



# **Begründung**

## **2. Änderung**

Flächennutzungsplan Blankenhain  
im Bereich des Golf Resort Weimarer Land

Stadt Blankenhain

**ENTWURF**

**Stand: Oktober 2025**

Auftraggeber:

**Stadt Blankenhain**  
Marktstraße 4  
99444 Blankenhain

Tel. 036459 / 4400

Erarbeitet durch:

**LEG Thüringen mbH**  
Abt. Stadt- und Regionalentwicklung  
Mainzerhofstraße 12  
99084 Erfurt

Tel. 0361 / 5603 - 0

---

## Inhalt

1.	Anlass der Planung.....	1
2.	Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung .....	2
3.	Verfahren.....	2
4.	Übergeordnete Planungen.....	3
5.	Fachplanungen.....	7
5.1	Schutzgebiete.....	7
5.2	Belange des Luftverkehrs .....	9
5.3	Belange des Denkmalschutzes.....	10
5.4	Belange des Abfallrechtes .....	11
6.	Lage und Beschreibung der Änderungsbereiche .....	13
7.	Hinweise für weitergehende Planungen.....	21

## Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1 Lage und Verlauf der Änderungsbereiche   Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ThüringenViewer.....	3
Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen 2011 .....	4
Abb. 3 Auszug Karte 4-2 Tourismus des Regionalplans Mittelthüringen.....	5
Abb. 4 Auszug aus dem Tourismuskonzept Weimarer Land.....	7
Abb. 5 Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet   Kartendienst TLUBN.....	8
Abb. 6 Verlauf der Wasserschutzzone III   Quelle: Kartendienst TLUBN .....	8
Abb. 7 Darstellung der Kegelfläche im Radius von 5 - 6,5 km (violett)   Quelle: Thüringen Viewer.....	10
Abb. 8 Lage der Deponie Blankenhain   Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ThüringenViewer.....	11
Abb. 9 Lage der Grundwassermessstelle   Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ThüringenViewer.....	12
Abb. 10 Lage und Umfang der Änderungsbereiche   Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ThüringenViewer .....	13
Abb. 11 Flächenbilanz in Bezug auf die in Anspruch genommene Waldfläche   Quelle: Städler & Reinmuth Golfdesign .....	14
Abb. 12 Vorliegende Bahnplanung im Änderungsbereich 1   Quelle: Städler & Reinmuth Golfdesign.....	15

Abb. 13 Fotos Rad-/ Gehweg zwischen Blankenhain und Bad Berka  Quelle: Thüringen Viewer / Eigene Aufnahme.....	21
Abb. 14 Lage der Geodätschen Festpunkte   Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ThüringenViewer.....	22

## Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1 Gegenüberstellung Bestand/Planung für den Änderungsbereich 1.....	19
Tab. 2 Gegenüberstellung Bestand/Planung für den Änderungsbereich 2.....	20

## Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189)

### **Raumordnungsgesetz (ROG)**

In der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

### **Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)**

Vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2024 (GVBl. S. 93) 4

### **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277) 5

### **Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)**

Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des gleichen Gesetzes 6

### **Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2024 (GVBl. S. 13)

### **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)**

Ursprünglich in Kraft getreten am 05.07.2014, zuletzt geändert durch Beschluss vom 09.07.2024, veröffentlicht am 30.08.2024 (GVBl. Nr. 12/2024)

### **Regionalplan Mittelthüringen**

Regionalplan Mittelthüringen 2011, beschlossen durch die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen am 06.03.2010, genehmigt durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr am 29.10.2010, bekannt gemacht am 01.11.2010.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. 1 S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung

### **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)**

vom 28.05.2009 (GVBl. 2019, 74), in der derzeit gültigen Fassung

### **Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)**

vom 18.04.2017 (BGBl. 1 S. 905), in der derzeit gültigen Fassung

### **Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (ThürVersVO)**

vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204), in der derzeit gültigen Fassung



## 1. Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Blankenhain ist seit 2014 wirksam (genehmigt am 28.02.2014). Mit Beschluss-Nr. 82-12 / 2017 vom 05.12.2017 hat der Stadtrat Blankenhain die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplans Blankenhain in 13 Teilbereichen beschlossen. Ein Änderungsbereich betraf bereits damals eine Sonderbauflächenausweisung sowie die Erweiterung einer Golfanlage im Bereich des Golf Resorts Weimarer Land. Die hier zu ändernden Planinhalte wurde herausgelöst und gesondert in einem 1. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Blankenhain im Jahr 2020 zur Wirksamkeit geführt.

Das *Spa & GolfResort Weimarer Land* erhält mittlerweile internationalen Zuspruch. Es stellt nicht nur einen erheblichen Wirtschaftsfaktor für die gesamte Region dar, sondern dient als Tourismusmagnet über die Grenzen Thüringens hinaus. Geschuldet ist dies nicht nur dem bestehenden Qualitätsanspruch der Eigentümer, sondern auch dem stetig wachsenden Angebot an die Nutzer. Dabei ist besonders hervorzuheben, dass sich der Qualitätsanspruch nicht nur auf die baulichen Vorhaben beschränkt, sondern der Naturraum ein ausschlaggebendes Kriterium für den Erfolg des gesamten Resorts darstellt. Das *Spa & GolfResort Weimarer Land* hat eine bedeutende wirtschaftliche Rolle in der Region Thüringen. Als exklusives Urlaubs- und Tagungsziel zieht es sowohl nationale als auch internationale Gäste an und stärkt damit den Tourismus im Weimarer Land. Es schafft zahlreiche Arbeitsplätze in den Bereichen Hotellerie, Gastronomie, Wellness und Golfbetrieb und fördert durch Kooperationen mit regionalen Anbietern auch die lokale Wirtschaft. Darüber hinaus trägt das Resort zur Imagebildung der Region als hochwertige Freizeit- und Erholungsdestination bei.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung setzt sich aus zwei Änderungsbereichen zusammen. Bei Änderungsbereich 1 handelt es sich um ehemalige Waldflächen des *Thüringen-Forst*, welche über einen Flächentausch mit dem WGT-Sondervermögen (Westgruppe der Truppen) einer forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen und im Anschluss an die Golf-Hotel Gut Krakau GmbH & Co. KG veräußert wurden. Die grundlegende Entscheidung, diese Flächen nicht mehr forstwirtschaftlich, sondern touristisch zu nutzen, erfolgte auf Grundlage eines Kabinettsbeschlusses des Thüringer Landtages. Aus einer ehemaligen forstwirtschaftlichen Nutzung ist damit durch Flächentausch und Verkauf eine touristische Nutzung zur Förderung des *GolfResort Weimarer Land* in Blankenhain geworden. Mit dem Erwerb hat sich die Golf-Hotel Gut Krakau GmbH & Co. KG als Vorhabenträger gegenüber dem Land Thüringen vertraglich verpflichtet, eine touristische Nutzung dieser Flächen zu realisieren. Die Stadt Blankenhain beabsichtigt daher, in Vorbereitung weiterer Entwicklungsprozesse ein 2. Änderungsverfahren zum FNP für den Bereich des *Spa & GolfResorts Weimarer Land* zu betreiben. Insbesondere ist es Ziel, den touristischen Standort für die Gesamtregion zu stärken.

## 2. Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Der Stadtrat Blankenhain hat mit Beschluss vom 06. Oktober 2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) „Erweiterung Wellness- und Golfhotel Gut Krakau“ gem. § 12 BauGB beschlossen. Vorhabenträger ist die Golf-Hotel Gut Krakau GmbH & Co. KG. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des VBP wurden Forderungen zum Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, vorgebracht. Der VBP „Erweiterung Wellness- und Golfhotel Gut Krakau“ entsprach nicht den Darstellungen des wirksamen FNP, das Entwicklungsgebot konnte somit nicht erfüllt werden.

Unter Berücksichtigung der künftigen weiteren Entwicklungsprozesse im Bereich des *Spa & GolfResorts* beabsichtigt die Stadt nunmehr, unter Betrachtung der gesamtgemeindlichen Entwicklung, ein 2. Änderungsverfahren zum wirksamen Flächennutzungsplan in 2 Teilbereichen durchzuführen. Die zwei zu ändernden Teilbereiche sind nicht Bestandteil der bereits im Verfahren befindlichen Änderung des FNP in 13 Teilbereichen. Sie umfassen fast ausschließlich Flächen im Eigentum der Golf-Hotel Gut Krakau GmbH & Co. KG. Die Stadt Blankenhain verfolgt wie bereits mit der wirksamen Flächennutzungsplanung das Ziel, für weitere Entwicklungsprozesse die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Realisierung zu schaffen.

Gem. § 1 Abs.3 BauGB sollen die Städte und Gemeinden planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt. Mit der beabsichtigten Änderung des FNP werden die konkreten Stadtentwicklungsziele angepasst und planerisch vorbereitet.

## 3. Verfahren

Mit dem Aufstellungsbeschluss am 30. November 2023 wurde das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Blankenhain im Bereich des *Spa & GolfResorts Weimarer Land* in 3 Teilbereichen eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Blankenhain 06/2023 vom 16.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

In gleicher Sitzung am 30. November 2023 hat der Stadtrat den Vorentwurf der 2. Änderung des FNP gebilligt und zu den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.12.2023 bis einschließlich 26.01.2024, die Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.12.2023 um Stellungnahme gebeten. Mit den Verfahren wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und insbesondere über die Auswirkungen der Planung informiert.

Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung erhaltenen Stellungnahmen und weist im Vergleich zum Vorentwurf einige Veränderungen auf:

- Der Zuschnitt des Änderungsbereiches 1 hat sich verändert
- Die Bauflächenausweisung östlich der Lindenallee im Bereich der Bestandsbebauung entfällt (Änderungsbereich 2)
- Änderungsbereich 3 entfällt

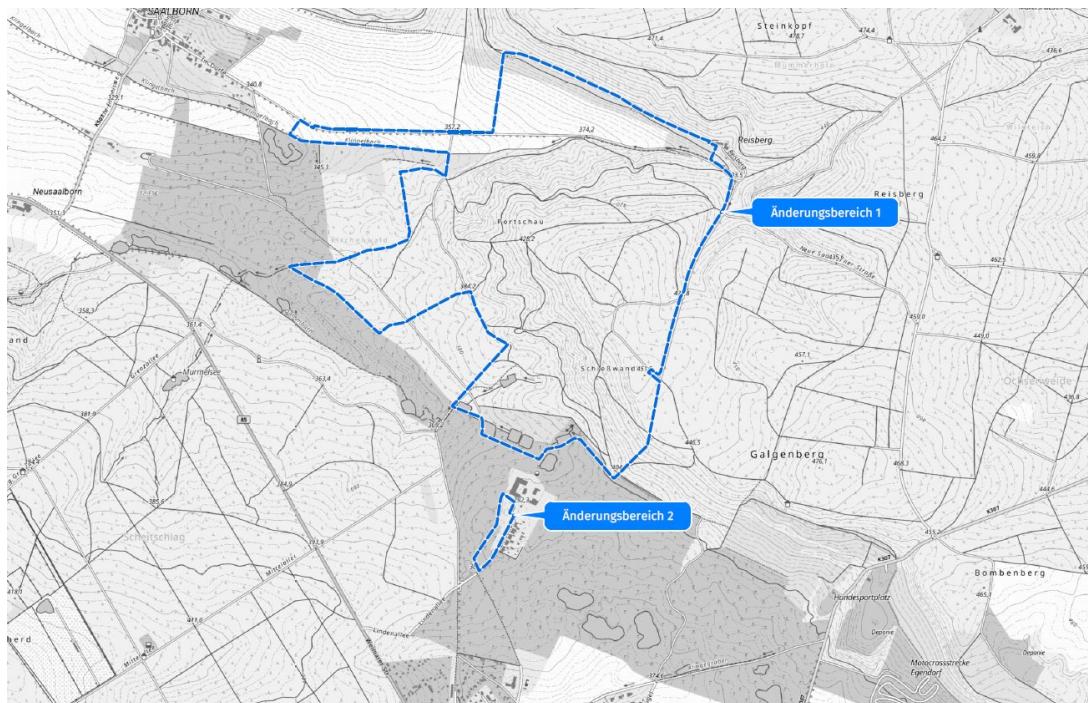


Abb. 1 Lage und Verlauf der Änderungsbereiche | Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ThüringenViewer

Genauere Informationen zu den einzelnen Änderungsbereichen können Kapitel 6 *Lage und Beschreibung der Änderungsbereiche* entnommen werden. Parallel zu diesem Verfahren wurde das Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) „Erweiterung Wellness- und Golfhotel Gut Krakau“ betrieben und zur Rechtskraft gebracht.

## 4. Übergeordnete Planungen

### LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM THÜRINGEN 2025

geändert durch die erste Änderung vom 31.08.2024

Folgende Ausführungen sind dem LEP 2025 zu entnehmen:

#### 4.4 Tourismus und Erholung

##### Leitvorstellungen

1. *Tourismus und Erholung sollen in den Teilläufen gestärkt werden, die über die naturräumlichen und raumstrukturellen Voraussetzungen verfügen, um den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu entwickeln.*

3. *1Bei der weiteren touristischen Entwicklung Thüringens sollen die drei Schwerpunkte „Kultur und Städte“, „Natur und Aktiv“ sowie „Wellness und Gesundheit“ im Vordergrund stehen. 2Insbesondere die Themenvielfalt im Schwerpunkt „Kultur- und Städte“ soll, auch durch die Verknüpfung mit Naturerlebnissen, für eine weitere Profilierung Thüringens genutzt werden.*

### Vorgaben für die Träger der Regionalplanung

4.4.5 V In den Regionalplänen sind insbesondere in den Schwerpunktträumen Tourismus Vorbehaltsgebiete „Tourismus und Erholung“ auszuweisen, sofern der Tourismus in diesen Gebieten eine regionale Bedeutung als Wirtschaftsfaktor einnimmt oder im Planungszeitraum einnehmen kann.

4.4.6 V In den Regionalplänen können den Vorbehaltsgebieten „Tourismus und Erholung“ besondere Handlungserfordernisse zugewiesen oder besondere Nutzungsanforderungen als Grundsätze der Raumordnung formuliert werden, soweit dies erforderlich und raumordnerisch begründbar ist.

### **REGIONALPLAN 2011**

Der Regionalplan Mittelthüringen wurde am 12.04.2011 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und am 09.06.2011 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Entwicklung und Verkehr genehmigt. Mit dem Urteil vom 27.05.2015 gemäß dem Thüringer Oberverwaltungsgericht wurde die Festlegung von Vorranggebieten Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten im Regionalplan Mittelthüringen, Nr. 3.2.2, Ziel Z 3-5 für unwirksam erklärt.

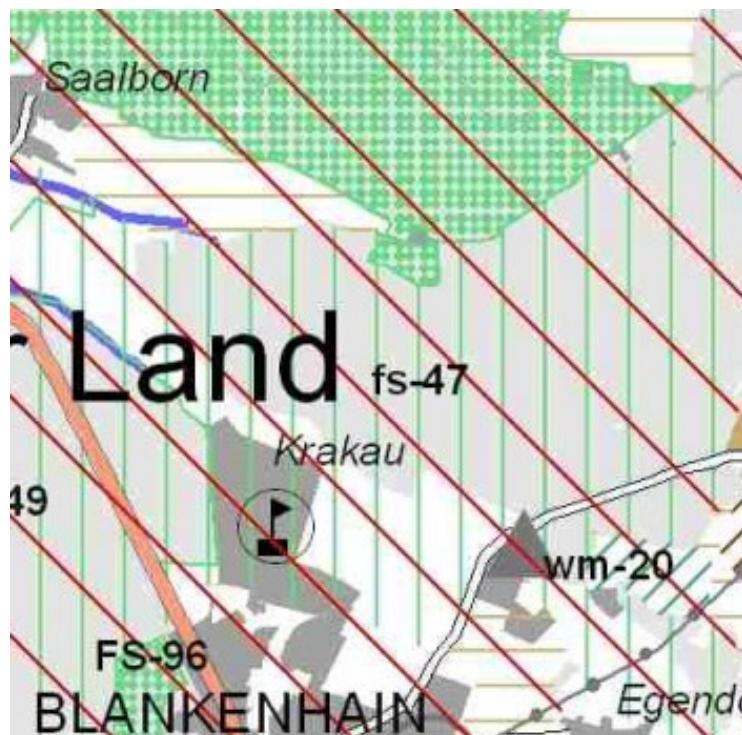


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen 2011

Am 5. September 2017 hat die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen beschlossen, den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergie“ einschließlich seiner Begründung zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 09. Oktober bis einschließlich 11. Dezember 2017 freizugeben. Gleichzeitig hat die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen am 05. September 2017 beschlossen, eine vorgezogene Änderung des Regionalplans MT im Abschnitt 2.2.2 Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen – Z 2-2 durchzuführen.

Die Beteiligung zur Planänderung erfolgt ebenfalls in der Zeit vom 09. Oktober bis einschließlich 11. Dezember 2017. Beide Änderungen sind am 24.12.2018 in Kraft getreten. Infolge der o.g. Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen ist die Änderung des Regionalplanes erforderlich geworden. Diese wurde am 18.03.2015 beschlossen und damit das Änderungsverfahren eingeleitet.

Im derzeit noch gültigen Regionalplan 2011 wird ausgeführt:

*Gemäß Z 1-1 wird Blankenhain als Grundzentrum eingestuft. Der Stadt kommt damit eine Versorgungsfunktion für den Grundbedarf zu.*

Des Weiteren werden für die 2 Teilbereiche der Änderung des FNP die folgenden Grundsätze festgelegt:

#### 4.1.2 Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung

**G 4-5** In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgotorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

#### fs-47 – Wälder und Wiesen zwischen Blankenhain und Magdala

##### 4.6.1 Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung

**G 4-21** In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

##### ▪ Ilmtal

In der Begründung zu G4-21 heißt es:

*Die Tourismusparten Aktiv- und Naturtourismus (Radfahren, Wandern, Camping) sowie zum Teil Kur und Wellness bilden den Schwerpunkt und sind Grundlage für die Wertschöpfung in diesem Teilgebiet der Planungsregion Mittelthüringen*

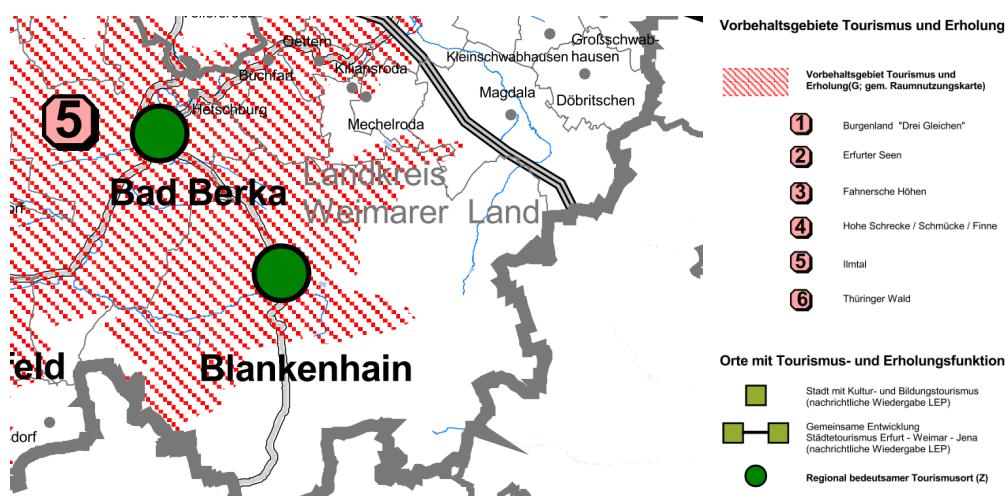


Abb. 3 Auszug Karte 4-2 Tourismus des Regionalplans Mittelthüringen

**4.3.2 Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung** (nur den Änderungsbereich 1 betreffend)  
**G 4-11** In den – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes in seinen zwei Änderungsbereichen den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Raumplanung nicht entgegensteht. Es bedarf jedoch einer sorgfältigen Abwägung der verschiedenen raumordnerischen Belange.

Nachfolgend werden Aussagen aus vorangegangenen Konzepten aufgezeigt, denen die regionalen Entwicklungsziele zum Standort Golfplatz mit Wellness- und Golfhotel zu entnehmen sind. Mit der erfolgreichen Umsetzung dieser Ziele und der Festigung des Standortes, der bereits über die Grenzen Thüringens hinaus bekannt ist, ist es folgerichtig, dass durch die hoheitlichen Planungsprozesse der Stadt Blankenhain die Voraussetzungen für weitere Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wellness- und Golfhotel Gut Krakau“, mit Stand September 2010, Architektur- und Stadtplanungsbüro Helk, Kupferstr.1 in Mellingen wurde auf S. 9 die folgende Textpassage entnommen:

### **REGIONALKONZEPT ERFURT-WEIMAR-JENA – DIE IMPULSREGION**

„Die beabsichtigte Konzeption zur Umsetzung des Golfplatzes, in Verbindung mit dem Wellness- und Golfhotel Gut Krakau, steht im Einklang mit einem Schlüsselprojekt der Regionalkonzeption ImPulsRegion Erfurt-Weimar-Jena. Das Schlüsselprojekt „Regionale Grünsysteme“ zielt u.a. auf die Einbeziehung touristischer Potenziale in das regionale Grünsystem ab. Gleichzeitig gilt es, regionale Grünstrukturen zu sichern, aber auch wirtschaftliche (touristische) Angebote als Beitrag zur Verbesserung der weichen Standortfaktoren und des regionalen Images umzusetzen. Mit der Umsetzung des Golfplatzes kann ein ca. 150 ha großes Areal als Grüngzug gesichert werden. Die Durchgängigkeit des Gebietes (Erhaltung von Wanderwegen) bleibt bestehen, so dass eine öffentliche Nutzung gewahrt wird. Gleichzeitig wird das regionale Angebot erweitert. Mittels Vorhabenbezogenem Bebauungsplan zum „Wellness- und Golfhotel Gut Krakau“ werden die erforderlichen Rahmenbedingungen zur wirtschaftlichen Umsetzung des Golfplatzes geschaffen.“

### **REGIONALES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Die beabsichtigte Planung entspricht den im REK „Südkreis Weimarer Land“ verankerten Entwicklungszielen für den Bereich des Gutes Krakau. Prinzipiell wird eine Entwicklungschance für die Region im Bereich Gesundheitsurlaubs (Verbindung von Sport und Natur) gesehen. Diesem Tatbestand wird mit der beabsichtigten Planung sowie der Umsetzung des Golfplatzes Rechnung getragen.

Die Integration eines Wellnessbereiches unterstreicht ebenfalls das Image der „Kur-Region“ (Bad Berka) und setzt diese Marketingstrategie um. Das REK basiert auf einer regionalen Abstimmung. Die Entwicklung des Gutes Krakau in Verbindung mit der Umsetzung des Golfplatzes ist somit als regionales Projekt anzusehen.

## REGIONALE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE „WEIMARER LAND – MITTELTHÜRINGEN“

Das geplante Vorhaben kann folgendem Leitprojekt der Entwicklungsstrategie der Regionalen LEADER-Aktionsgruppe „Weimarer Land – Mittelthüringen“ zugeordnet werden:

„Tourismus Mittleres Ilmtal“ – Ausbau der Kooperation „Ilmtal-Urlaub“ durch

- Entwicklung der Fremdenverkehrsregion entlang der Ilm
- Ausbau und Entwicklung von Anbietern im Segment Wellness
- gestalterische Maßnahmen in Ortschaften
- zielgerichteter Ausbau touristischer Infrastruktur.“

Die Erweiterungsabsichten des *Spa & GolfResorts Weimarer Land* stehen des Weiteren in Übereinstimmung mit den strategischen Zielsetzungen des Tourismuskonzepts Weimarer Land 2030. Als Leuchtturmprojekt der Region trägt das Resort maßgeblich zur qualitativen Angebotsentwicklung, zur Erhöhung der Aufenthaltsdauer sowie zur Positionierung des Weimarer Landes als nachhaltige und emotionale Urlaubsdestination bei. Die Investitionen in Infrastruktur, Erlebnisqualität und digitale Gätekommunikation spiegeln die im Konzept verankerten Werte von Ursprung, Geist und Entfaltung wider und stärken die touristische Strahlkraft der Region im nationalen wie internationalen Wettbewerb.



Abb. 4 Auszug aus dem Tourismuskonzept Weimarer Land

## 5. Fachplanungen

### 5.1 Schutzgebiete

Der Änderungsbereich 1 und teilweise der Änderungsbereich 2 sind vom Landschaftsschutzgebiet *Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld – Mittleres Ilmtal* vom 13.02.2017 betroffen. Dieses wurde durch Beschluss des zuständigen Bezirksrates vom 03.02.1960 festgesetzt. Gemäß § 36 Abs. 4 ThürNatG sind in Landschaftsschutzgebieten bestimmte bauliche Maßnahmen untersagt, sofern sie den Charakter des Gebiets verändern oder den Schutzzwecken zuwiderlaufen.

Nach § 67 BNatSchG kann jedoch eine Befreiung von diesen Verboten erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht oder die Durchführung der Vorschriften zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Maßnahme mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Nähere Aussagen hierzu finden sich unter Kapitel 6 *Lage und Beschreibung der Änderungsbereiche*.



Abb. 5 Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet | Kartendienst TLUBN

Die Änderungsbereiche 1 und 2 befinden sich teilweise innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSZ III) für das Grundwassereinzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Hy Blankenhain 1E/79 (5134/WGA-Nr. 25). Dieses Schutzgebiet wurde durch den Beschluss des Kreistages Weimarer Land Nr. 58 vom 03.04.1986 festgesetzt.

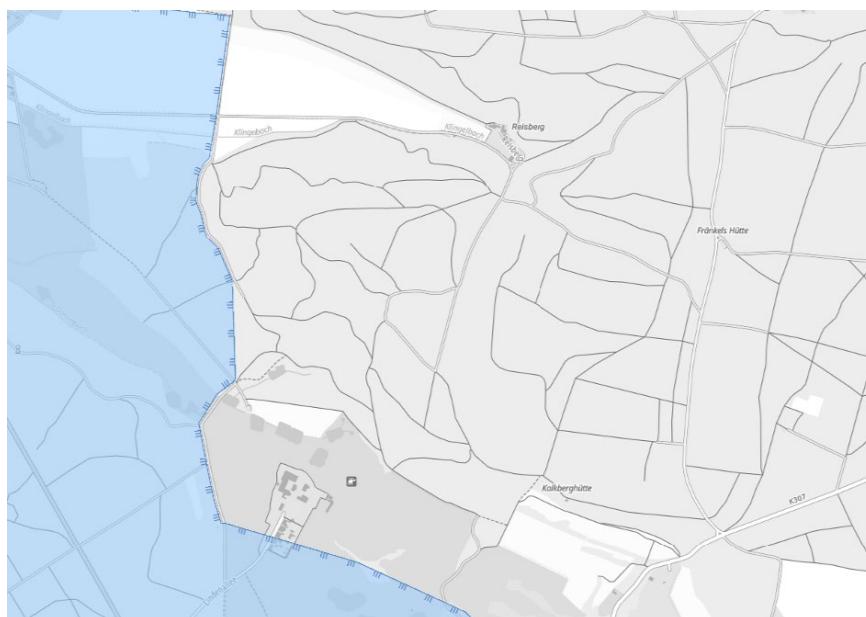


Abb. 6 Verlauf der Wasserschutzzone III | Quelle: Kartendienst TLUBN

Der Beschluss wurde gemäß Art. 9 Abs. 1 Satz 1 Einigungsvertrag in heutiges Recht übergeleitet. Somit haben die Wasserschutzgebiete gemäß § 79 ThürWG i. V. m. § 106 Abs. 1 WHG weiterhin Bestand. Im Wasserschutzgebiet gelten die Verbote und Nutzungseinschränkungen der TGL 43850, welche explizit in die fortgeltenden Schutzgebietsbeschlüsse aufgenommen wurden bzw. verschärfend die im Beschluss enthaltenen Regelungen. Eine Zulässigkeitsbeschränkung ergibt sich bspw. bei der Errichtung bleibender Erdaufschlüsse (Bau der Mulden des Golfplatzes) sowie dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln innerhalb der Schutzone III des Wasserschutzgebietes. Bleibende und auch vorübergehenden Erdaufschlüsse die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Höhe, die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind nach § 49 WHG i.V.m. § 41 Abs. 2 ThürWG anzeigepflichtig. Einer Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 oder 3 WHG bedürfen solche Vorhaben nicht. Auch für die Errichtung von Hoch- und Tiefbauten oder Abwasserkanäle ist eine solche Befreiung in der Schutzone III nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Baus von Straßen, Wegen und Standplätzen sind die Forderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) Ausgabe 2016 zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanäle in der TWSZ III die Forderungen des DWA-Arbeitsblatts A-142 der Richtlinie „Ergänzende Regelungen zum Arbeitsblatt A 142 und der ATV DVWK-M 146“ (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Hinweise und Beispiele) zu beachten. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten in Schutzgebieten neben den Regelungen des o. g. Beschlusses auch die Anforderungen gemäß § 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. 1 S. 905). Eine Betroffenheit der vorgelegten Planung kann sich bspw. aus der Lagerung von Pferdemist ergeben.

## 5.2 Belange des Luftverkehrs

Der Änderungsbereich 1 liegt teilweise innerhalb des Bauschutzbereichs der Klasse „B“ des Sonderlandeplatzes Bad Berka, konkret im Bereich der sog. Kegelfläche sowie der Horizontalfläche. Diese Flächen erstrecken sich in einer Entfernung von 5 bis 6,5 km um den Flugplatzbezugspunkt und sind durch luftverkehrsrechtliche Höhenbeschränkungen geprägt. Der Änderungsbereich Ä2 liegt vollständig außerhalb des Bauschutzbereichs.

Da der betroffene Teil des Planungsgebiets außerhalb der An- und Abflugsektoren liegt, bestehen aus luftverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte FNP-Änderung. Jedoch ist bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb der Kegelfläche sicherzustellen, dass die zulässigen Höhen nicht überschritten werden und ggf. eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde eingeholt wird. Die luftverkehrsrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren. Eine Beteiligung der zuständigen Landesluftfahrtbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt, Ref. 540) ist bei Vorhaben mit Höhenwirkung über 20 m über Geländeoberkante erforderlich.

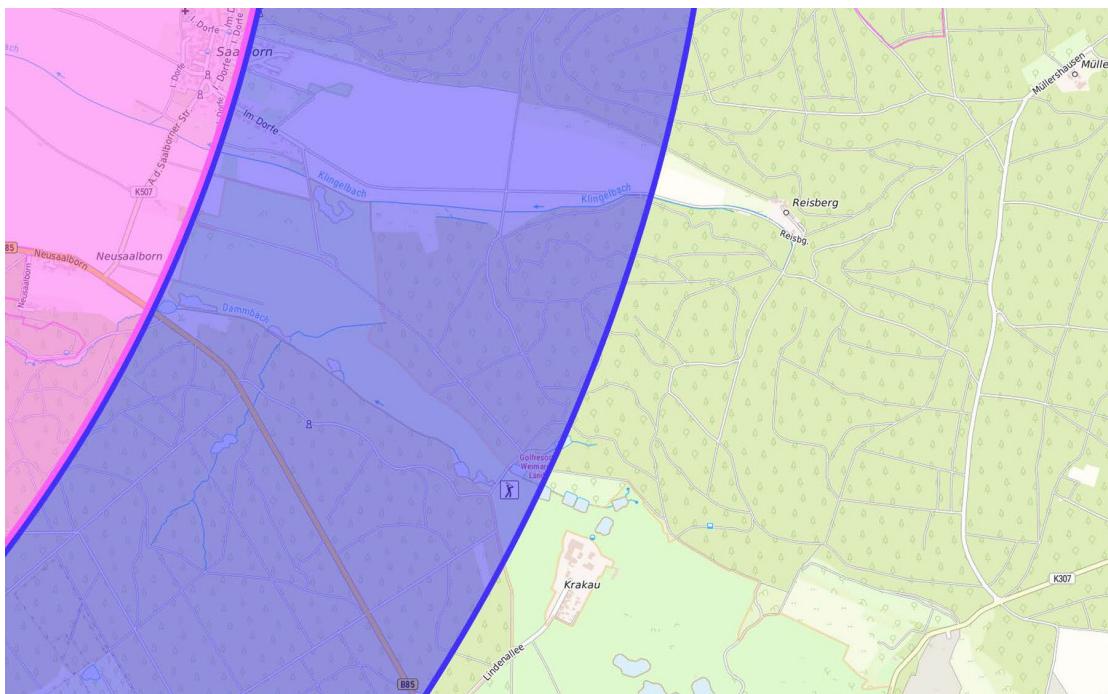


Abb. 7 Darstellung der Kegelfläche im Radius von 5 - 6,5 km (violettt) | Quelle: Thüringen Viewer

### 5.3 Belange des Denkmalschutzes

Der Änderungsbereich 2 befindet sich in unmittelbarer Umgebung des geschützten Kulturdenkmals *Gut Krakau* und liegt damit in einem Bereich mit denkmalpflegerischer Relevanz. Die Umgebung ist durch das historische Element geprägt, welches zur Identität des Standortes beiträgt. Der Kern des Gutes Krakau ist als mittelalterliche Wasserburg denkmalgeschützt. Es muss daher mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 - gerechnet werden. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem TLDA, Fachbereich Archäologie, mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann. Eine archäologische Begleitung von Bodeneingriffen ist unbedingt erforderlich.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt keine konkrete Festsetzung zur baulichen Gestaltung oder zum Umgang mit denkmalpflegerischen Einzelobjekten. Vielmehr wird die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht dargestellt. Die konkrete Ausgestaltung – insbesondere hinsichtlich der Einbindung in das landschaftliche und kulturelle Umfeld – erfolgt auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene. Dort bestehen differenzierte Gestaltungsmöglichkeiten, um den Anforderungen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, etwa durch:

- Festsetzungen zur Bauweise, Höhenentwicklung und Materialwahl,
- Schutz und Einbindung historischer Strukturen,
- Sichtachsen und Freiraumgestaltung

Die Abwägung zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und der touristischen Entwicklung erfolgt unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielsetzungen der Raumordnung. Die geplante Erweiterung steht im Einklang mit der Funktion des Vorbehaltsgeländes und kann – bei sensibler Gestaltung – zur Aufwertung des Standortes beitragen, ohne die denkmalpflegerischen Belange zu beeinträchtigen. Die FNP-Änderung schafft somit die planerische Grundlage für eine verträgliche Entwicklung, die sowohl den Schutz kultureller Werte als auch die Förderung nachhaltiger touristischer Nutzung berücksichtigt.

## 5.4 Belange des Abfallrechtes

Die Deponie Blankenhain befindet sich außerhalb der drei Änderungsbereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenhain. Sie liegt in der Gemarkung Blankenhain, Flur 6, auf den Flurstücken 661, 662, 664/1, 669, 670, 671 sowie anteilig 663, 672, 673, 674 und 675. Es handelt sich um eine Deponie im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), deren abfallrechtliche Überwachung und Rekultivierung dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), Referat 64, obliegt.

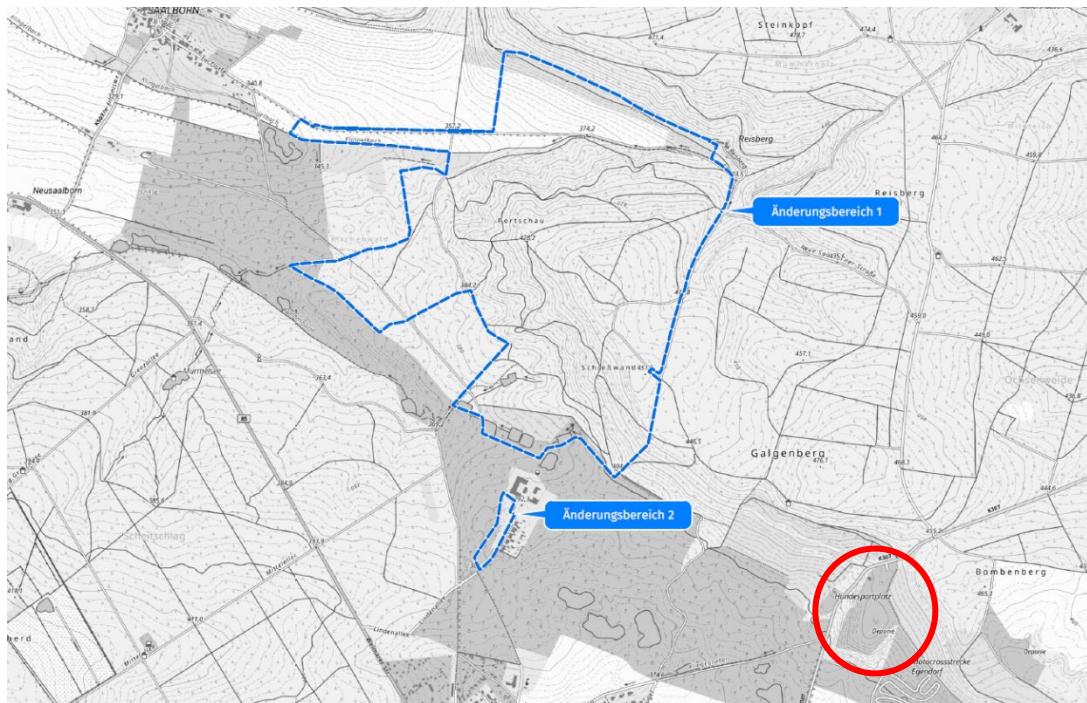


Abb. 8 Lage der Deponie Blankenhain | Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ThüringenViewer

Im Bereich der 2. FNP-Änderung sind derzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren beim TLUBN anhängig. Die Deponie liegt ca. 1.210 m östlich des Änderungsbereichs, jedoch befindet sich die zur Überwachung der Deponie erforderliche Grundwassermessstelle Blankenhain Hy 1/2009 lediglich ca. 70 m östlich des Plangebietes und liegt im östlichen Teil des Änderungsbereichs 2. Die Messstelle ist für die regelmäßige Beprobung des Grundwassers im Rahmen der Deponieüberwachung erforderlich.

Es besteht die Gefahr, dass durch bauliche Maßnahmen im Bereich des geplanten Sondergebiets für Freizeit und Beherbergung die Funktion der Messstelle beeinträchtigt wird – etwa durch physische Beschädigung, eingeschränkten Zugang oder hydraulische Veränderungen durch Wassereinleitung oder Grundwasserentnahme.

Daher wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass:

- die Funktion der Grundwassermessstelle Hy 1/2009 dauerhaft erhalten bleiben muss,
- der Zugang für das Überwachungspersonal jederzeit gewährleistet sein muss, und
- keine Maßnahmen erfolgen dürfen, die zu einer Beeinflussung des Grundwasserpegels führen könnten.

Diese Hinweise dienen der Sensibilisierung für die abfallrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und stellen sicher, dass eine entsprechende Berücksichtigung der abfallrechtlichen Belange erfolgt.



Abb. 9 Lage der Grundwassermessstelle | Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ThüringenViewer

## 6. Lage und Beschreibung der Änderungsbereiche

Aus dem untenstehenden Übersichtsplan ist die Lage der Änderungsbereiche im Gemeindegebiet zu erkennen.

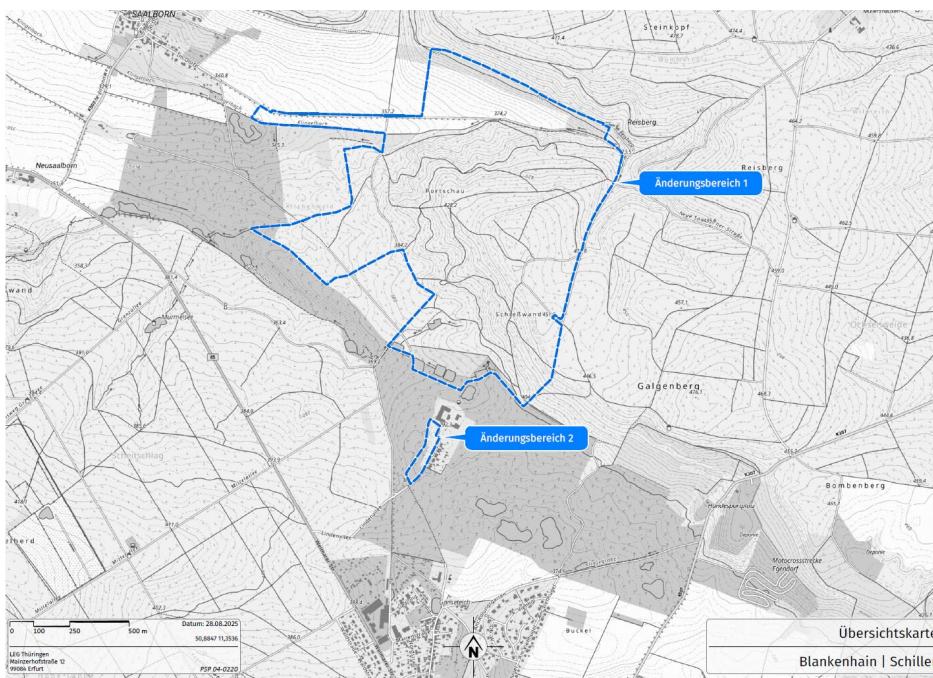


Abb. 10 Lage und Umfang der Änderungsbereiche | Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ThüringenViewer

Der Änderungsbereich 1 umfasst eine Fläche von rund 117 Hektar und liegt nördlich der bestehenden Golfanlage. Es handelt sich überwiegend um Waldflächen, die durch kulturdominierte Fichten-Reinkulturen geprägt sind, sowie um einige landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Die Fichtenbestände stammen aus DDR-Zeiten und wurden ausschließlich zur Nutzholzgewinnung angelegt. Aufgrund ihrer flachen Wurzelsysteme sind sie besonders anfällig für Sturmereignisse, Borkenkäferbefall und Veränderungen des Wasserhaushalts. Bereits heute sind großflächige Schäden sichtbar, die eine zeitnahe Umwandlung dieser Bestände in klimaresiliente Mischwälder dringend erforderlich machen.

Für den Änderungsbereich 1 ist mitunter die Erweiterung des Golfplatzes um eine neue 18-Loch-Golfanlage geplant. Die geplante Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ auf bislang als Wald ausgewiesenen Flächen dient der nachhaltigen Entwicklung und Aufwertung des Freizeit- und Erholungsangebots in der Region. Ziel ist es, ein hochwertiges, landschaftsintegriertes Sport- und Erholungsareal zu schaffen, das sowohl touristische als auch lokale Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Auswahl der Flächen erfolgte unter Berücksichtigung naturräumlicher Gegebenheiten, bestehender Infrastruktur sowie der Möglichkeit zur landschaftsverträglichen Einbindung. Durch die Umnutzung wird eine überwiegend extensive Grünflächennutzung etabliert, welche Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich bringt.

Gleichzeitig wird durch gezielte landschaftsplanerische Maßnahmen, wie die Erhaltung von Gehölzstrukturen, die Anlage von Biotopflächen und die Förderung der Biodiversität, ein ökologischer Mehrwert angestrebt. Die Umwandlung erfolgt unter Berücksichtigung forstrechtlicher und naturschutzfachlicher Vorgaben.

Ein entsprechendes Ausgleichskonzept liegt in den Grundzügen vor und wird im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung finalisiert, um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren und die ökologische Funktion der Fläche langfristig zu sichern.

Ungeachtet der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung liegt bereits auf der Entwurfs-ebene des Flächennutzungsplanes eine Freianlagenplanung bezüglich der Golfplatzerweiterung vor, welche in Anlehnung an die naturräumlichen und ökologische Gegebenheiten im Änderungsbereich 1 erarbeitet wurde. Die Planung beinhaltet auch folgende Flächenbilanz bezogen auf die in Anspruch genommene Waldfläche:

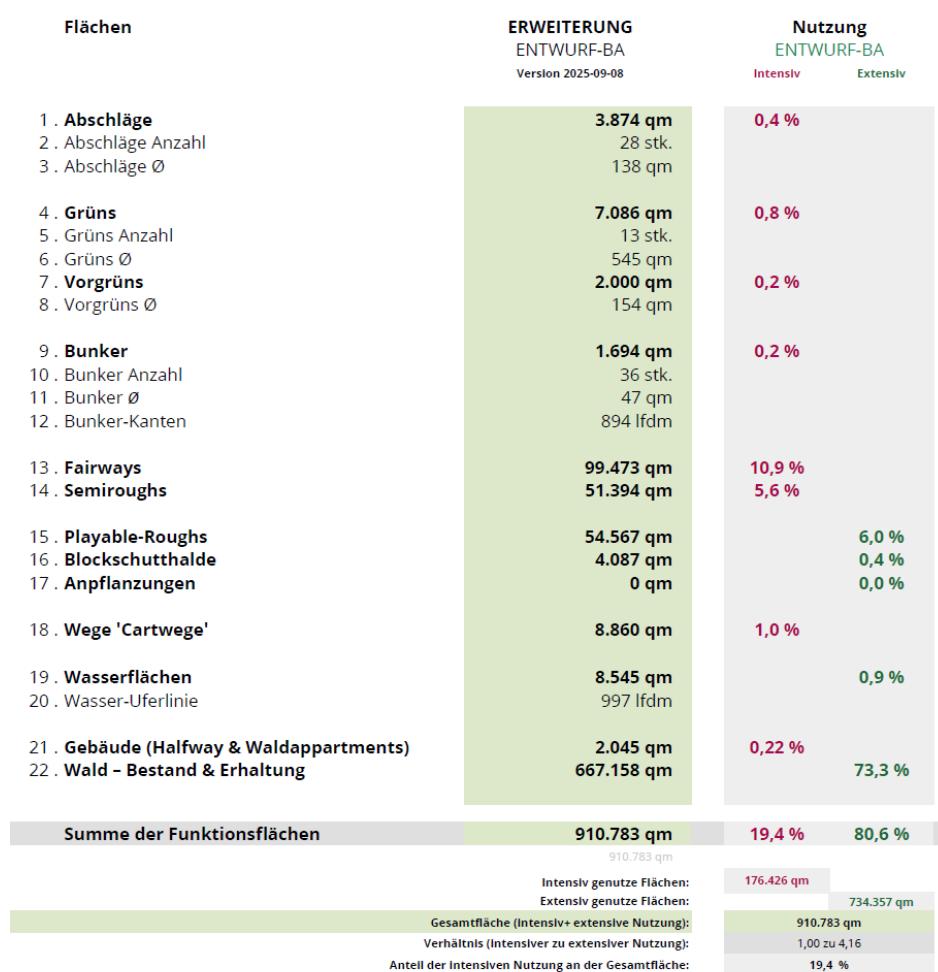


Abb. 11 Flächenbilanz in Bezug auf die in Anspruch genommene Waldfläche | Quelle: Städler & Reinmuth Golfdesign

Die Flächenbilanz verdeutlicht, dass unabhängig von der großflächigen Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz, ein Großteil der bewaldeten Flächen im Änderungsbereich 1 erhalten bleibt – insgesamt verbleiben 67 ha. Diese bleiben nicht nur im Bestand erhalten, sondern erfahren in Teilen auch eine ökologische Aufwertung. Deutlich wird dies auch in der Visualisierung:

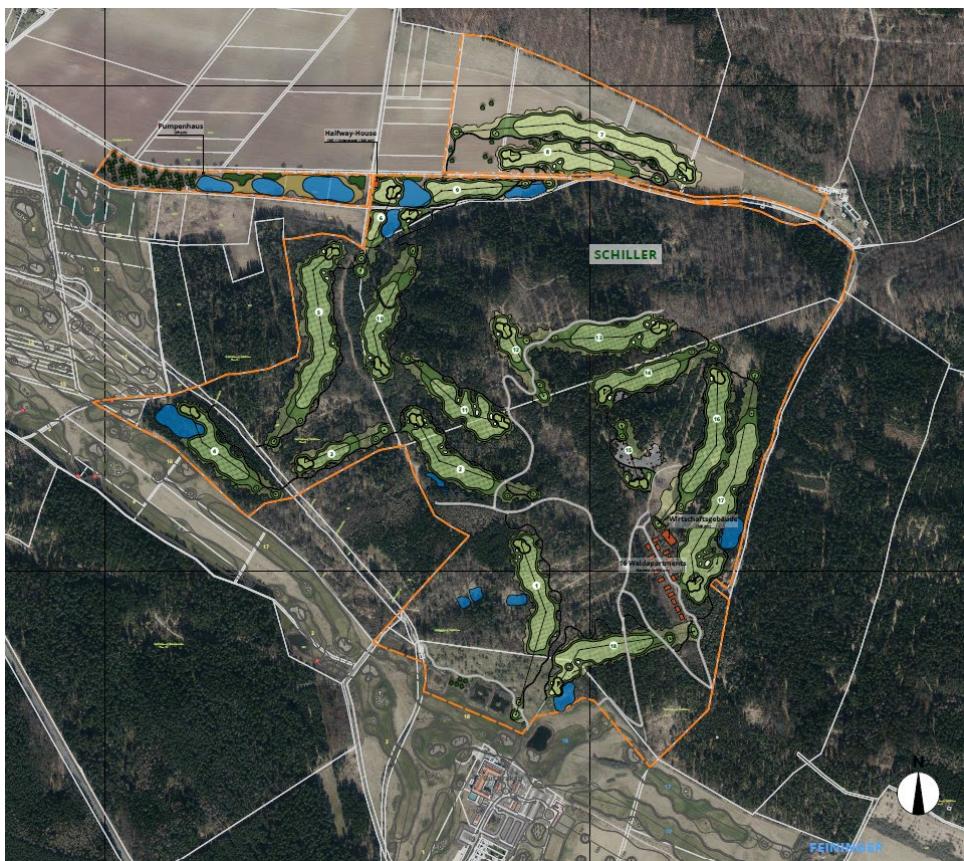


Abb. 12 Vorliegende Bahnplanung im Änderungsbereich 1 | Quelle: Städler & Reinmuth Golfdesign

Im Rahmen der Weiterentwicklung des geplanten Golfplatzareals soll im Änderungsbereich 1 des Weiteren eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden, die naturnahe Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Waldappartements sowie eine gastronomische Einrichtung und ein kleines Tonstudio umfasst. Zum Abstellen von Fahrzeugen wird die Nutzung der Parkierungsanlage am Hotelstandort angestrebt. Die medientechnische Erschließung für die angedachten Nutzungen im Änderungsbereich 1 soll bestehenden Hotelstandort aus erfolgen. Durch die Lage innerhalb eines bestehenden Landschaftsschutzgebiets (LSG) wird der Änderungsbereich unter besonderer Berücksichtigung landschafts- und naturschutzrechtlicher Vorgaben entwickelt. Ziel ist es, ein ganzheitliches, naturverträgliches Freizeit- und Erholungsangebot zu schaffen, das sowohl touristische als auch kulturelle Aspekte miteinander verbindet. Die geplanten Waldappartements sollen in aufgeständerter, ressourcenschonender Bauweise errichtet und harmonisch in die umgebende Waldlandschaft eingebettet werden.

Die Lage im LSG in Verbindung mit dem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-47 – Wälder und Wiesen zwischen Blankenhain und Magdala sowie weiteren überlagernden Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung und landwirtschaftliche Bodennutzung erfordert eine besonders sorgfältige Abwägung. Die geplante Maßnahme steht in einem Spannungsfeld zwischen dem Erhalt und der Sicherung überregional bedeutsamer Freiräume, der Förderung eines sanften Tourismus und der Bewahrung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Flächeninanspruchnahme wurde daher auf das notwendige Maß beschränkt und gezielt auf Bereiche konzentriert, die bereits von Waldschäden betroffen sind bzw. im Falle der Agrarflächen nur geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit aufweisen. Die Belange der landwirtschaftlichen Bodennutzung wurden durch die Vermeidung hochwertiger Ackerflächen und die Berücksichtigung bestehender Bewirtschaftungsstrukturen (weitere Hinweise hierzu auch unter Punkt 7) gewahrt.

Gleichzeitig wird durch die Entwicklung eines landschaftsintegrierten Freizeitangebots dem Vorbehaltsgebiet „Tourismus und Erholung“ Rechnung getragen, indem neue, naturverträgliche Nutzungsformen geschaffen werden, die zur Attraktivitätssteigerung der Region beitragen.

Die Schutzfunktion des Vorbehaltsgebiets „Freiraumsicherung“ bleibt durch die überwiegend extensive Nutzung und die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erhalten. Die baulichen Maßnahmen werden auf das notwendige Maß beschränkt und durch landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen kompensiert. Die Erschließung erfolgt über bestehende Wege, um zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden. Ein naturschutzfachliches Gutachten wird erstellt, um die Vereinbarkeit mit den Schutzz Zielen des LSG sicherzustellen. Insgesamt erfolgt die Planung unter dem Leitbild einer nachhaltigen Regionalentwicklung, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.

Die geplante Erweiterung der bestehenden Golfanlage des „Spa & GolfResort Weimarer Land“ um 18 zusätzliche Spielbahnen („Schiller-Course“) erfordert eine Befreiung von den geltenden Verbotsbeständen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Ilmtal von Öttern bis Kranichfeld“. Das Gebiet wurde durch Beschluss vom 3. Februar 1960 unter Schutz gestellt wurde. Gemäß § 36 Abs. 4 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) sind in Landschaftsschutzgebieten bestimmte bauliche Maßnahmen untersagt, sofern sie den Charakter des Gebiets verändern oder den Schutzzwecken zuwiderlaufen. Nach § 67 BNatSchG kann jedoch eine Befreiung von diesen Verboten erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht oder die Durchführung der Vorschriften zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Maßnahme mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Der Vorhabenträger verfolgt mit dem Vorhaben das Ziel, der seit der Eröffnung im Jahr 2007 stetig gestiegenen Nachfrage nach Golfspielmöglichkeiten gerecht zu werden. Die bestehende 45-Loch-Anlage stößt zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen, sodass eine Erweiterung nicht nur wirtschaftlich geboten, sondern auch funktional notwendig ist, um den Betrieb langfristig sicherzustellen.

Die Planung des Golfplatzes wurde unter besonderer Berücksichtigung der Eingriffsminimierung vorgenommen. Die Golfbahnen fügen sich harmonisch in die vorhandene Landschaft ein, wobei auf übermäßige Geländemodellierungen verzichtet wird. Die bestehenden Wander- und Wirtschaftswege bleiben vollständig erhalten und werden weiterhin öffentlich zugänglich sein. Eine Einzäunung des Geländes ist nicht vorgesehen. Die Rodungsmaßnahmen zur Anlage von 15 Bahnen im Wald beschränken sich auf das notwendige Maß und erfolgen ausschließlich außerhalb der Brutzeiten. Insgesamt bleiben rund drei Viertel der Erweiterungsfläche bewaldet oder werden ökologisch aufgewertet. Die Waldflächen, die im Zuge der Golfplatzweiterung nicht in Anspruch genommen werden, sollen künftig als Erholungswald zur Verfügung stehen. Damit wird ein naturnaher Rückzugsraum für die Bevölkerung geschaffen, der sowohl der landschaftsgebundenen Erholung als auch der Umweltbildung dient. Die Entwicklung eines stufigen Waldrandes und die extensive Pflege dieser Flächen fördern die Biodiversität und stärken die Erholungsfunktion des Landschaftsschutzgebiets.

Bereits im Zuge der Entwurfsphase des Flächennutzungsplans wurden umfangreiche faunistische und floristische Kartierungen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Erhebungen bildeten eine wesentliche Grundlage für die konkrete Ausgestaltung der Freianlagenplanung.

Die Lage und Ausrichtung der Golfbahnen sowie aller weiteren baulichen Anlagen wurden gezielt an die kartierten Lebensräume und Artenvorkommen angepasst, um Beeinträchtigungen zu vermeiden und die naturschutzfachliche Verträglichkeit des Vorhabens sicherzustellen.

Besondere Bedeutung kommt den umfangreichen Kompensationsmaßnahmen zu, die im Rahmen des Projekts vorgesehen sind. Dazu zählt insbesondere die Umwandlung von naturarmen Fichten-Reinkulturen in artenreiche, klimaresistente Mischwälder mit heimischen Baumarten. Die Auswahl der Gehölze orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation und berücksichtigt Aspekte des Boden- und Artenschutzes. Zusätzlich werden auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen Feldgehölze, Hecken und Trittsteinbiotope angelegt, die eine hohe ökologische Wertigkeit besitzen und zur Biotopvernetzung beitragen. Die Anlage von Teichen dient nicht nur dem Hochwasserschutz und der Löschwasserversorgung, sondern schafft auch wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umwandlung von naturarmen Fichten-Reinkulturen in klimaresistente Mischwälder mit heimischen Baumarten.
- Anlage von Feldgehölzen, Hecken und Trittsteinbiotopen
- Entwicklung extensiver Wiesenflächen
- Schaffung von Teichen mit Funktionen für Hochwasserschutz, Löschwasserbereitstellung und Biotopentwicklung.
- Erhalt und Entwicklung stufiger Waldränder zur Förderung der Biodiversität.
- Extensive Pflege und natürliche Sukzession auf über drei Vierteln der Fläche.

Die landschaftsbildliche Wirkung des Vorhabens ist als verträglich einzustufen. Die geplanten Golfbahnen werden in die Topografie eingebettet, landschaftsbildprägende Elemente wie Waldränder und Gehölzstrukturen werden erhalten und ergänzt. Die extensive Nutzung großer Flächen sowie die naturnahe Gestaltung tragen zur Erhaltung der Eigenart und Schönheit der Landschaft bei.

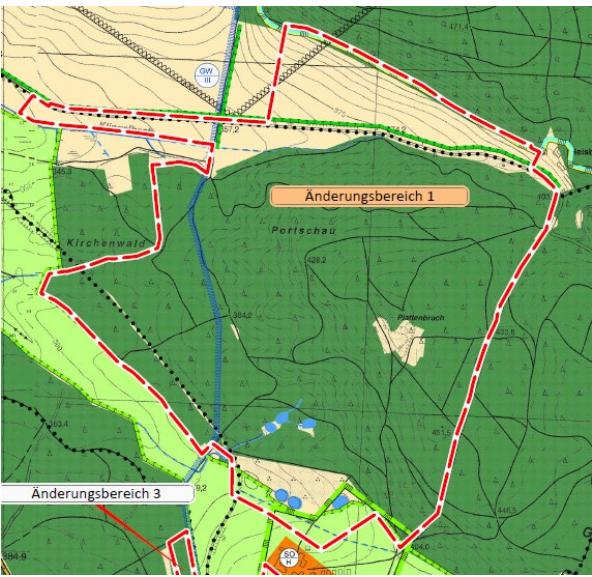
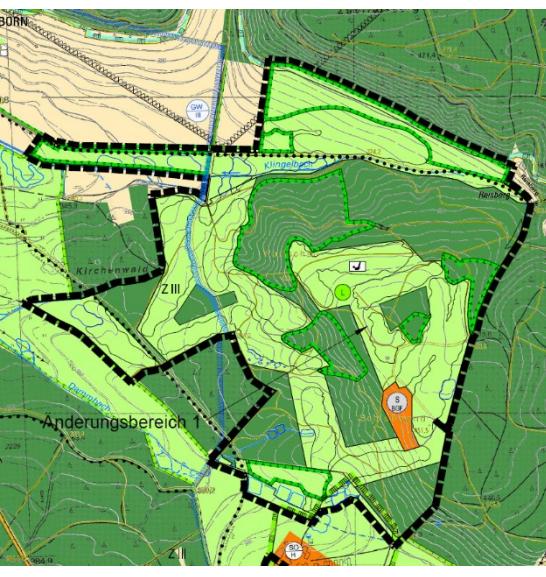
Die geplante Nutzung des erweiterten Golfplatzes erfolgt in ruhiger und naturnaher Weise. Der Spielbetrieb ist erfahrungsgemäß leise und verteilt sich gleichmäßig über den Tag. Die Pflege der Anlage erfolgt unter Berücksichtigung ökologischer Standards, wobei auf eine extensive Nutzung großer Flächen geachtet wird. Insgesamt werden nur rund 20 Prozent der Fläche intensiv genutzt, während der übrige Teil extensiv gepflegt oder der natürlichen Sukzession überlassen wird. Damit erfährt das Plangebiet trotz der mit dem Bau verbundenen Eingriffe eine deutliche ökologische Aufwertung.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet gemäß dem geltenden Regionalplan im Vorbehaltsgebiet „Tourismus und Erholung“. Die geplante Erweiterung der Golfanlage steht somit in direktem Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen der Landesplanung, die eine nachhaltige Entwicklung touristischer Infrastruktur und die Förderung naturnaher Erholungsangebote vor sieht. Gleichzeitig befindet sich das Vorhaben im Bereich des Vorbehaltsgebiets „Freiraumsicherung“. Die Planung berücksichtigt diesen Aspekt in besonderem Maße, indem großflächige Bereiche des Plangebietes extensiv genutzt oder ökologisch aufgewertet werden.

Die landschaftsverträgliche Einbindung der Golfbahnen, die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Strukturen sowie die Sicherung öffentlicher Wege gewährleisten die Vereinbarkeit mit den Zielen der Freiraumsicherung und tragen zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des Landschaftsraums bei.

Nicht zuletzt ist die wirtschaftliche Bedeutung des *Spa & GolfResorts Weimarer Land* für die Region hervorzuheben. Die Anlage hat sich seit ihrer Eröffnung zu einem überregional bekannten Tourismusziel entwickelt und trägt wesentlich zur Attraktivität des Weimarer Landes als Erholungsregion bei. Sie schafft und sichert zahlreiche Arbeitsplätze in den Bereichen Hotellerie, Gastronomie, Landschaftspflege und Sportbetrieb und wirkt als Impulsgeber für die lokale Wirtschaft. Die geplante Erweiterung stärkt diese Funktion und unterstützt die nachhaltige Entwicklung der Region im Sinne der Landes- und Regionalplanung.

Die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele stehen somit nicht nur im Einklang mit den SchutzzieLEN des Landschaftsschutzgebiets, sondern auch mit den übergeordneten raumordnerischen Grundsätzen. Eine Befreiung von den Verbotsbeständen des Landschaftsschutzgebiets scheint daher aus naturschutzfachlicher, landesplanerischer und regionalwirtschaftlicher Sicht begründbar und notwendig, um die nachhaltige Entwicklung des Gebiets zu ermöglichen.

Wirksamer FNP 2014	Entwurf 2. Änderung für Teilbereich 1
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung Flächen für Wald</li> <li>• Darstellung Flächen für die Landwirtschaft</li> <li>• Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz</li> <li>• Darstellung der Schutzgebietsgrenzen</li> <li>• Darstellung Wasserflächen</li> <li>• Darstellung überörtliche Wege und örtliche Hauptwanderwege</li> <li>• Darstellung von Flächen für Bergbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung Flächen für Wald</li> <li>• Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung <i>Beherbergung, Gastronomie, Freizeit</i></li> <li>• Darstellung neuer Grünflächen in Anlehnung an die Bahnplanung mit der Zweckbestimmung Golfplatz</li> <li>• Darstellung der Schutzgebietsgrenzen</li> <li>• Darstellung bestehender und geplanter Wasserflächen</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lineare und flächige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung überörtliche Wege und örtliche Hauptwanderwege</li> <li>• Lineare und flächige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</li> </ul>
--	--

Tab. 1 Gegenüberstellung Bestand/Planung für den Änderungsbereich 1

Unmittelbar südlich angrenzend an das Wellness- und Golfhotel Gut Krakau beidseitig der Zufahrtsstraße *Lindenallee* liegt der Änderungsbereich 2 mit einer Größe von ca. 1,3 ha. Hierbei handelt es sich um Teilflächen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Wellness -und Golfhotel Gut Krakau“, eines Parkplatzes sowie Brachflächen.

Zur Ergänzung und qualitativen Weiterentwicklung des bestehenden touristischen Angebots sowie in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Wellness- und Golfhotel Gut Krakau“ wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *Beherbergung / Gastronomie* ausgewiesen. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Hotelstandort und bildet gemeinsam mit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung ein städtebaulich wirksames Entree in das geplante Freizeit- und Erholungsgebiet. Die geplanten Ferienhäuser sollen in kleinteiliger, landschaftsangepasster Bauweise errichtet werden und bieten Gästen eine naturnahe, ruhige Alternative zur klassischen Hotelunterbringung. Die architektonische Gestaltung soll sich an regionaltypischen Bauformen und Materialien orientieren, um eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die Lage der Sonderbaufläche am Übergang zwischen bebautem Bereich und landschaftlich geprägtem Raum verleiht ihr eine besondere städtebauliche Bedeutung. Sie fungiert als gestalterischer Auftakt und Empfangssituation für das gesamte Freizeitareal und trägt zur klaren räumlichen Gliederung und Orientierung bei. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Belange. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen.

Wirksamer FNP 2014	Entwurf 2. Änderung für Teilbereich 2
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz</li> <li>• Darstellung Fläche für Landwirtschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung eines Sondergebietes <i>Beherbergung/Gastronomie</i></li> <li>• Darstellung Fläche für Landwirtschaft</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Darstellung der Schutzgebietsgrenze (Wasserschutzgebiet)</li><li>• Darstellung überörtliche Wege und örtliche Hauptwanderwege</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Darstellung der Schutzgebietsgrenze (Wasserschutzgebiet)</li><li>• Darstellung überörtliche Wege und örtliche Hauptwanderwege</li></ul>
---	---

Tab. 2 Gegenüberstellung Bestand/Planung für den Änderungsbereich 2

Der ursprünglich vorgesehene Änderungsbereich 3 wird im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht weiterverfolgt. Grund hierfür sind erhebliche Restriktionen aus forst- und wasserrechtlicher Sicht sowie die Lage der Fläche innerhalb der Schutzzone III eines ausgewiesenen Wasserschutzgebiets (WSG). Die Fläche ist überwiegend bewaldet und erfüllt wichtige Funktionen für den lokalen Wasserhaushalt, die Luftreinhaltung und das Mikroklima. Eine Umnutzung würde mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt einhergehen und stünde im Widerspruch zu den Zielen des Forstgesetzes sowie den Vorgaben des Wasserrechts, insbesondere hinsichtlich der Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit von Flächen in WSG-Zone III.

In der Schutzzone III gelten erhöhte Anforderungen an die Flächennutzung, insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung von Bodenversiegelung, Schadstoffeintrag und Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts. Eine bauliche Entwicklung ist hier nur unter strengen Auflagen möglich und hohem planerischen Aufwand möglich. Vor diesem Hintergrund wird der Änderungsbereich 3 aus dem FNP-Entwurf gestrichen. Die Fläche verbleibt in ihrer bisherigen Darstellung als Wald. Damit wird dem Grundsatz der Nachhaltigkeit sowie dem Schutz von Trinkwasserressourcen und ökologisch wertvollen Waldflächen Rechnung getragen.

## 7. Hinweise für weitergehende Planungen

### Touristische Hinweise

Zwischen Bad Berka und Blankenhain verläuft ein mit Bundesmitteln hergestellter Geh- und Radweg, welcher den Änderungsbereich 2 tangiert. Die Nutzbarkeit dieses Geh- und Radwegs ist dauerhaft sicherzustellen. Sofern Verkehrsgefährdungen von Nutzern nicht ausgeschlossen werden können, sind bauliche Schutzmaßnahmen vorzusehen.

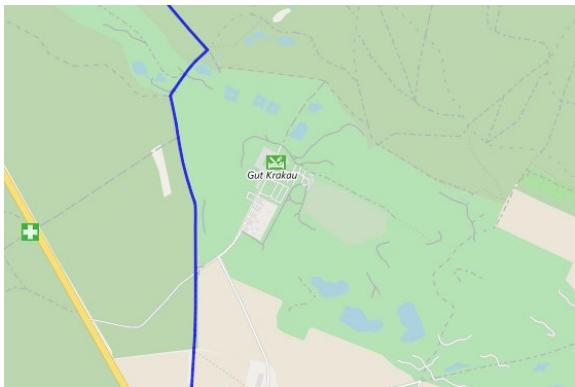


Abb. 13 Fotos Rad-/ Gehweg zwischen Blankenhain und Bad Berka |Quelle: Thüringen Viewer / Eigene Aufnahme

### Agrarstrukturelle Hinweise

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenhain wurden die Belange der Agrarstruktur berücksichtigt. Der Änderungsbereich 2 betrifft keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Änderungsbereich 1 befinden sich angrenzend mehrere Acker- und Grünlandfeldblöcke, die derzeit von der Agrargenossenschaft Bad Berka e.G. sowie vom Land- und Forstwirtschaftsbetrieb Gut Krakau GmbH bewirtschaftet werden.

Zur Vermeidung agrarstruktureller Beeinträchtigungen wird darauf hingewiesen, dass bei einer späteren Umsetzung der Planung:

- die betroffenen Bewirtschafter frühzeitig über Flächeninanspruchnahmen informiert werden sollten,
- die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dauerhaft gewährleistet sein muss,
- und eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung, etwa durch Fremdmateriel oder Müll, zu vermeiden ist.

Die Hinweise dienen der Sensibilisierung für die Belange der Landwirtschaft und sollen sicherstellen, dass mögliche Auswirkungen auf die agrarische Nutzung im weiteren Verfahren angemessen berücksichtigt werden.

## Medientechnische und wasserrechtliche Hinweise

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Aktuell sind im Bereich der Flächennutzungsplanänderung Baumaßnahmen der Thüringer Netkom GmbH in der Planungs- bzw. Realisierungsphase. Vor Durchführung von Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen. Diese Auskunft gilt maximal für drei Monate ab Ausstellungsdatum, soweit keine andere Gültigkeitsdauer angegeben ist.

Auf die anteilige Lage der Änderungsbereiche in der Wasserschutzzzone III wurde bei den obigen Ausführungen bereits hingewiesen. Ergänzend wird festgehalten, dass sämtliche bauliche Anlagen im Änderungsbereich abwasserseitig an das öffentliche Netz angeschlossen werden sollen. Zusätzlichen Grundwasserentnahmen wird seitens der Unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt. Ein Ausschöpfen bzw. Umverteilen der bestehenden Zulassungen ist jedoch möglich.

## Geodätische Hinweise

In der Umgebung der Änderungsbereiche befinden sich amtliche Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind diese Festpunkte besonders zu schützen. (Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3)). Sollten im unmittelbaren Umfeld der Festpunkte künftig Baumaßnahmen erfolgen, so ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme eine Stellungnahme zu den geodätischen Festpunkten vom zuständigen Katasterbereich des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation einzuholen.

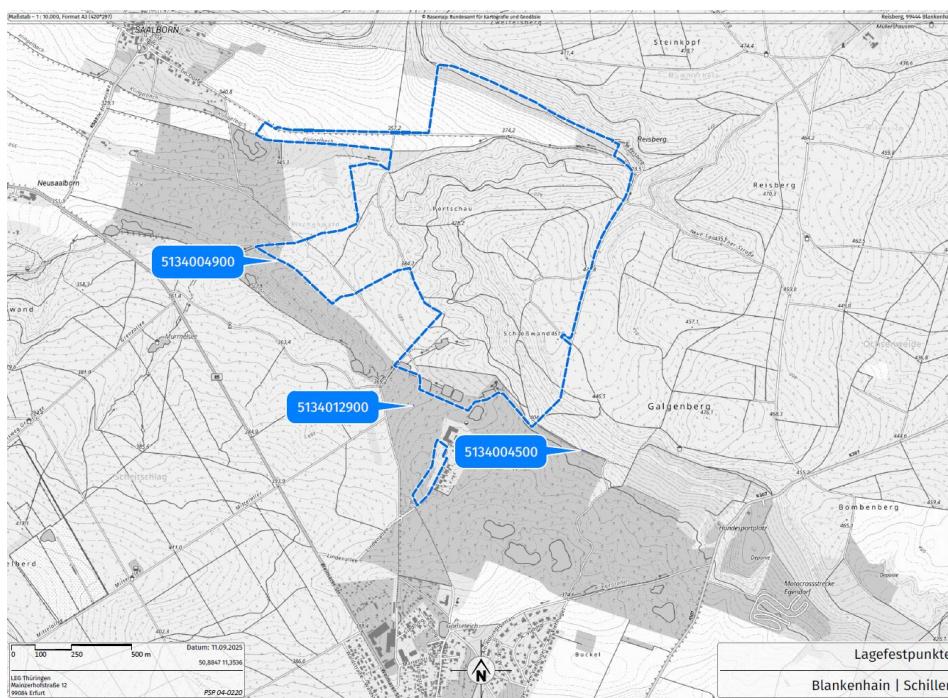


Abb. 14 Lage der Geodätischen Festpunkte | Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ThüringenViewer

## Planungsalternativen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden verschiedene Alternativen hinsichtlich der Standortwahl und des Umfangs der Erweiterung geprüft. Ziel war es, eine Lösung zu finden, die sowohl den funktionalen Anforderungen des Golfbetriebs als auch den naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belangen gerecht wird.

Die Prüfung alternativer Standorte innerhalb des Eigentumsbereichs des künftigen Vorhabenträgers ergab, dass die nördlich gelegenen Flächen die einzige zusammenhängende Fläche mit ausreichender Größe und Geländeeignung für die Anlage von 18 zusätzlichen Spielbahnen darstellen. Andere Flächen der bestehenden Golfanlage sind durch bestehende Bebauung oder Infrastruktur überprägt. Auch eine Reduzierung des Umfangs der Erweiterung wurde geprüft und mit dem Entfall des ursprünglich vorgesehenen Änderungsbereichs 3 sowie der reduzierten Bauflächenausweisung im Änderungsbereich 2 in Teilen erreicht. Eine Erweiterung um weniger als 18 Bahnen würde die angestrebte Entlastung der bestehenden Anlage nicht ausreichend gewährleisten und wäre wirtschaftlich nicht tragfähig. Die geplante Erweiterung stellt daher die funktional notwendige und zugleich eine naturschutzfachlich verträgliche Lösung dar.

Die gewählte Variante ermöglicht eine landschaftsangepasste Einbindung der Golfbahnen, berücksichtigt die Ergebnisse der faunistisch-floristischen Kartierungen und erlaubt die Umsetzung umfangreicher Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt somit die bestmögliche Kombination aus sportfachlicher Funktionalität, ökologischer Verträglichkeit und landschaftlicher Integration dar.