# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

# „REITHOTEL MIT MEHRZWECKHALLE UND GOLF-JUGENDLEISTUNGSZENTRUM“

# STADT BLANKENHAIN

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

JANUAR 2021

# Zusammenfassende Erklärung

## Inhalt

1 Rechtliche Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung ..... 2
2 Verfahrensablauf ..... 4
3 Berücksichtigung der Umweltbelange ..... 5
4 Berücksichtigung der Ergebnisse der beteiligungsverfahren ..... 8
5 Alternativprüfung ..... 10
6 Zusammenfassung ..... 11

# 1 Rechtliche Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung

Nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wellness- und Golfhotel Gut Krakau“ im Jahr 2011 wurde das Spa- & Golf-Hotel Weimarer Land nach zweijähriger Bauzeit im Mai 2013 eingeweiht. In unmittelbarer Nachbarschaft beabsichtigt nunmehr die GRAFE – Golfhotel Gut Krakau GmbH und Co KG das heutige Spa-& GolfResorts Weimarer Land durch Vorhaben, die über die jetzigen Nutzungen hinausgehen, zu erweitern. Der Erweiterungskomplex gruppiert sich um das leerstehende ehemalige Schulgebäude an der Karl-Liebknecht-Straße nördlich der Ortslage Blankenhain und südlich des bestehenden Spa-& GolfResorts Weimarer Land „Gut Krakau“. Neben der Ergänzung von neuen Golfanlagen entstehen u.a. ein Reithotel, eine Mehrzweckhalle, die als Reithalle oder für Großveranstaltungen genutzt werden kann, ein kleines Internat, Pferdeställe einschließlich der ergänzenden Nutzungen und ein Hofladen.

„Das bereits vorhandene Spa-& Golf-Resorts Weimarer Land gehört zu den größten touristischen Leistungsträgern im Weimarer Land und stellt einen großen Wirtschaftsfaktor für die Region dar. Die vorgesehene Erweiterung des Golfplatzes und Entstehung verschiedener Sportanlagen sowie Reiterhof und Beherbergungsbetriebe entsprechen sowohl den im Tourismuskonzept des Weimarer Lands festgesetzten Zielen zur Steigerung des touristischen Angebots, als auch dem im Kommunikationskonzept Weimarer Land festgesetzten Leistungsversprechen Ursprung, Geist und Entfaltung.“ [1]

Die geplanten Vorhaben sollen durch Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Der Vorhabenträger hat bei der Stadt Blankenhain die Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens beantragt. Die Aufstellung erfolgte in einem zweistufigen Vollverfahren gem. § 2 Abs.1 BauGB; der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 Abs. 3 BauGB wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) integriert und ist damit Bestandteil des VBP. Auf Grundlage des VEP verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die vertragliche Regelung dazu erfolgt über den Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB zu fassen war.

Abb. 1: Übersicht Geltungsbereiche des VBP

[1] Stellungnahme Landratsamt Weimarer Land vom 21.06.2018 zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenhain

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP der Stadt Blankenhain wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert; die 1. Änderung für den Bereich *Sondergebiet Sport, Freizeit, Reiten, Beherbergung und Grünfläche Erweiterung Golf-Anlage* wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt 6/2020 vom 19.12.2020 wirksam.

Nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a BauGB eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die Art und Weise, wie die **Umweltbelange** und die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen **Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde.

Das Vorhaben liegt im Naturraum „Tannrodaer Waldland“, umgeben vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ilmtal von Öttern bis Kranichfeld“, es stellt sich im Bestand zum Großteil als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Gequert wird die Fläche von der Karl-Liebknecht-Straße, welche aus Blankenhain kommend an die Zufahrt zum GolfResort anbindet. Westlich verläuft ein Radweg, an den ein Mischwaldbestand anschließt. Südlich erstreckt sich die Ortslage von Blankenhain mit Wohnhäusern und Gärten sowie den Gebäuden der ehemaligen Schule, die im Rahmen des Vorhabens umgenutzt werden soll. Nördlich und westlich grenzen die Grünflächen des Golfplatzes sowie kleinere Ackerschläge an.

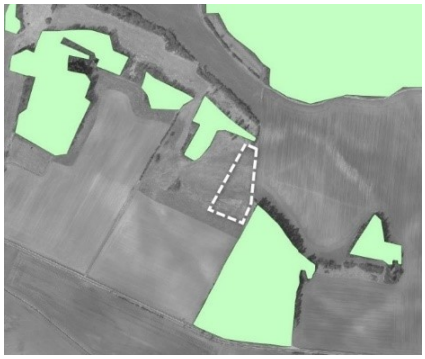
Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 9,2 ha. An einem externen Standort ist eine Ersatzaufforstung mit der Größe von 1,0 ha umzusetzen; die Fläche - Geltungsbereich E1 liegt etwa 4,5 km südöstlich in der Gemarkung Rottdorf. (⇨ Abb. 1)

Der Großteil mit ca. 6,4 ha wird als Golfanlage umgesetzt: Insgesamt sollen sechs Kurzbahnen angelegt werden, zwei davon in bestehender Waldfläche. Neben intensiv genutzten Sportflächen mit ca. 2,3 ha entstehen auf ca. 4,1 ha extensive Grünstrukturen (Grünland, Gehölze, Gewässer).

Das Sondergebiet (SO 1 und SO 2) umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Es werden auf einer Fläche von ca. 1,1 ha in sechs Gebäuden unterschiedliche Nutzungen rund um den Reit- und Golfsport untergebracht. Die Freiflächen und Außenanlage mit ca. 1,2 ha unterteilen sich ebenfalls in unterschiedliche Nutzungen (Longen-, Dressur-, Spielplatz, Koppel, Weide, Sandfläche, Stellplätze und Anpflanzungen).

Die Zufahrt erfolgt von der westlich verlaufenden B 88 kommend über die Straße zum GolfResort, die Karl-Liebknecht-Straße wird hierfür ausgebaut. Der Radweg nach Blankenhain bleibt erhalten. Die Verkehrsflächen (Fuß- / Radweg, Parkierung, Begleitgrün) betragen insgesamt etwa 0,5 ha. (⇨ Abb. 2)

Abb. 2: Flächenaufteilung, Aufforstung



# 2 VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat der Stadt Blankenhain hat am 26. März 2019 den **Aufstellungsbeschluss** (Beschluss-Nr. 25-03/2019) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB „Reithotel an der Karl-Liebknecht-Straße und Erweiterung Golf-Anlage“ im zweistufigen Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB gefasst. Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Blankenhain Nr. 2/2019 vom 06. April 2019.

Die Offenlage des **Vorentwurfs** gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25. April bis einschließlich 10. Mai 2019. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. April 2019 um Stellungnahme gebeten.

Die Gesamtheit der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft und nach entsprechender Würdigung in den **Entwurf** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingearbeitet. In seiner Sitzung am 25. September 2019 hat der Stadtrat den Entwurf der Planung gebilligt und die Beteiligungen zu den Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. Oktober bis 15. November 2019 beschlossen (Beschluss-Nr. 58-09/2019). Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Blankenhain Nr. 4/2019 vom 05. Oktober 2019. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. Oktober 2019 um Stellungnahme gebeten.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Entwurf wurden durch den Stadtrat beraten. Das **Abwägungsergebnis** wurde in der Sitzung am 14. Mai 2020 beschlossen (Beschluss-Nr. 05-03/2020); ebenso wurde darauffolgend durch den Stadtrat am 14. Mai 2020 der **Satzungsbeschluss** zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs.3 BauGB „Reithotel mit Mehrzweckhalle & Golf-Jugendleistungszentrum“ (Beschluss-Nr. 08-03/2020) gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Blankenhain Nr. 3/2020 vom 30. Mai 2020.

Die im Rahmen einer Vorprüfung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch das Landratsamt (LRA) Weimarer Land mit den Schreiben vom 15. und 18. Juni 2020 vorgebrachten formellen und materiellen Mängel haben einen **erneuten Abwägungsprozess** bedingt. Das Ergebnis dieses Prozesses hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2020 beschlossen (Beschluss-Nr. 79-12/2020); das Abwägungsergebnis wurde in die Satzungsunterlagen übernommen. Der **Satzungsbeschluss** vom 14. Mai 2020 war aufzuheben und nach Einarbeitung der Abwägungsergebnisse am 10. Dezember 2020 neu gefasst worden (Beschluss-Nr. 81-12/2020). Parallel wurde der Durchführungsvertrag geändert und beschlossen. Die Bekanntmachung der Beschlüsse (Abwägungs- und Satzungsbeschluss) erfolgt im Amtsblatt der Stadt Blankenhain Nr. 6/2020 vom 19. Dezember 2020.

Die Mitteilung über das Prüfergebnis gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Anregungen aus den Beteiligungen ist mit Schreiben vom 14. Dezember 2020 bzw. vom 22. Januar 2021 erfolgt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Reithotel mit Mehrzweckhalle und Golf-Jugendleistungszentrum“ der Stadt Blankenhain ist bei der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Weimarer Land anzuzeigen.

# 3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt. Ausgangspunkt der **Umweltprüfung** ist § 2 (4) Satz 1 und § 2a Nr. 2 (Anlage 1) des BauGB. Die Belange des Umweltschutzes wurden nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Im Mittelpunkt steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange bietet.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde separat eine **Artenschutzrechtliche Betrachtung** zum Vorhaben erstellt. Bei Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie der grünordnerischen Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen gemäß § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu erwarten. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht sowie in den GOP eingeflossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von rund 9,2 ha; dieser beinhaltet die Grünflächen der Golfanlage, das Sondergebiet (mit überbaubarer und nichtüberbaubarer Fläche) sowie die Verkehrsflächen. **Beeinträchtigungen** im Untersuchungsraum entstehen durch das Vorhaben bau- und betriebsbedingt jedoch vor allem anlagebedingt. Im Ergebnis der ermittelten Projektwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden insgesamt mittlere Auswirkungen auf Natur und Landschaft prognostiziert. Der Schwerpunkt liegt auf der Neuinanspruchnahme von Wald und landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Im Ergebnis wurden projektspezifische **Maßnahmen** zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. auf die einzelnen Schutzgüter und das Landschaftsbild herausgearbeitet. Die Eingriffsregelung ergibt sich aus § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten).

Den Grünflächen innerhalb SO 1 und SO 2 - Maßnahme G1 (Baum- / Strauchpflanzungen) sowie dem Verkehrsbegleitgrün - Maßnahme G2 (Baumpflanzungen) wird eine gestalterische Funktion zugewiesen. Die Ausgleichsmaßnahmen A2 (Waldranderweiterung) und A3 (Gehölzpflanzungen) stellen eine deutliche Biotopwertsteigerung und Ergänzung von Lebensräumen dar. Die Maßnahme A/M1 dient vorrangig der Sicherung und Ergänzung (Unterpflanzung) des Waldbestands. Des Weiteren werden intensiv genutzte sowie extensiv genutzte Grünflächen einschließlich eines Kleingewässers festgesetzt.

Da der Großteil des Plangebiets als vorbelastete Fläche einzustufen ist und die Maßnahmen A/M1 bis A3 die Beeinträchtigungen weitestgehend kompensieren, verbleiben durch die Planung lediglich geringfügige Beeinträchtigungen. Das Defizit wird durch die Maßnahme E1 (gleichzeitig Waldersatz) kompensiert, wobei ein deutlicher Wertezuwachs (+ 38.705 Flächenäquivalenten) zu verzeichnen ist.

Daneben sind die Maßnahmen ACEF1 (Nisthilfen und Fledermauskästen) und ACEF2 (Blühsäume im Bereich des bestehenden Golfplatzes) als Ersatz für potenziell wegfallende Habitate (Fortpflanzungs- / Ruhestätten) geschützter Tierarten herzurichten – das Erfordernis ergibt sich aus § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz).

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung (wie Bauzeitenregelung, Umsetzungszeitpunkt, Kontrollbegehungen, Bodenschutzmaßnahmen) werden als Festsetzung aufgenommen bzw. sind bei der Baugenehmigung als Auflage umzusetzen. Mit Hilfe von Monitoring-Maßnahmen sollen ggf. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden werden.

Alle festgesetzten Maßnahmen sowie die unter den Hinweisen getroffenen Auflagen sind vom Vorhabenträger umzusetzen und sind Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Maßnahmenübersicht:

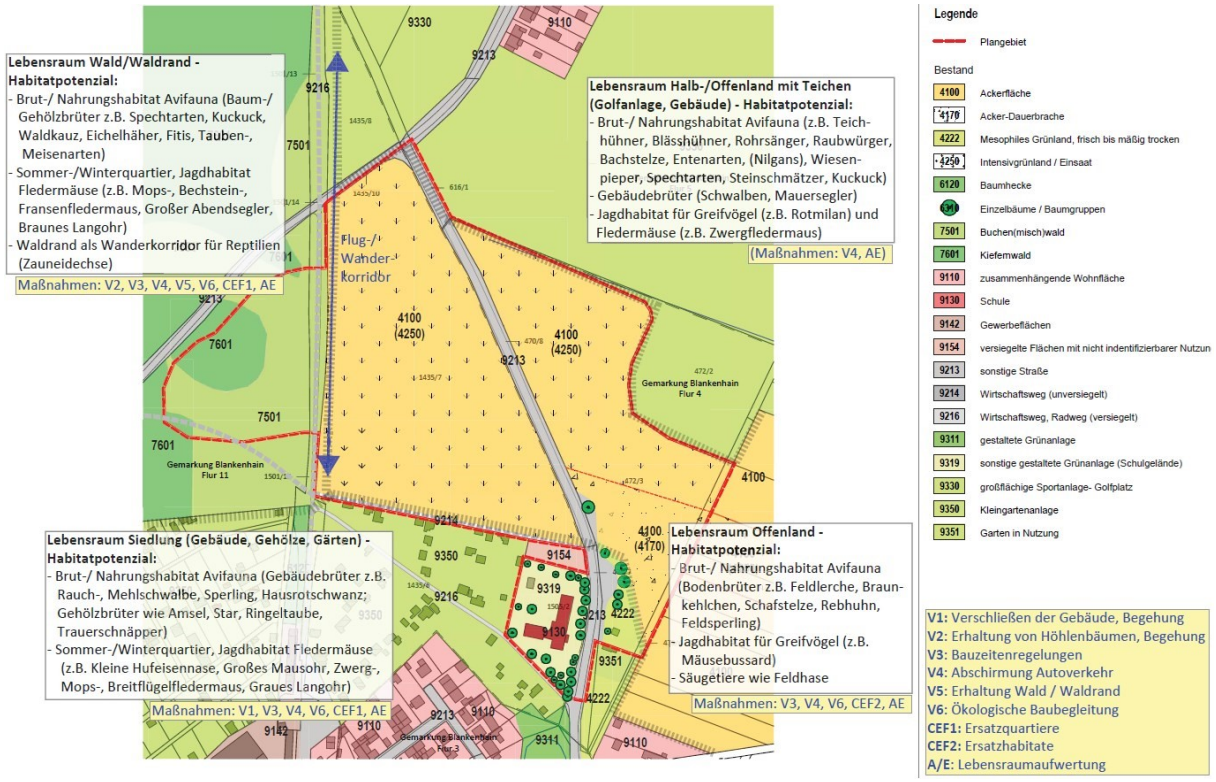



Abb. 3: Lebensräume und Artenschutzmaßnahmen

| MAßNAHMEN | SCHUTZGUT | ZIEL DER MAßNAHME |
|---|---|---|
| **VERMEIDUNG UND MINDERUNG - EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZ** | | |
| Beschränkungen<br>- Bebauung / Neuversiegelung<br>- Nutzungsintensivierung | Boden<br>Fläche<br>Landschaft<br>Biotope/Arten<br>Wirkgefüge | - Minimierung von Eingriffen auf den Boden<br>- Minimierung der Veränderung des Landschaftsbildes<br>- Pflegeschnitt außerhalb der Hauptbrutzeit<br>- Minimierung Flächen hoher Nutzungsintensität |
| Ökologische Baubegleitung (Fachexperten) | Biotope/Arten | - Vermeiden artenschutzrelevanter Auswirkungen während der Bauphase |
| Verschließen der Gebäude<br>- vor Umbau/Abriss<br>- Begehungen (Fachexperte) | Biotope/Arten | - Vermeidung von Beeinträchtigung ggf. vorhandener Nistplätze von Vogelarten, Fledermausquartieren (Gebäudebrüter, Fledermäuse) |
| Erhaltung Wald<br>- insb. Horst- / Höhlenbäume<br>- Begehungen (Fachexperte) | Biotope/Arten<br>Klima/Luft<br>Landschaftsbild | - Minimierung Waldverlust (klimawirksam)<br>- Vermeidung von Beeinträchtigung ggf. vorhandener Nistplätze von Vogelarten, Fledermausquartieren (Gehölzbrüter, Fledermäuse)<br>- Vermeidung Störung nachtaktiver Tierarten |
| Bauzeitenregelung<br>- Beschränkungen der Ausführung der Bauarbeiten | Biotope/Arten | - Vermeiden baubedingten Tötens potenziell vorkommender Tierarten (Gehölz-/Bodenbrüter, Gebäudebrüter, Fledermäuse) |
| Ausstattung<br>- Einzäunung<br>- Beleuchtung | Biotope/Arten<br>Landschaftsbild | - Vermeidung Barrierewirkung für Kleintierarten<br>- offene Landschaft<br>- Vermeidung Anziehen von Insekten, Störung nachtaktiver Tierarten |

| MAßNAHMEN | SCHUTZGUT | ZIEL DER MAßNAHME |
|---|---|---|
| Abschirmung<br>- Anlage dichter Hecken | Biotope/Arten | - Reduzierung Störung angrenzender Lebensräume<br>- Vermeidung Kollision (Überflughilfe) |
| Freizeit / Erholung<br>- Erhaltung Radweg<br>- Ballfangnetzen | Mensch | - weiterhin Nutzung durch Spaziergänger möglich<br>- Schutz der menschlichen Gesundheit |
| Lärmschutz/Geruch<br>- Zufahrt nicht über Ortslage<br>- Schutz vor Lärm / Geruchsbelästigungen | Mensch<br>Boden<br>Fläche | - Vermeidung von Verkehrsbelastungen / Immissionen in der Ortslage von Blankenhain / angrenzende Gartenanlage<br>- Minimierung Neuversiegelung |
| Bodenschutzmaßnahmen einschl. Bodenfunde | Boden<br>Kultur-/ Sachgüter | - Vermeidung Beeinträchtigungen von Bodenfunden<br>- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen durch Geländemodellierung / Umverlagerung<br>- Schutz des Oberbodens |
| Auflagen Wasserschutzgebiet | Boden<br>Wasser<br>Biotope/Arten<br>Wirkgefüge | - Vermeidung stofflicher Einträgen<br>- Reduzierung Nitrataustrag durch Sickerwasser<br>- keine Verschlechterung des Wasserhaushaltes<br>- Erhöhung Lebensraumqualität / Verbesserung Bodenfunktionen (Nutzungsextensivierung) |
| KOMPENSATION - EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZ / WALDINANSPRUCHNAHME | | |
| Fortpflanzungs-/Ruhestätten<br>- Fledermaus- / Nistkästen<br>- Blühsäume (vor Baubeginn SO) | Biotope/Arten | - Schaffung von Ersatzhabitaten für die Avifauna (Gebäude- / Baumbrüter, Bodenbrüter)<br>- Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse (Gebäude- / Waldarten) |
| Schaffung von Lebensräumen, Durchgrünung<br>- Gehölzpflanzungen<br>- Lesesteinhaufen<br>- Kleingewässer<br>- Extensivgrünland | Biotope/Arten<br>Klima/Luft<br>Wasser<br>Boden<br>Landschaft<br>Wirkgefüge | - Schaffung von Lebensräumen, Habitatelementen, Vernetzung zum Umfeld<br>- Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild<br>- Verbesserung der Bodenfunktionen, des Wasserhaushalts durch Extensivierung<br>- Schaffung kleinklimatisch wirksamer Elemente |
| Ausgleich Waldlebensraum<br>- naturnaher Laubmischwald<br>- naturnaher Waldrand<br>- Unterpflanzung Waldbestand | Wald<br>Klima/Luft<br>Biotope/Arten | - Kompensation des Waldverlusts<br>- Schaffung / Aufwertung von Lebensräumen, Erweiterung und Ergänzung eines stufigen Waldrands<br>- Abschirmung |

Im Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von rund 9,2 ha (= 100 %) wird eine Fläche von rund 2,4 ha (=25 %) versiegelt, wovon etwa 0,7 ha bereits versiegelt sind. Der Versiegelung stehen Grünflächen mit einer Größe von rund 6,9 ha (= 75 %) gegenüber.

# 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die frühzeitige **Beteiligung zum Vorentwurf** nach § 4 (1) und § 3 (1) BauGB als Abfrage u.a. zu Umfang und Inhalt der Umweltprüfung ist erfolgt. Folgende Anregungen wurden von Trägern öffentlicher Belange (TÖB) vorgebracht (die Öffentlichkeit hat keine Anregungen geäußert):

- → Entscheidung: VBP separat oder mit V/E-Plan
- → Differenzierung der Sondergebiete
- → Abschluss Durchführungsvertrag /Flächenverfügbarkeit
- → Fortführung FNP im Parallelverfahren
- → Erhalt und Schutz des Rad-Gehweges Blankenhain - Bad Berka
- → Eingriffsbilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell
- → artenschutzrechtliche Betrachtung (Einbeziehung Schulgebäude)
- → Nutzungsartenänderung gem. § 10 ThürWaldG / Fläche für Ersatzaufforstung
- → Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor Lärm und Geruch
- → Erschließung, insbesondere abwassertechnische Erschließung, Abfallentsorgung
- → Gefahrenabwehrkonzept – Löschwasser, Feuerwehrzufahrten
- → Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen

Im Zuge der umfangreichen fachlichen Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Anregungen und Forderungen wie auch mit den vorhabenbezogenen Plänen wurden die Bebauungsplaninhalte präzisiert sowie weitere erforderliche Prüfungen und Unterlagen erstellt. Der Stadtrat hat sich im Rahmen der Billigung der **Entwurfsfassung** intensiv mit den aktualisierten Inhalten auseinandergesetzt und damit seinen Willen für die Planung bekundet. Im Anschluss sind die Beteiligungen zu den Planunterlagen gem. §3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Abb. 4: VBP - Vorentwurf (04/2019)

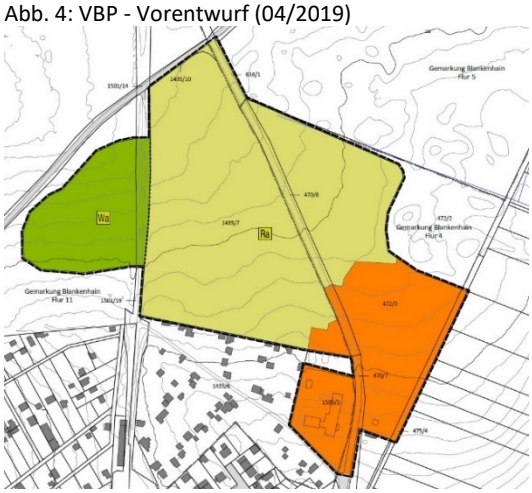



Abb. 5: VBP - Entwurf (08/2019) / VEP

Die vorgebrachten Stellungnahmen aus der **Beteiligung zum Entwurf** wurden geprüft und die Belange gegeneinander abgewogen. Die Ergebnisse aus der Abwägung bzw. dem Abwägungsbeschluss wurden eingearbeitet und die Satzungsunterlagen erstellt.

Folgenden vorgebrachten **Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt**:

- → Darstellung von wesentlichen Gebäudeumrissen;
- → Präzisierung der Höhenfestsetzung;
- → Weitere Darstellung von Ein- und Ausfahrten auf Stellflächen;
- → Nachrichtliche zeichnerische Übernahme der TWSZ III, Hinweise zu Leitungen;
- → Anpassung von Baumstandorten;
- → Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Nutzungen gem. Durchführungsvertrag;
- → Aufnahme weiterer Hinweise zu Lärm, Gerüchen und Grenzabständen;
- → Ergänzung von Aussagen zur Löschwasserbereitstellung;
- → Aufnahme von erschließungstechnischen Hinweisen;
- → Berücksichtigung Horstschutz i.S.d. § 20 ThürNatG;
- → kein Ausleuchten des Waldes nach Einbruch der Dunkelheit;
- → naturschutzfachliche Ergänzungen zum anzulegenden Standgewässer;
- → Waldbautechnische Hinweise zu geplanten Bepflanzungsmaßnahmen;
- → Ergänzung der Unterhaltungspflege – grünordnerische Maßnahmen;

Folgende **Anregungen und Hinweise wurden nicht berücksichtigt**:

- → die Inanspruchnahme von Wald wurde kritisch hinterfragt:
  Da keine artenschutzrechtlichen oder naturschutzfachlichen Belange entgegenstehen und der Bedarf bzw. der Standort begründet ist, wurde an dem Teilvorhaben festgehalten.
- → Alternative für eine Aufforstungsfläche aufgrund Biotopschutz:
  Die Verschattung des angrenzenden Biotops durch die Aufforstung wurde geprüft - es wird von keiner erheblichen Standortveränderung ausgegangen; an der Maßnahme wurde festgehalten.

Die im Rahmen einer Vorprüfung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch das LRA Weimarer Land vorgebrachten Mängel haben einen neuen Abwägungsprozess bedingt. Folgende Punkte wurden **erneut in Abwägung** gebracht sowie Abwägungs- und Satzungsbeschluss erneut gefasst:

- → Herausnahme eines privaten Flurstücks (470/1): dieses war im Satzungsplan enthalten jedoch nicht in der Entwurfsunterlage während der letzten Offenlage;
- → Änderung des Planzeichens für den Geltungsbereich;
- → Festsetzung der Karl-Liebknecht-Straße als Privatstraße (im Bereich des Geltungsbereiches);
- → daraus folgend Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes für alle anliegenden Nutzer;
- → Aufnahme einer Zu- und Ausfahrt für das anliegende Flurstück 470/3;
- → Aufnahme einer max. zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche;
- → Aufnahme eines Hinweises, dass mit der Erschließung keine Benachteiligung eines Dritten entstehen darf;

Die Grundzüge der Planung werden durch die Korrekturen (Klarstellungen) und Ergänzungen nicht berührt.

# 5 ALTERNATIVPRÜFUNG

**Erfordernis der Planung**: Das Spa & GolfResorts Weimarer Land gehört zu den größten touristischen Leistungsträgern im Weimarer Land und stellt einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor für die Region dar (siehe Pkt. 2.5 der Abwägung). Die Bedeutung des Vorhabens ergibt sich u.a. aus dem regionalplanerisch verankerten Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Ilmtal". Dementsprechend sollen Einrichtungen und Angeboten aus den Bereichen Beherbergung, Gastronomie, Sport, Erholung, Kur, kulturelles Erleben und Unterhaltung besonderes Gewicht beigemessen werden. Einer der darin erhaltenen Grundsätze formuliert den Ausbau und die Profilierung des Natur- und Aktivtourismus. Die Tourismuskonzeption des Kreises Weimarer Land setzt darüber hinaus Ziele zur Steigerung des touristischen Angebots fest.

**Standortalternativen:** Die Erweiterung des Golfplatzes mit einem ergänzenden Angebot an Freizeitnutzungen (Reithotel, Golf-Jugendleistungszentrum) soll langfristig zur Anbindung der bedeutsamen Erholungsflächen an die Siedlungsstruktur von Blankenhain dienen und dabei den bereits bestehenden Golfplatz im Norden mit den Grünflächen südlich (Kleingärten am Ortsrand von Blankenhain) verbinden. Der Golfplatz besteht bereits mehrere Jahre, ein völlig anderer Standort scheidet demnach aus. Daneben werden die baulichen Anlagen direkt an den Ortsrand angegliedert, vorhandene Gebäude (Schulkomplex) werden eingebunden (Reduzierung Neuversiegelung).

**Bedarfsalternativen**: Grundsätzlich bestehen auf der Fläche selbst als Alternative lediglich ein Verzicht auf die Planung eines Sondergebietes sowie der Verzicht auf die Erweiterung des Golfplatzes (Verbleib der derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen), da die Planung an dem konkreten Bedarf ausgerichtet ist (vorhabenbezogen).

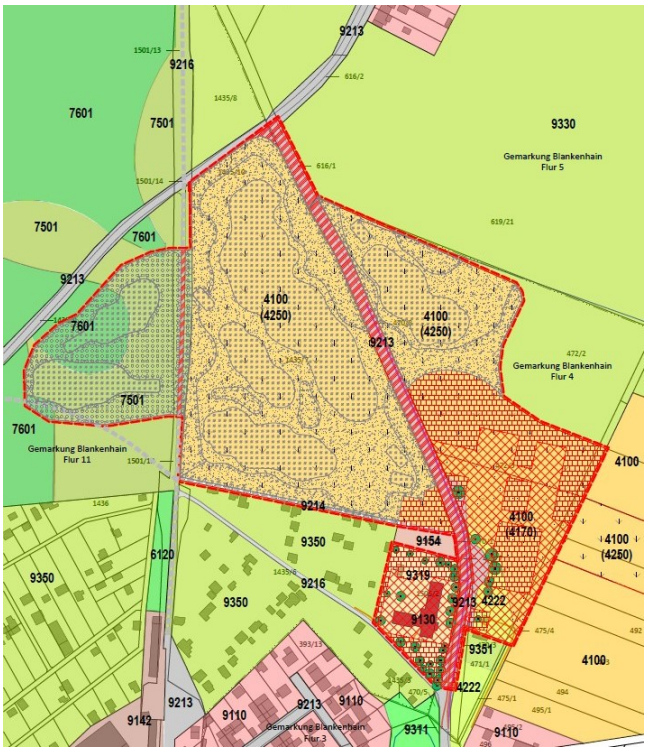
Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurden dagegen verschiedene Maßnahmen erarbeitet. Insbesondere die Begrenzung der Vollversiegelung, Nutzungsintensivierung und Inanspruchnahme von Wald auf ein unbedingt notwendiges Maß standen hier im Vordergrund. Durch die Einbeziehung einer bereits bebauten Fläche kann ebenfalls der Eingriff minimiert werden. Der Großteil der Flächen (75 %) im Geltungsbereich bleibt als Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität unversiegelt.

Die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft war bereits mit dem verbindlichen FNP der Stadt Blankenhain (2012) zu einem Großteil vorbereitet; die zusätzliche Fläche ist vergleichsweise gering und betrifft lediglich den südöstlichen Teil der SO-Ausweisung. Der FNP wurde im Parallelverfahren angepasst.

# 6 ZUSAMMENFASSUNG

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtliche Grundlage für das „Reithotel mit Mehrzweckhalle und Golf-Jugendleistungszentrum“ am nördlichen Ortsrand der Stadt Blankenhain zu schaffen. Hierfür sind im erforderlichen Maß Festsetzungen zu treffen.

Das Vorhaben liegt im Naturraum „Tannrodaer Waldland“, umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Ilmtal von Öttern bis Kranichfeld“. Die Fläche stellt sich im Bestand zum Großteil als Ackerland dar, welches von der Karl-Liebknecht-Straße gequert wird und nördlich an die Zufahrt zum GolfResort anbindet. Das Offenland wird westlich von einem Radweg begrenzt, an den ein Mischwaldbestand anschließt. Südlich befindet sich das Gelände der ehemaligen Schule, die im Rahmen des Vorhabens umgenutzt werden soll. Nördlich und westlich grenzen die Grünflächen des Golfplatzes sowie kleinere Ackerschläge an.




Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Reithotel mit Mehrzweckhalle und Golf- Jugendleistungszentrum“ stellt zunächst einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Abb. 6: Bestands-Konfliktplan

Inhalt des Bauleitplans und damit verbunden ist eine Umweltprüfung, die in Form eines Umweltberichts Bestandteil der Begründung ist. Nach der Analyse des Bestands und der Planung wird dargelegt, für welche Schutzgüter erheblichen und / oder nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten sind. Die ermittelten Projektwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Umweltbericht bewertet, die flächenhafte Ermittlung erfolgte im GOP. Insgesamt sind mittlere Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten; der Schwerpunkt liegt auf der Neuinanspruchnahme von Wald und landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Im Rahmen des GOP werden Maßnahmen festgesetzt und dargestellt: Sie dienen neben der landschaftsgerechten Ein- und Durchgrünung des Vorhabens vor allem der Kompensation des Eingriffs. Diese Flächen stellen eine Biotopwertsteigerung der jetzigen Biotopausstattung im Geltungsbereich dar und sind geeignet, die Lebensbedingungen für die Flora und Fauna des Gebietes zu verbessern. Mit Hilfe eines Monitorings sollen ggf. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden werden. Daneben sind Maßnahmen aus dem Rechtskreis Artenschutz sowie aus dem Waldgesetz zu berücksichtigen. Das Wertedefizit kann unter Einbeziehung der Ersatzaufforstung kompensiert werden, insgesamt ist ein Wertezuwachs zu verzeichnen.

**Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung aller Maßnahmen keine erheblichen und / oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet ist.**