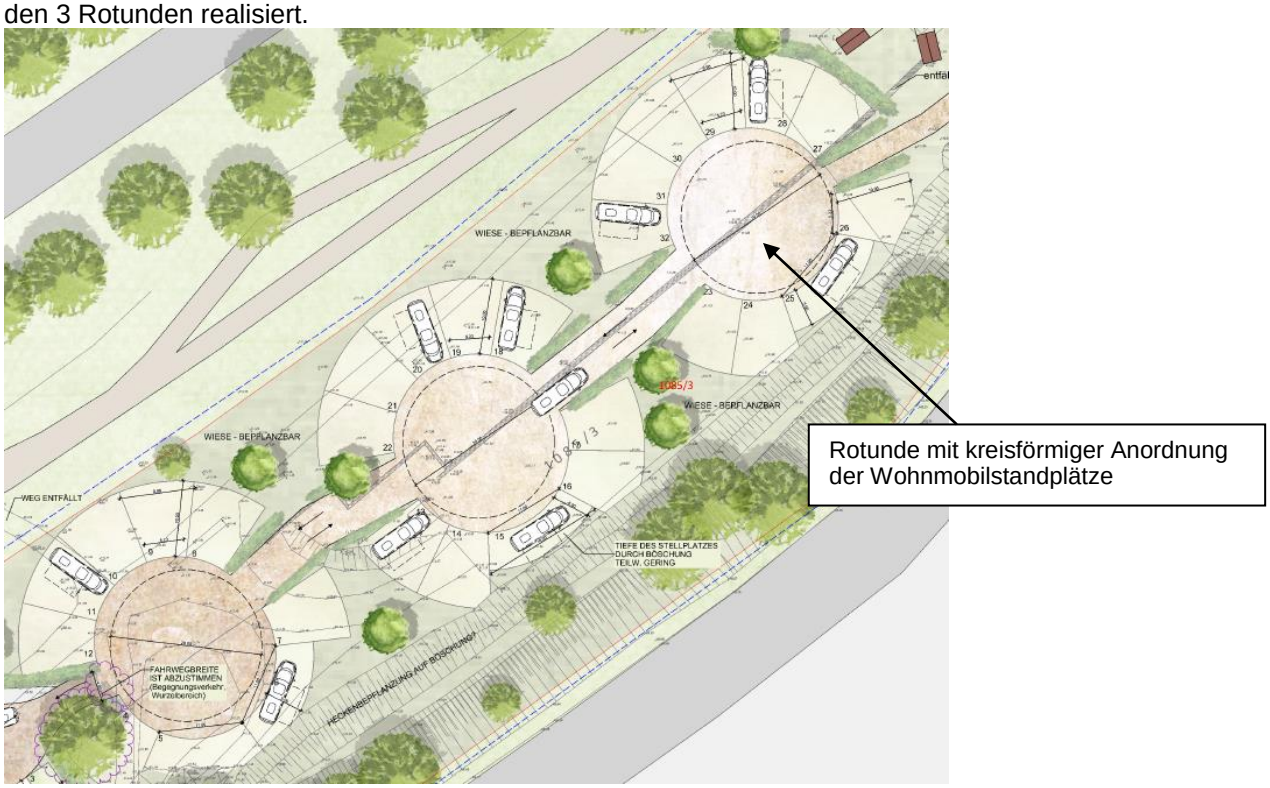
überbaubare Grundstücksflächen
Die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Innerhalb der so entstehenden Baufelder können die Gebäude gemäß dem in der Anlage zur Begründung dargestellten Lageplan bzw. den hinweisenden Darstellungen in der Planzeichnung angeordnet werden. Ein Spielraum für planerische Anpassungen besteht durch die Festlegung von überbaubare Bereich.
In der überbaubaren Fläche der Baufelder 2 und 3 sind ebenfalls die zur Erschließung der Radlernester erforderlichen Zuwegungen enthalten.

nicht überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Verbindungswege, Informationstafeln, eine wegweisende Beschilderung, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen mit Spielgeräten zulässig.
Auf diese Weise werden die erforderlichen Erschließungswege sowie die zur Nutzung des Wohnmobilstellplatzes ergänzenden Funktionen und Anlagen auf den Freiflächen sichergestellt.

7.4 Flächen für Stellplätze

Besucherstellplätze und Wohnmobilstandplätze gemäß § 12 BauNVO sind in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Die Wohnmobilstandplätze werden jeweils kreisförmig um eine Rotunde angeordnet. Insgesamt werden 3 Rotunden realisiert.



Konzept Wohnmobilstellplatz – funke + funke GmbH; Stand: 08.2022 - unmaßstäblich

Zwei Standplätze befinden sich gegenüber (südlich) der Ver- und Entsorgungsfläche, am Eingangsbereich zum Wohnmobilstellplatz.
Ebenfalls am Eingangsbereich zum Wohnmobilstellplatz sind drei Besucherstellplätze vorgesehen.
Da der Nutzungszweck des Gebietes das Abstellen von Wohnmobilen oder der Realisierung eines Zwischenstopps auf einer Radtour dient ist ein zusätzlicher Stellplatzbedarf, außer der funktionsbezogene und von 3 Besucherstellplätzen, nicht gegeben.

7.5 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 Punkten der Rotunden (z.B. Elektroanschlüsse) realisiert werden.

7.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die angrenzende Bahnhofstraße erschlossen.

<u>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:</u>
Die Verkehrsflächen zur Erschließung der Rotunden wird als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB „Hauptzufahrt“ festgesetzt.

Über diese Hauptzufahrt sind die Wohnmobilstandplätze, die Besucherstellflächen, die Versorgungsflächen und das Baufeld 1 erreichbar.
Die Hauptzufahrt wird mit einer Breite von 6,00 m realisiert. Die Rotunden weisen eine leicht ovale Form auf und besitzen einen Durchmesser von ca. 23,00 m. Auf diese Weise wird das Ein- und Ausparken der Wohnmobile gefahrenlos sichergestellt.

Östlich an die Rotunde C bindet ein Fuß-/Radweg, kombiniert mit einem Wirtschaftsweg an.
Der Wirtschaftsweg besitzt eine Breite von 3,00 m und führt zur Bahnhofstraße am östlichen Plangebietsrand. Er dient vorwiegend dem Befahren von Fahrzeigen zur Pflege der Grünflächen, Wartungsfahrzeugen usw. Gleichzeitig kann dieser Weg in Havariefällen bzw. als zweite Feuerwehrausfahrt genutzt werden.

Die Baufelder 2 und 3 sind von der Hauptzufahrt über Fuß-/Radwege erreichbar. In den Baufeldern werden die Radlernester platziert, ein Fahrverkehr (außer funktionsbezogen) findet nicht statt.

Nördlich der Planfläche verläuft der Radweg der „Thüringer Waldrandroute“ (führt von Eisenach bis Saalfeld über 125 Kilometer entlang des Thüringer Waldes durch insgesamt vier Landkreise). Eine Anbindung an diesen Radweg wird vorgesehen.

Ruhender Verkehr:
Für den ruhenden Verkehr sind 3 Besucherstellplätze vorgesehen. Funktionsbedingt ist kein ruhender Verkehr in Größenordnungen zu erwarten, da den Wohnmobilisten die Wohnmobilstandplätze zur Verfügung stehen.

Feuerwehraufstellflächen
Auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Aufstellflächen vorhanden.

7.7 Grünflächen

Private Grünfläche
Ein Großteil des Plangebietes wird durch private Grünfläche gebildet. Diese dienen der Durchgrünung des Gebietes sowie der Bereitstellung von Erholungsflächen im Gebiet.
Gleichzeitig tragen sie zum Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum bei.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Lärm
Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose (IB Frank & Schellenberger - Stand 07.09.2022) erstellt. Im Rahmen der Prognose sind die Schallimmissionen durch Gewerbelärm und Verkehrslärm (Schiene) im Geltungsbereich des B-Planes zu ermitteln.

Folgende Ergebnisse sind im Gutachten enthalten:

„Entlang der südlichen Plangrenze ist gemäß Planzeichnung ein 1,7 m hoher Lärmschutzwall mit einer Länge von l = 165 m zu errichten.“

Den unteren Bezugspunkt stellt die definierte Planhöhe von 411,30 m NHN in der Mitte der Verkehrsfläche der Rotunde B dar (siehe Planeinschrieb).

7.9 Klimaschutz

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, Klimaschonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung bestehen u.a. in der Realisierung einer zurückhaltenden Neuausweisung von Bauflachen (Innen- vor Außenentwicklung). Mit der Nutzung einer Brachfläche für die Realisierung des Vorhabens wird dieser Zielstellung entsprochen.

Einen weiteren wichtigen Aspekt stellt eine günstige Verkehrserschließung durch den ÖPNV dar. Der Standort ist sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden (direkte Lage an einer Schienenverbindung), so dass für die Nutzer Möglichkeiten der Erkundung des Umlandes (Gotha usw.) mittels ÖPNV-Angebote bestehen. Ergänzt wird dieses Angebot durch das Vorhandensein attraktiven Wegeverbindungen in das Stadtgebiet sowie durch die Lage am Radweg.

Im Bebauungsplan werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung der solaren Energienutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundfläche zur Definition des Freiraumanteils
- Festsetzungen zur Gestaltung der Oberflächen der Stellflächen und Wegeverbindungen mit wasserdurchlässigen Materialien und somit Reduzierung des Versiegelungsgrades

Im Plangebiet ist ebenfalls das Anlegen von Grünflächen mit ergänzenden Bepflanzungen angedacht. Dies trägt neben einer Durchgrünung zur Reduzierung des CO_2-Anteils, einer Feinstaubbindung und einer Verschattung bei.

8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Bei der heutigen unüberschaubaren Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um eine Integration in den umgebenden Bestand sowie den angrenzenden Landschaftsraum zu erzielen.

8.1 Fassaden

Fassadenverkleidungen mit glasierten bzw. glänzenden Materialien sind unzulässig.

Durch diese Festsetzung sollen vor allem negative Auswirkungen der Radlernester auf den angrenzenden Radweg vermieden werden.

9. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	**m²**	**%**
Bruttobauland	**12.961**	100,0
Überbaubare Fläche	**3.300**	25,45
davon		
Baufelder	741	
Fläche für Wohnmobilstandplätze und Stellplätze	2.559	
Flächen für Versorgungsanlagen	**232**	1,80
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	**2.320**	17,90
Private Grünflächen inkl. Lärmschutzwall	**7.109**	54,85

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 Wohnmobilstandplätze, Begrünungsmaßnahmen, Lärmschutzwall),
- die zeitliche Realisierung.

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein.

11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherrn / 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

Durch den Vorhabenträger ist die Realisierung eines Wohnmobilstellplatzes im Zusammenhang mit der Nachnutzung/Umnutzung/Ergänzungsneubau des einstigen Bahnhofsgebäudes vorgesehen. Im Bahnhofsgebäude werden die erforderlichen Funktionsräume (Rezeption, Sanitärräume usw.) sowie ein Veranstaltungsbereich untergebracht. Auf diese Weise ist eine Ergänzung des touristischen und Freizeitangebotes der Stadt Friedrichroda vorgesehen.

Die konkrete Zielstellung für das Plangebiet ist Kapitel 5 der Begründung zu entnehmen.

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.

Übersicht: Umweltziele - Gesetze	
Eingriffsregelung (Eingriffe, Vermeidung/ Ausgleich/ Ersatz von Eingriffen, Genehmigung von Eingriffen)	§ 1a (3) BauGB §§ 13-15 und 17, 18 BNatSchG
Schutz/ Entwicklung der Natur und Landschaft 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 **Artenschutzes**, Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten	§§ 37, 39 und 44 BNatSchG

Übersicht: Umweltziele - Gesetze	
Schutz des Menschen, von Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas/ der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugung des Entstehens schädlicher **Umwelteinwirkungen**	§ 1 (1) BImSchG § 1 (2) und (3) BNatSchG
nachhaltige Sicherung / Wiederherstellung **/ Erhaltung des Bodens** 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 **Klima / Luft**	§ 1 (2) Nr. 4 BNatSchG
Schutz der Allgemeinheit vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen, Strahlungen sowie Minderung der **Immissionsbelastungen**; 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 des Wohnmobilstellplatzes befindet sich im nördlichen Teil der Ortslage, im Buntsandsteingebiet der Waltershäuser Vorberge. Die Fläche liegt am nördlichen Stadtrand von Friedrichroda auf einer Bahnbrache (ehemaliger Güterbahnhof) östlich des ebenso in Umbau befindlichen Bahnhofes Friedrichroda. Im Süden und Westen grenzen bebaute Gebiete (incl. Infrastruktur) der Stadt Friedrichroda an. Im Norden und Osten befinden sich Grünlandflächen, Gehölze und Kleingärten. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend wurde auf der alten Bahnstrecke Friedrichroda-Georgenthal inzwischen ein Radweg errichtet.

Der Geltungsbereich selbst ist geprägt durch die vorhandene Bahnbrache mit teilweise versiegelten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes. Auf nicht versiegelten Flächen stocken ein- oder mehrjährige Ruderalfluren sowie Gehölze aus der Sukzession. Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine hohe Böschung, teilweise durchsetzt mit Natursteinmauern, mit Ruderalfluren und älterem Baumbestand aus v.a. Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Pflaume, Kirsche, Weide, Birke und Eiche.

Auf der Bahnbrache selbst bestehen nur noch wenige Gehölze. Zu nennen sind hier vor allem 3 ortsbildprägende, sehr alte Lärchen im westlichen Teil des Plangebietes. Hinzu kommt noch ein Obstbaum (Birne westlich der Lärchen) und jeweils eine junge Kiefer, Birke und Eiche am Nordrand der Fläche. Im Osten, vorgelagert zur Böschung, verläuft nördlich der dort bestehenden Zufahrt noch eine Baumreihe mit Bergahornen, Weißdorn und Steinweichseln. Weitere zwischenzeitlich auf der Fläche durch Sukzession entstandene Gehölze wurden inzwischen im Zuge der bereits laufenden Beräumungsarbeiten gefällt und sind nicht mehr vorhanden.

Auch die befestigten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs wurden inzwischen abgerissen und eingeebnet. Vorhanden ist noch die nordöstliche Zufahrt (Betonbauweise, vollversiegelt) sowie ein altes Beton-Bauwerk in der Böschung zur Bahnhofstraße hin. Von den alten Gleisanlagen wurde inzwischen alles rückgebaut, Teilflächen mit Bahnschotter und sonstigen Ablagerungsflächen sind weiterhin vorhanden. Im Süden der Fläche, vorgelagert zur Böschung, wurde ein Wall auf Schotter und Erdstoffen aus der Flächenberäumung aufgeschüttet. Ein großer Teil der Planfläche ist derzeit aufgrund der im Jahr 2022 erfolgten Beräumungsarbeiten vegetationslos. Als Bestand wird für die weitere Planung der Zustand vor der Beräumung (versiegelte Flächen, Bahnbrache) angenommen.

Methodik

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes orientiert sich am Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Betrachtungsraum umfasst dabei das Plangebiet mit seiner Flächengröße von ca. 1,3 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 07.09.2022 vorgenommen. Für die Flächenbewertung wurden auch historische Luftbilder aus den Jahren 1995 bis 2015 herangezogen. Für die Code-Vergebung 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). 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 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Gotha abgefragt.

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Bevölkerung	
In diesem Abschnitt werden der Mensch in seiner Wohnsituation, Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet:	
Im Plangebiet ist derzeit keine Wohnnutzung vorhanden. Die nächsten Gebiete mit Wohnfunktion liegen unmittelbar südlich des Geltungsbereiches an der Bahnhofstraße sowie wenige Meter Nördlich des Plangebietes („Ernst-Barlach-Straße“. Das **Plangebiet** ist **für die Erholungs- und Freizeitfunktion derzeit von sehr geringer Bedeutung.** Das Grundstück liegt brach und ist derzeit offiziell gesperrt. Unmittelbar nördlich verläuft auf der alten Bahntrasse ein neu errichteter Radweg, der für Erholung und Fremdenverkehr der Stadt Friedrichroda eine hohe Bedeutung aufweist.	Die derzeitige Brachfläche soll umgenutzt, es soll ein Wohnmobilstellplatz als touristisches Angebot der Stadt Friedrichroda entstehen. Die Fläche wird mit Nutzungsbeginn somit eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion aufweisen, diese Entwicklung ist positiv zu bewerten. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnsiedlungen wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt (IFS 2022).

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Im weiteren Umfeld befinden sich Wanderwege, Kleingärten und städtische Grünanlagen bzw. Hausgärten, ebenso mit Erholungsfunktion. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt vom Bahnhof aus Richtung Westen bzw. über eine alte Zufahrt des ehemaligen Güterbahnhofes im Osten (aus Richtung der Bahnhofstraße). **→ insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Bevölkerung innerhalb des Plangebietes, jedoch Flächen mit hoher Bedeutung im Umfeld.**	In dessen Ergebnis ist am südöstlichen Rand des Plangebietes, zwischen Stellplätzen und Böschung, ein Lärmschutzwall anzulegen ist. Zudem sind bestimmte An- und Abreisezeiten sowie eine Nachtruhe einzuhalten. Unter diesen Voraussetzungen stellt der Gutachter folgendes fest: *„Die Berechnungen ergaben, dass bei einer Beschränkung der An- und Abfahrt der Wohnmobile auf die Tagzeit auch unter Berücksichtigung der Kommunikationsgeräusche nachts vom Wohnmobilstellplatz keine relevanten Schallimmissionen am nächst gelegenen Wohnblock zu erwarten sind.“ (aus: IFS 2022).* Eine erhebliche Beeinträchtigung umliegender Wohngebiete ist durch das Vorhaben damit nicht zu erwarten.
Schutzgut Fläche (= Bedarf an Grund und Boden)	
In diesem Abschnitt werden die Flächennutzung und die Flächengröße des Plangebietes betrachtet:	
Das Plangebiet umfasst ca. 1,3 ha Fläche. Die Fläche liegt derzeit brach (ehemaliger Güterbahnhof mit befestigten Flächen, teilbefestigten Wegen, Ruderalfluren, Gehölze) und ist aktuell ungenutzt. **→ insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche**	Geplant ist eine Nutzung als Wohnmobilstellplatz. Es entstehen versiegelte Flächen (Versorgungsflächen, Funktionsgebäude, Erhalt vorhandener versiegelter Zufahrten), teilversiegelte Flächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Stellflächen, Wohnmobilstellplätze, Baufelder für „Radlernester“, etc.) und Grünflächen mit anteiligem Gehölzbestand. Aufgrund der Nachnutzung einer Brache besteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
Im unmittelbaren Plangebiet sind derzeit keine Kultur-/ Sachgüter bekannt. Grundsätzlich sind entsprechende Funde jedoch nie vollständig auszuschließen. Als sonstige Sachgüter sind die Wohn- und Gewerbeflächen sowie die Infrastruktur (z.B. Bahnhofstraße) im Umfeld sowie der unmittelbar nördlich neu entstandene Radweg zu benennen. **→ insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter innerhalb des Plangebietes**	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. Die umliegenden Sachgüter bleiben erhalten und werden nicht beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist derzeit nicht erkennbar.

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Klima, Luft	
Regionalklimatisch gehört der Landkreis Gotha zu den Klimabereichen „Südostdeutsche Becken und Hügel“ sowie „Erzgebirge, Thüringer und Bayrischer Wald“, wobei das Plangebiet sich im Naturraum „Waltershäuser Vorberge“ und damit im erstgenannten Klimabereich befindet (jedoch auch im Übergang zum Thüringer-Waldklima). 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 >10cm zu erwarten. Die überwiegend vorherrschende Windrichtung ist Südsüdwest (TLUBN Umwelt Regional 2022). **Lokalklimatisch** wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes dem Siedlungsklima zugeordnet (Brachfläche des ehemaligen Güterbahnhofs, teilweise befestigte Flächen, teilweise aber auch lokalklimatisch relevante Gehölze und Brachvegetation vorhanden). **→ insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft** Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind **Vorbelastungen** hinsichtlich Klimasituation zu verzeichnen (vorhandene Flächenversiegelung)	Durch die Planung werden die vorhandenen Flächen neu gestaltet. Altversiegelung wird abgebrochen, dafür werden teilversiegelte Flächen neu entwickelt. Die im Plangebiet vorhandenen lokalklimatisch relevanten Bäume und Baumgruppen können überwiegend erhalten werden, es erfolgt lediglich eine Fällung einzelner Bäume (Birne, Lärche). Die allgemeine Betrachtung des Flächenverlustes ist über die Bodenbeeinträchtigung (vgl. Konflikt KV) bzw. über die Biotopverluste (Konflikt K2) abgedeckt. Da bis auf 2 Einzelbäume keine lokalklimatisch bedeutsamen Flächen des beeinträchtigt werden, entstehen insgesamt keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen, zumal auch entsprechend Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen sind.
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Landschaftsbild	
Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Naturnähe, Vielfalt und Schönheit des jeweiligen Raumausschnittes	
Die Vorhabenfläche liegt im Buntsandsteingürtel der „Waltershäuser Vorberge“ am nordöstlichen Ortsrand von Friedrichroda. Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Nr. 5 (Thüringer Wald). Das **Landschaftsschutzgebiet** Nr. 62 (Thüringer Wald) grenzt nördlich unmittelbar an, liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches des VBP. **Landschaftsprägend** in Friedrichroda ist der Übergang vom Vorgebirge zum Thüringer Wald hin. Das Plangebiet liegt am Ortsrand, innerhalb der von Siedlungstätigkeiten beeinflussten Flächen. Die Fläche wurde früher als Güterbahnhof genutzt, liegt aber schon seit vielen Jahren brach. Auf der Brache haben sich Ruderalfluren und Gehölze aus der Sukzession heraus gebildet. Teilflächen sind jedoch auch unbewachsen (versiegelte Flächen bzw. inzwischen von Altbebauung beräumte Flächen).	Durch die Errichtung neuer Baukörper, teilversiegelter Flächen und die Nutzung durch Wohnmobile /Freizeitfläche entsteht durch die Planung eine Überformung der aktuellen Flächengestalt. Aufgrund der Vornutzung als Güterbahnhof und jahrelang brach gelegener Nutzung ist die Beeinträchtigung jedoch nicht erheblich. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen und alte Beton-Bauwerke werden beseitigt. Ortsbildprägende Gehölze werden überwiegend erhalten, es kommt jedoch zur Fällung einer der beiden großen Lärchen (**Konflikt K1**).

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Ortsbildprägende Gehölze sind einerseits durch einen Baumgürtel auf der Böschung zur Bahnhofstraß hin gegeben, andererseits auch durch drei größere Lärchen im Plangebiet. Vom hochgelegenen Plateau des ehemaligen Güterbahnhofes ergeben sich Fernsichten nach Süden zum Rand des Thüringer Waldes, über die Ortslage Friedrichroda hinweg. Im Norden befinden sich Grünlandflächen, Gärten und Gehölze sowie Waldgebiete des Buntsandsteinbereiches im LSG. **→ Brachfläche mit geringer Landschaftsbildqualität, aber ortsbildprägende Grünstrukturen (Gehölze); Umfeld (LSG) mit hoher Landschaftsbildqualität.**	Im Zuge geplanter Kompensationsmaßnahmen entstehen jedoch auch neue Gehölzstrukturen. Die einzelnen Gehölzverluste sind zunächst als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten, die aber vor Ort ausgeglichen werden kann.
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Geologie/Boden	
Das Plangebiet befindet sich Buntsandsteingürtel innerhalb des **Naturraumes** „Waltershäuser Vorberge“ **(Nr. 2.3)** (HIEKEL et al. 2004). **Geologisch** wird das Plangebiet durch Gesteine des „Unteren Buntsandsteines“, überdeckt mit „weichselzeitlicher Fließerde“ geprägt. (TLUBN Kartendienst 2022, GK 25). Das Plangebiet befindet sich im Bereich der **Bodenart** Sandiger Lehm - Braunerde (über Kies) (ds31), wobei der Plangebietsstandort aus der alten Nutzung heraus bereits vollständig überformt und teilweise versiegelt ist (Brache Güterbahnhof, Bodenumlagerungen, Bodenauffüllungen etc.). Die ursprünglich im Plangebiet **vorhandenen Böden sind nicht mehr vorhanden, die** natürlichen Bodenfunktionen sind teilweise verloren oder zumindest stark eingeschränkt.	Im Zuge der Planung entsteht insgesamt eine Versiegelung von ca. 596 m² (Baufeld 1, Versorgungsflächen, Versiegelte Wegeflächen) und eine Teilversiegelung von 5.256 m² (teilbefestigte Verkehrsflächen + Stellplätze). Abzüglich der bestehenden Versiegelung von 2.171 m² bzw. Teilversiegelung von 1.283 m² wird die Vollversiegelung zwar geringer, die Teilversiegelung steigt jedoch an. Insgesamt wird eine Neu-Teilversiegelung von 2.398 m² auf bisher unbefestigten Flächen prognostiziert (gesamt **Konflikt KV**). Aufgrund der Vorbelastung der Freiflächen (Überformung) sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Wasser	
Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl das Grundwasser als auch die Oberflächengewässer.	
Für den Bereich südlich von Friedrichroda (Mittelgebirgsflächen) liegen mittlere Werte für die **Grundwasserneubildung** von 100 bis 125 mm im Jahr vor (TLUBN Umwelt regional 2022). Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Planfläche liegt am nördlichen Ortsrand von Friedrichroda im Einzugsbereich des **Oberflächenwasserkörpers „Obere Hörsel mit Leina“** (DERW_DETH_416_1). Oberflächengewässer liegen nicht im Plangebiet.	Im Zuge der Versiegelung von Flächen geht punktuell **Fläche zur Grundwasserneubildung verloren**. 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 Beeinträchtigungen. Ein relevant **erhöhter Oberflächenwasserabfluss ist daher ebenso wenig gegeben.**

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - Naturraum	
Der **„Waltershäuser Vorberge“ (Nr. 2.3)** sind durch einen Wechsel von Waldflächen und Offenlandbereichen, mit gliedernden Siedlungen und Gewässerniederungen gekennzeichnet. Das Plangebiet ist Teil der Ortslage Friedrichroda, im Norden grenzen Offenlandbereiche (Grünland) an, weiter nördlich davon befinden sich große Waldflächen. Im Plangebiet würde sich „Typischer Hainsimsen-Buchenwald“ als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) einstellen (BUSHART & SUCK 2008).	Es entstehen keine Auswirkungen. Die Siedlungsfläche wird neu geordnet und als Wohnmobilstellplatz ausgewiesen. Die Gestalt des Naturraums wird insgesamt nicht beeinträchtigt.
Schutzgüter in Natur und Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - EU - Schutzgebiete im Untersuchungsraum	
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000 Schutzgebiete (weder FFH-Gebiete/FFH-Objekte noch Vogelschutzgebiete).	Keine Auswirkungen
Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Nationale Schutzgebiete im Untersuchungsraum	
Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Nr. 5 (Thüringer Wald). Das **Landschaftsschutzgebiet** Nr. 62 (Thüringer Wald) grenzt nördlich an.	In das LSG wird nicht eingegriffen. Die Ziele des Naturparkes werden nicht beeinträchtigt, sondern durch die Förderung von Tourismus und Erholung (Wohnmobilstellplatz) umgesetzt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes, das Siedlungsumfeld der Stadt Friedrichroda und damit auch die Strukturvielfalt im Naturpark, am Rand zum LSG, positiv beeinflusst wird.
Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Biotope	
Im Geltungsbereich des B-Planes wurde folgende **Biotopstruktur** festgestellt: 6410 – Laubbaum 6420 – Nadelbaum 6430 – Obstbaum 5511 – Trockenmauer 9214 – Wirtschaftsweg, unversiegelt 9216 – Wirtschaftsweg, versiegelt 9229 – Sonstige Bahnflächen (versiegelt) 9280/6310 – Verkehrsbegleitgrün entlang von Bahnstrecken, mit Großbaumbestand 9392- Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen (Bahnbrache)	Durch die Planung wird der überwiegende Teil des vorhandenen Gehölzbestandes (Laubbäume, Nadelbäume, Baumbestand auf Böschung) gesichert bzw. erweitert. Die Ruderalfluren sowie einzelne Gehölze werden die die Flächenplanung jedoch erheblich beeinträchtigt: **(Konflikt K2**): 6420 – Fällung einer Lärche 6430 – Fällung einer Birne 9392 – 6.514 m² Überformung Ruderalflur Im Zuge vorgesehener Kompensationsmaßnahmen werden neue Gehölze bepflanzt, zudem erfolgt eine Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und des Lärmschutzwalls durch Rasenansaaten.

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Besonders geschützte Biotope im Sinne § 30 BNatSchG i.V.m § 15 ThürNatG	
Im unmittelbaren Wirkbereich des Vorhabens sind in der Offenlandbiotopkartierung von Thüringen (OBK) keine Flächen erfasst worden. Auch im Zuge der Ortsbegehung am 07.09.2022 ergaben sich keine Hinweise auf solche Biotope innerhalb des Plangebietes.	Keine Auswirkungen
Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Fauna	
Das Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich am Ortsrand von Friedrichroda und liegen derzeit brach. Die vorhandenen Gehölze können Habitate von gehölzbrütenden Vogelarten darstellen. Zudem ist ein Vorkommen diverser Fledermausarten im Plangebiet zu erwarten, zumindest auf Nahrungssuche entlang der Gehölze. Quartiere von Fledermäusen sind derzeit nicht bekannt. Die übrigen Brachflächen sind Nahrungshabitate zahlreicher im Umfeld vorkommender Vogelarten und können Habitate weiterer Artengruppen sein. An der Böschung zur Bahnhofstraße kommen kleinräumig auch Trockenmauern als Habitat vor.	Die Gehölzhabitate werden im Zuge der Planung überwiegend nicht beseitigt. Es erfolgt lediglich die Rodung von zwei Bäumen. Zudem werden im Zuge der grünordnerischen Maßnahmen zahlreiche neue Gehölze gepflanzt. Die südexponierten Hangbereiche (mit teilweisen Trockenmausern) bleiben ebenso unbeeinträchtigt. Im Zuge der Neu-Erschließung der Fläche und Anlage der geplanten teilversiegelten Flächen, Baufelder und intensiver genutzten Grünflächen (Rasen) entsteht ein Verlust der vorhandenen Brachflächen des ehemaligen Güterbahnhofes. Randlich sind durch die Beseitigung der Ruderalfluren Habitatflächen diverser Tierartengruppen (**Konflikt K3**) betroffen, die zentrale Planfläche wurde jedoch bereits durch die schon teilweise umgesetzten Rückbaumaßnahmen der alten Befestigungen erneut stark überformt, sodass hier aktuell keine Habitate relevanter Arten betroffen sind. Im Zuge der Begrünung des Geländes durch Ansaaten kräuterreicher Rasenmischungen sowie die Anpflanzung von Obstbäumen kann der Habitatverlust entsprechend für verschiedene Artengruppen, insbesondere Vögel und Fledermäuse, kompensiert werden.
Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Flora (Baumliste)	
Folgende Bäume sind im Plangebiet erfasst: Birne, Lärche, Kiefer, Birke, Stieleiche, Bergahorn, Steinweichsel, Weißdorn, Kirsche, Spitzahorn, Esche, Salweide, Weide und Pflaume. Details (Baumliste) sind dem GOP in Kapitel 13.4 zu entnehmen.	Die meisten Bäume bleiben erhalten, es muss jedoch die eine Birne und eine der vorhandenen ortsbildprägenden Lärchen gefällt werden (vgl. Konflikt K1):

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Wirkungsgefüge der Schutzgüter	
Das Wirkungsgefüge wird charakterisiert durch die ehemalige Flächen-Nutzung als Güterbahnhof und die inzwischen vorliegende Brachflächenstruktur mit Ruderalfluren und Gehölzen, mehr oder weniger stark jeweils erneut überformt durch Zwischen-Nutzungen bzw. inzwischen erfolgte Rückbaumaßnahmen. Im gesamten Plangebiet sind die Böden vorbelastet (versiegelt, teilversiegelt, überschüttet, verdichtet), die Grundwasserneubildungsrate ist stark verringert, das Kleinklima und das Landschaftsbild bereits erheblich beeinträchtigt. Aus den bisherigen Nutzungen und der aktuellen Brachflächensituation resultiert das vorkommende Artenspektrum, wobei insbesondere die vorhandenen Grünstrukturen (Gehölze) die Landschaftsstruktur und die Habitatqualität auf der Fläche erhöhen.	Da die Flächen zwar umgestaltet werden, jedoch auf Siedlungsbrachen neue Siedlungsflächen entstehen, wird das Wirkungsgefüge sich nicht wesentlich ändern, zumal die wertgebenden Strukturen (Gehölze) bis auf 2 Bäume vollständig erhalten bleiben. Durch die genannten baulichen Vorhaben entstehen die unter den oben dargestellten Schutzgütern auftretenden Konflikte. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden negative Wirkungen durch Flächenbefestigungen aber ausgeglichen, sodass das Wirkungsgefüge hinsichtlich der Funktionen von Natur und Landschaft sich nicht verschlechtert, sondern anteilig sogar aufgewertet wird.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Im Untersuchungsraum bestehen verschiedenste Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern: 1. Fläche ↔ Boden ↔ Nutzung ↔ Landschaftsbild 2. Mensch ↔ Klima/ Luft ↔ Fläche 3. Flora/ Fauna ↔ biologische Vielfalt ↔ Landschaftsbild 4. Boden, Vegetation ↔ Oberflächengewässer / Wasserhaushalt 5. Klima ↔ Landnutzung ↔ Fläche	Mögliche Auswirkungen wurden bei den einzelnen Schutzgütern bereits erwähnt. Die einzelnen Auswirkungen verursachen jeweils auch Komplexwirkungen bei anderen Schutzgütern.
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und mit Abwasser	
Abfälle 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. **Abwasser** Zuständiges Unternehmen für die Entsorgung des Schmutzwassers ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Schilfwasser-Leina“. Das Plangebiet ist abwasserseitig bereits angebunden. In der in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsfläche wird eine Entsorgungsstation für Abwasser integriert. Diese wird an das Kanalnetz angebunden. **Oberflächenwasser** Das anfallende Regenwasser wird im Plangebiet versickert.	

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
Nutzung erneuerbarer Energien sowie Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
Erneuerbarer Energien Die unbebauten Planflächen werden derzeit nicht für die Gewinnung erneuerbarer Energien verwendet. Die Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien an den neu geplanten Anlagen ist im Plangebiet möglich. **Sparsame/ Effiziente Energienutzung** 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.	
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	
Das Vorhaben weist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf. 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. 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.).	
Nichtdurchführung des B-Planes	
Bei Nichtdurchführung des B-Planes bleibt die jetzige Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet als Brachfläche erhalten. Es kommt zu keiner weiteren Überformung oder Versiegelung von Böden. Bei Nichtumsetzung des BP bleiben die vorgesehenen Vorhaben des Eigentümers unrealisiert.	
Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	
Im Plangebiet sind keine gesonderten Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts vorhanden.	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	
Für Friedrichroda besteht kein Luftreinhalteplan. Somit sind hier keine besonderen Vorgaben vorhanden. 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.	
Zusammenfassung der Konflikte (Darstellung im Bestands- und Konfliktplan)	
Konflikt KV: Neu-Teilversiegelung von 2.398 m² durch geplante Baufelder, Verkehrsflächen und Stellflächen/ Wohnmobilstandplätze **Konflikt K1:** Verlust ortsbildprägender Gehölze **Konflikt K2:** Anlagebedingter Verlust von Grünflächen (v.a. Ruderalfluren, eine Lärche, ein Birnenbaum). **Konflikt K3:** Anlagebedingte Überformung von 6.514 m² Ruderalfluren als Habitat der Fauna	

12.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Aussagen zu Standortalternativen entfallen, da konkret die Nachnutzung des vorliegenden Brachflächenstandortes vorangetrieben werden soll. Die Planung entspricht damit auch dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB.
Bezüglich der Alternativen am konkreten Standort ist zu bemerken, dass bereits durch die Festsetzung einer konkreten Grundfläche sowie durch die Erhaltung bestehender Gehölze die Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert werden. Alte, nicht mehr benötigte versiegelte Flächen werden zurückgebaut und die neuen geplanten befestigten Flächen werden überwiegend in teildurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Schotterrasen) ausgeführt. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt im Bereich geringwertigerer Flächen (Brache ehemaliger Güterbahnhof) die durch die bisherige Nutzung schon stark vorbelastet sind. Eine Verschiebung von Baufenstern etc. hätte keine Verbesserung der Situation zu folge. 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 (Laubgehölze)
- Bauzeitenregelung zur Beseitigung von Gehölzen (Artenschutz)
- Neupflanzung von Gehölzen im Zuge der Maßnahmen A1 und A2 bzw. Ergänzungspflanzungen im Zuge der Maßnahme S1
- Begrünung von Lärmschutzwall und nicht überbaubarer Fläche (Rasen mit Kräuteranteil)

FLÄCHE
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang

BODEN
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang
- Festsetzung teildurchlässiger Bodenbefestigungen bzw. von Schotterrasenflächen auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bzw. Stellflächen/ Wohnmobilstellplätzen
- Entsiegelung im Zuge der Maßnahme A2 bzw. Entsiegelung des alten Güterbahnhofs generell und Neuordnung der Flächen als Grünfläche bzw.- Wohnmobilstellplatz mit überwiegend teildurchlässigen Belägen.

WASSER
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang
- Erhalt vorhandener Gehölzflächen
- Festsetzung teildurchlässiger Bodenbefestigungen bzw. von Schotterrasenflächen auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bzw. Stellflächen/ Wohnmobilstellplätzen
- Entsiegelung im Zuge der Maßnahme A2 bzw. Entsiegelung des alten Güterbahnhofs generell und Neuordnung der Flächen als Grünfläche bzw.- Wohnmobilstellplatz mit überwiegend teildurchlässigen Belägen.

KLIMA/ LUFT
- Erhalt vorhandener Gehölze
- Neupflanzung von Gehölzen im Zuge der Maßnahmen A1 und A2 bzw. Ergänzungspflanzungen im Zuge der Maßnahme S1
- Begrünung von Lärmschutzwall und nicht überbaubarer Fläche (Rasen mit Kräuteranteil)

LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang
- Erhalt vorhandener Gehölze
- Neupflanzung von Gehölzen im Zuge der Maßnahmen A1 und A2 bzw. Ergänzungspflanzungen im Zuge der Maßnahme S1
- Begrünung von Lärmschutzwall und nicht überbaubarer Fläche (Rasen mit Kräuteranteil)

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.

Aus Lärmschutzgründen wird in Ergebnis des vorliegenden Emissionsgutachtens ein Lärmschutzwall zur Bahnhofstraße hin angelegt (oberhalb der Böschung mit Gehölzen). 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

Überwachungsmaßnahmen:	**Zeitpunkt:**
Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen	während / nach der Herstellung der Kompensationsmaßnamen
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 vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz“ in Friedrichroda stellt 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 von der derzeitigen Brachfläche nachgenutzt und einer touristischen Entwicklung im Stadtgebiet zugeführt. Die vorhandenen Ruderalfluren und baulichen Reste des ehemaligen Güterbahnhofes werden vollständig überplant. Bedeutende Gehölzstrukturen können überwiegend erhalten bleiben (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). Es werden neue Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Grünflächen und Stellplatzanlagen sowie Baufelder für Funktionsgebäude und "Radlernester" ausgewiesen.

Insgesamt ist das 12.961 m² große Plangebiet aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und Überformung des Bodens (frühere Nutzung als Güterbahnhof), als stark vorbelastet einzustufen. Insgesamt entsteht unter Berücksichtigung einer Grundfläche von 3.300 m² und der geplanten Versorgungs- (232 m²) und Verkehrsflächen (2.320 m²) eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen werden überwiegend teilversiegelte Bereiche (Schotterrasen, wassergebundene Decke, gesamt 5.256 m²) als Flächenbefestigung vorgeschrieben, nur die Versorgungsflächen, Baufeld 1 (Funktionsgebäude) und der im Osten vorhandene Betonweg/ Wirtschaftswegzufahrt zur Bahnhofstraße (gesamt 596 ²) sind als verbleibende Vollversiegelung zu bewerten.

Die übrige Fläche des Plangebietes wird als Grünfläche ausgewiesen, anteilig davon rund 830 m² Lärmschutzwall, 3.053 m² zu erhaltende/erweiternde Gehölzfläche sowie 2.396 m² sonstiger Grünfläche incl. Einzelbäume.

Durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen zur Entsiegelung, Rekultivierung und Begrünung bzw. Gehölzpflanzung werden die Eingriffe in die Umwelt vor Ort ausgeglichen. Die in den Ausgleichsflächen (A1, A2) festgesetzten sowie die gemäß der Schutzmaßnahmen S1 und S2 zu erhaltenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

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

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. 12.961 m² und stellt zugleich den Umfang des Bruttobaulandes dar.

Innerhalb des Brutto-Baulandes bestehen folgende Teilflächen:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, wassergebundene Decke (2.320 m²)
- Stellplätze/Wohnmobilstellflächen Schotterrasen (2.610 m²)
- Baufelder 1,2,3 (wassergebundene Decke, 690 m²)
- Grünflächen Lärmschutzwall (830 m²)
- Grünfläche Sonstige (6.279 m²)
- Versorgungsflächen (232 m²)

Ein Teil der Grünflächen 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 überwiegend die im Plangebiet befindlichen Gehölze, die zu erhalten sind. Außerhalb davon sind 5 weiter Bäume als zu erhaltender Gehölzbestand ausgewiesen.

Nettobauland, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Das Nettobauland umfasst die als Baufeld ausgewiesenen Teilbereiche sowie die Stellplätze. Die zulässige Grundfläche wird mit 3.300 m² festgesetzt. Die überbaubare Fläche wurde mit einer Baugrenze abgegrenzt, sie beträgt 690 m².

In der nicht überbaubaren Fläche (2.610 m²) sind die genannten Stellflächen und Wohnmobilstandplätze zulässig. Weiterhin sind hier Verbindungswege, Informationstafeln, eine wegweisende Beschilderung, 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.

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 derzeitig 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 m²	Wert-stufe	Wert-einheiten
6410	Laubbaum	(14 Laubbäume zu je 20 m²)	280	35	9.800
6420	Nadelbaum	(3 Lärchen zu je ca. 50 m², eine Kiefer zu ca. 10 m²)	160	25	4.000
6430	Obstbaum	(ein Birnbaum, ca. 10 m²)	10	35	350
5510	Trockenmauer	Stützmauer an östlicher Zufahrt	21	10	210
9214	Wirtschaftsweg, unversiegelt	Wilde Wirtschaftswege im Plangebiet (aus Vermessung)	1.262	10	12.620
9216	Wirtschaftsweg, versiegelt	Wirtschaftsweg im Nordosten (alte Beton-Zufahrt zum Güterbahnhof) und Straßeneinmündungen zur Bahnhofstraße	320	0	0
9229	Sonstige Bahnflächen	Ehemalige Reste des Güterbahnhofs, überwiegend bereits abgebrochen)	1.851	0	0
9280/6310	Verkehrsbegleitgrün entlang von Bahnstrecken, Baumgruppe	Böschung mit Ruderalfluren und mit Großbaumbestand (Baumgruppen aus Laubgehölzen)	2.543	35	89.005
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen	Bahnbrache, sonstige unbefestigte Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes	6.514	20	130.280
		Summen	**12.961**		**246.265**

Die vorstehende Ermittlung des Bestandswertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **246.265** Werteinheiten ergeben.

Tabelle 3: Planung, Ermittlung des Planungswertes

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m²	Wert-stufe	Wert-einheiten
-> Verkehrsfläche					
9216	*Wirtschaftsweg, versiegelt*	Erhalt Wirtschaftsweg im Nordosten (alte Beton-Zufahrt zum Güterbahnhof)	288	0	0
9214	*Wirtschaftsweg, unversiegelt*	Neue Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bauweise „wassergebundene Decke“	2.032	10	20.320
-> Versorgungsfläche					
8300	*Flächen der Entsorgungswirtschaft*	*Mülltonnenstandplätze*	36	0	0
8300	*Flächen der Entsorgungswirtschaft (sonstige Ver-/Entsorgungsanlage)*	Flächen zur Regenwasserrückhaltung	196	0	0

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m²	Wert-stufe	Wert-einheiten
-> Grünflächen privat					
9318	Scherrasen	Begrünter Lärmschutzwall	830	20	16.600
9280/6310	*Verkehrsbegleitgrün entlang von Bahnstrecken, mit Großbaumbestand*	Erhalt und Erweiterung (Ergänzungspflanzung) der Böschung mit Ruderalfluren und mit Großbaumbestand (Baumgruppen aus Laubgehölzen)	3.053	35	106.855
9318	Scherrasen	Sonstige nicht überbaubare Grünfläche	150	35	5.250
6430	*Obstbaum*	*15 anzupflanzende Bäume, je ca. 10 m²)*	3.076	20	61.520
-> Netto-Bauland Wohnmobilstellplatz					
-> Überbaubare Grundfläche 3.300 m²					
9159	Fläche besonderer baulicher Prägung	Funktionsgebäude, Baufeld 1, überbaubar	76	0	0
9159	Fläche besonderer baulicher Prägung	Fahrradnester, Baufelder 2-3, überbaubar	614	10	6.140
9215	Parkplatz	Stellflächen/ Wohnmobilstandplätze	2.610	15	39.150
		Summen	**12.961**		**255.835**

Die vorstehende Ermittlung des Planungswertes, nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **255.835** Werteinheiten ergeben.

Aus der Gegenüberstellung des Planungswertes mit dem Bestandwert ergibt sich ein Bilanzwert von **+9.570** Werteinheiten (Flächenäquivalent), es entsteht somit eine positive Bilanz.

Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

13.4 Baumbestand

Sämtliche im Plangebiet befindliche Bäume sind nachfolgend aufgeführt. Bäume, die zu erhalten sind, werden entsprechend gekennzeichnet. Dazu werden entweder einzelne Bäume als zu erhalten ausgewiesen oder flächige Bestände im Zuge der Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) dargestellt.

Tabelle 4: Baumtabelle gemäß Ortsbegehung 2022

Baum-Nr.	Stammdurchmesser	Baumart	Erhalt/Fällung
1	0,3 m	Birne (*Pyrus communis*)	zu fällen
2	0,5 m	Lärche (*Larix decidua*)	kann erhalten werden
3	1,2 m	Lärche (*Larix decidua*)	zu fällen
4	1,2 m	Lärche (*Larix decidua*)	zu fällen
5	0,2 m	Kiefer (*Pinus sylvestris*)	kann erhalten werden
6	0,15 m	Birke (*Betula pendula*)	Als zu erhalten ausgewiesen
7	0,1 m	Eiche (*Quercus robur*)	Als zu erhalten ausgewiesen

Baum-Nr.	Stammdurchmesser	Baumart	Erhalt/Fällung
8	5x 0,2 m	Bergahorn, 5-stämmig (*Acer pseudoplatanus*)	Als zu erhalten ausgewiesen
9	0,2 m	Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)	Als zu erhalten ausgewiesen
10	0,2 m	Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)	Innerhalb der „Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern“
11	0,2 m	Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)	
12	0,2 m	Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)	
13	0,2 m	Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)	
14	0,2 m	Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)	
15	0,2 m	Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)	
16	0,2 m	Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)	
17	0,2 m	Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)	
18	0,1 m	Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)	
19	0,1 m	Weißdorn (*Crataegus monogyna*)	
20	Baumgruppe (Baumbestand bisher nicht einzeln aufgemessen)	Birke (*Betula pendula*), Kirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*)	
21	Baumgruppe (Baumbestand bisher nicht einzeln aufgemessen)	Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*)	
22	Baumgruppe (Baumbestand bisher nicht einzeln aufgemessen)	Birke (*Betula pendula*), Salweide (Salix caprea), Weide (Salix spec.), Kirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Pflaume (Prunus domestica), Stieleiche (Quercus robur)	

13.5 Grünordnerische Festsetzungen

13.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ausgleichsmaßnahme A1: Anpflanzung von Obstbäumen (15 Stück)

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind mindestens 15 Obstbäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt) anzupflanzen. Der Abstand zwischen zwei aufeinander folgenden Bäumen soll mindestens 10m betragen. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen. Bei der Realisierung der Maßnahme sind Arten der beigefügten Pflanzliste 2 zu verwenden.

Ausgleichsmaßnahme A2: Entsiegelung Betonbauwerk (105 m²)

Im Hangbereich zur Bahnhofstraße und östlich des alten Bahnhofsgebäudes sind die dort vorhandenen Reste von alten Betonbauwerken des ehemaligen Güterbahnhofes abzubrechen. Das Abbruchmaterial ist fachgerecht zu entsorgen, die Fläche ist anschließend zu rekultivieren. Die Böschung ist standsicher mit geeignetem Boden anzufüllen und zum Erosionsschutz unmittelbar mit einer schnellbegrünenden Saatgutmischung der Pflanzliste 3 anzusäen. Anschließend ist insgesamt eine Pflanzung von 20 gebietsheimischen Sträuchern in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm“ und 2 gebietsheimischen Laubbäumen in der Pflanzqualität Heister, Höhe 100-125cm durchzuführen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Wohnmobilstandplätze/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Wohnmobilstandplätze sind als Schotterrasenflächen zu realisieren.

Die Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung "Hauptzufahrt" zu den Wohnmobilstandplätzen und Fuß-/Radweg im westlichen Plangebiet (Bereich Radlernester) sind in wassergebundener Decke auszubilden.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, belegt sind, als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung des Lärmschutzwalls

Der am südlichen Rand des Plangebietes vorgesehene Lärmschutzwall ist mit einer geeigneten Bepflanzung zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

13.5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Schutzmaßnahme S1: Erhalt und Pflege Gehölzbestand auf Böschung zur Bahnhofstraße

Die auf den Böschungen zur Bahnhofstraße vorhandenen Baumbestände und sonstigen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich von Lücken sind im gesamten Maßnahmenbereich Ergänzungspflanzungen von mindestens 20 gebietsheimischen Laubbäumen der Pflanzliste 1 in der Pflanzqualität Heister, Höhe 100-125cm vorzunehmen. Abgängige Bäume sind generell durch Neupflanzungen entsprechend der aktuell gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Friedrichroda zu ersetzen.

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 Weitere grünordnerische Maßnahmen, Hinweise

Schutzmaßnahme S2: 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.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Anzupflanzende gebietsheimische Gehölze

Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen der aus dem Vorkommensgebiet 2 oder 3 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland, Südostdeutsches Hügel- und Bergland)

Bäume: leichte Heister, Höhe 100 - 125 cm

Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm

Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna, C. laevigata*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzliste 2: geeignete Obstbäume für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
Obstbäume (vorrangig regionale Sorten): Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm
z.B. Kulturapfel (*Malus domestica*), Kulturbirne (*Pyrus communis*), Kulturpflaume/ Zwetschge/ Mirabelle etc. (*Prunus domestica*), Sauerkirsche (*Prunus cerasus*), Süßkirsche (*Prunus avium*), Walnuß (*Juglans regia*), Eßkastanie (*Castanea sativa*).

Pflanzliste 3: Ansaaten Rasen
Ansaaten nicht überbaubare Fläche: geeignete Saatgutmischungen mit mindestens 20 % Kräuteranteil , z.B. gebietsheimisches Saatgut für Siedlungsbereich (Kräuterrasen) oder andere geeignete Mischungen (z.B. RSM Regio).

Schnellbegrünende Ansaaten als Erosionsschutz: geeignete Saatgutmischungen mit mindestens 20 % Kräuteranteil, z.B. gebietsheimisches Saatgut für Böschungen/ Straßenbegleitgrün oder als Gehölzuntersaat, mit schnellbegrünenden Anteilen von z.B. Leindotter, Buchweizen, Gartenkresse und Roggentrespe.

Hinweise zum Artenschutz

Bauzeitenregelung zur Beseitigung von Gehölzen (Vermeidungsmaßnahme V1)

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) und Fledermäusen wird festgelegt, dass die Beseitigung von Gehölzen im B-Plangebiet im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres unzulässig ist.

14. QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

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 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist"

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

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)

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

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

Baumschutzsatzung - Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Friedrichroda vom 01.01.2009

Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

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

IFS INGENIEURBÜRO FRANK & SCHELLENBERGER (2022): Schalllimmissionsprognose LG 49/2022 für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz“ in der Stadt Friedrichroda. Gutachten im Auftrag der Stadt Friedrichroda.

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

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“ sowie „Geologie und Bodenkunde“ https://tlubn.thueringen.de/kartendienst