

Stadt Blankenhain

Flächennutzungsplan

2. Änderung - Umweltbericht

Entwurf

Oktober 2025

Bearbeitung:

Landesentwicklungsgesellschaft

Thüringen mbH

Mainzerhofstraße 12

99084 Erfurt

Tel.: (03 61) 5 603 230

Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB

Inhalt

1.	Einleitung.....	1
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte.....	1
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen	1
1.3	Methodik	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Kurzbeschreibung Änderungsbereiche	4
2.2	Prognose der Umweltauswirkungen	6
2.3	Weitere Belange des Umweltschutzes.....	16
2.4	Auswirkung von Unfällen / Katastrophen	16
2.5	Gesamtbetrachtung / Wechselwirkungen	17
3.	Prognose bei Nichtdurchführung des Plans.....	17
4.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen	18
4.1	Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich	18
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung.....	20
4.3	Maßnahmen zum Ausgleich	22
4.4	Monitoring.....	24
5.	Alternativprüfung	24
5.1	Standort-/Bedarfsalternativen	25
5.2	Begründung Vorhabens sowie des öffentlichen Interesses	26
5.3	Inanspruchnahme Fläche für die Landwirtschaft.....	27
6.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
7.	Quellenverzeichnis.....	29

Abbildungsverzeichnis

ABB. 1 REGIONALPLAN MITTELTHÜRINGEN 2011: AUSSCHNITT RAUMNUTZUNGSKARTE (QUELLE THÜRINGEN VIEWER)	2
ABB. 2 ÜBERSICHTSLAGEPLAN (QUELLE THÜRINGEN VIEWER)	4
ABB. 3 AUSZÜGE FNP 2014 / ÄNDERUNGEN	5
ABB. 4 ENTWURFSPLAN (STÄDTLER & REINMUTH GOLFDDESIGN 09/2025; LUFTBILD THÜRINGENVIEWER)	18
ABB. 5 WALDSCHADFLÄCHEN (THÜRINGENVIEWER, 04/2025)	19
ABB. 6 ÜBERSICHT ÜBER DIE VORGENOMMENEN ANPASSUNGEN – ÄNDERUNGSBEREICH 1	25

Anlage:

Karte: Übersicht zu den wertgebenden Biotopflächen und Arten (C. Schuster, R. Bellstedt 2025)

1. Einleitung

1.1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE

Die Stadt Blankenhain beabsichtigt in Vorbereitung weiterer Entwicklungsprozesse, ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (seit 2014 wirksam) für den Bereich Golf Resort Weimarer Land und dessen Umfeld zu betreiben.

Das Spa- & Golfresorts Weimarer Land „Gut Krakau“ stellt nicht nur einen erheblichen Wirtschaftsfaktor für die gesamte Region dar, sondern dient als Tourismusmagnet über die Grenzen Thüringens hinaus. Ausschlaggebend für den Erfolg des gesamten Ressorts ist der Qualitätsanspruch nicht nur auf die baulichen Vorhaben bezogen, sondern auch die Einbindung der Vorhaben in einen hochwertigen Natur- und Landschaftsraum. Mit dem Erwerb von Waldflächen vom Freistaat Thüringen hat sich die Golf-Hotel Gut Krakau GmbH & Co. KG als Vorhabenträger dem Land gegenüber verpflichtet, touristische Nutzungen auch in diesem Bereich in einem bestimmten Zeitrahmen umzusetzen.

Die 2. Änderung des FNP betreffen zwei Teilflächen:

Änderungs- bereich 1: Fläche ca. 117 ha	Darstellung Entwurf 2025: <ul style="list-style-type: none"> • Bereich für touristische Nutzungen: Grünfläche „Golfplatz“ mit einem Sondergebiet für Beherbergung, Gastronomie, Freizeit (16 Waldappartements, Funktionsgebäude, Gastronomie) • Fläche für Wald (Flächennutzung bleibt bestehen); • Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Darstellung FNP 2014: <ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Wald und für Landwirtschaft mit linearer Maßnahme (wegbegleitend) sowie Gewässer (Fließ- und Standgewässer);
Änderungs- bereich 2: Fläche ca. 2 ha	Darstellung Entwurf 2025: <ul style="list-style-type: none"> • Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergung, Gastronomiebereich ergänzend zum Sondergebiet Hotel Darstellung FNP 2014: <ul style="list-style-type: none"> • Grünfläche – Golfplatz;

Schwerpunkt der 2. Änderung des FNP sind die städtebauliche Einordnung der vorgesehenen Planungen und Vorhaben auf Flächen im Zuständigkeitsbereich des Vorhabenträgers Golf-Hotel Gut Krakau GmbH & Co. KG unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung der Stadt Blankenhain sowie der Umweltbelange.

1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS FACHPLÄNEN UND FACHGESETZEN

FACHGESETZE

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Änderung des FNP eine Umweltprüfung erforderlich. Im Mittelpunkt steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange bietet. Ausgangspunkt der Umweltprüfung ist § 2 (4) Satz 1 und § 2a Nr. 2 (Anlage 1) des BauGB. Die Belange des Umweltschutzes werden nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in § 1 und § 2 die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der 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 schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen oder zu ersetzen.

Der Bezug zum Baugesetzbuch und damit zum FNP regelt § 18 (1) BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht): „Sind aufgrund der ... Änderung ... von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“ Im Zuge des Umweltberichtes ist deshalb u.a. zu prüfen, ob die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des BNatSchG und des BauGB einen Eingriff verursachen werden.

Nach § 1 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 (2) BauGB ergibt.

Der Änderungsbereich 1 erstreckt sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ilmtal von Öttern bis Kranichfeld“. Gemäß § 26 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Gemäß § 26 (2) BNatSchG sind Handlungen verboten, die den Charakter des LSG verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes regelt der §1 (6) Nr. 7b BauGB (Vogelschutz- und FFH-Gebiet „Ilmtal zwischen Bad Berka und Weimar mit Buchfarter Wald“ nördlich angrenzend).

Daneben sind im Änderungsbereich 1 nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden; gemäß Absatz 2 sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

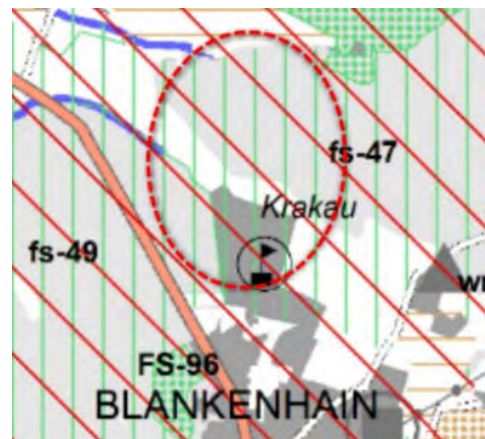
Ein Teil der Umweltprüfung ergibt sich weiterhin aus dem § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz.

FACHPLÄNE

Folgende Ausweisung und Vorgaben des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT 2011) sind relevant:

- Der gesamte Bereich befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Ilmtal“ (rote Schraffur) sowie
- im Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (grüne Schraffur) fs-47 „Wälder und Wiesen zwischen Blankenhain und Magdala“. Die Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung dienen der langfristigen Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft in der Region.
- Änderungsbereiche 1 erstrecken sich weitestgehend über Waldfläche (hellgraue Flächendarstellung). Im nördlichen Teil wird ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft tangiert.
- Der Änderungsbereich 2 ist Bestandteil der Siedlungsfläche (dunkelgraue Flächendarstellung) bzw. des Golfplatzes (Symbol).

Abb. 1 Regionalplan Mittelthüringen 2011: Ausschnitt Raumnutzungskarte (Quelle Thüringen Viewer)



Die Lage im LSG in Verbindung mit dem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-47 – Wälder und Wiesen zwischen Blankenhain und Magdala sowie dem überlagernden Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung und landwirtschaftliche Bodennutzung erfordert eine besonders sorgfältige Abwägung. Das geplanten Vorhaben – Änderungsbereich 1 steht in einem Spannungsfeld zwischen dem Erhalt und der Sicherung bedeutsamer Freiräume, der Förderung eines sanften, naturverträglichen Tourismus und der Bewahrung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Flächeninanspruchnahme wurde daher auf das notwendige Maß beschränkt und gezielt auf Bereiche konzentriert, die 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 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.

Insgesamt erfolgt die Planung unter dem Leitbild einer nachhaltigen Regionalentwicklung, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Damit kann den Vorgaben der Regionalplanung entsprochen werden.

Belange des Umweltschutzes aus sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g) sind zum aktuellen Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen sind Auflagen und Nutzungsbeschränkungen zum festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG „Tannrodaer Gewölbe“.

1.3 METHODIK

Der Schwerpunkt der Umweltprüfung wird auf die Änderung durch die Vorhaben gelegt mit einer Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Analyse und Bewertung erfolgt verbal argumentativ für die Planänderung einschließlich eines möglichen Einwirkungsbereiches.

Grundlage für die Betrachtungen sind der FNP der Stadt Blankenhain. Als Ausgangszustand der nachfolgenden Betrachtungen ist nicht die Realnutzung sondern die Flächenausweisungen des verbindlichen FNP heranzuziehen. Da die Planung zum Vorhaben – Änderungsbereich 1 Golf vorliegt, wird jedoch bei der Eingriffsbetrachtung bereits die dazugehörige Flächenbilanz zu Grunde gelegt.

Im Jahr 2025 sind ferner Kartierungen zu Flora und Fauna erfolgt (C. Schuster/R. Bellstedt) – die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein.

Grundsätzlich erfolgen im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP) eine Untersetzung und Präzisierung der benannten Punkte. Die nachfolgende Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. mit dem ThüringenForst abgestimmt.

Übersicht zur Methodik:

SCHUTZGEBIETE, ARTENSCHUTZ (betrifft vorrangig Änderungsbereich 1)

- WSG Zone III - teils Überlagerung
 - Berücksichtigung im FNP durch verbale Beschreibung von Maßnahmen
 - Untersetzung erfolgt im Zuge VBP
- Natura 2000 Gebiete: grenzen unmittelbar nördlich an
 - Erheblichkeitsabschätzung erfolgt als Teil des UB FNP
 - Untersetzung erfolgt im Zuge VBP
- Arten- und Biotopschutz: Ergebnisse Kartierung 2025 liegen vor; eine Anpassung der Planung ist erfolgt; entsprechende Maßnahmen (Vermeidung, Minimierung, Kompensation) wurden festgelegt

- Ergebnisse der Kartierung fließen in UB zum FNP ein (Übersicht über die Maßnahmen, überschlägige artenschutzrechtliche Betrachtung)
- Präzisierung/spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Zuge VBP
- Überplanung von § 30 Biotopen - Ausgleich vor Ort durch Anpassung der Planung möglich
 - Erläuterung im UB FNP (Begründung analog LSG) einschließlich Alternativprüfung
 - Beantragung der Ausnahme erfolgt im Zuge VBP
- Lage im LSG: mehrere Verbote sind betroffen – es wird eine Befreiung angestrebt
 - Voraussetzung für eine in Aussichtstellung im Zuge des FNP ist eine umfassende Begründung des öffentlichen Interesses sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzziele des LSG
 - Verfahren der Befreiung erfolgt im Zuge VBP

EINGRIFFSREGELUNG (betrifft Änderungsbereiche 1 und 2)

- Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung: Ausgleich wird innerhalb der Änderungsbereiche angestrebt
 - Bilanzierung überschlägig im UB zum FNP (Grundlage bestehende FNP), Darstellung der Maßnahmen im FNP nur großflächige (T-Linie)/vorgesehene punktuelle Maßnahmen verbal im UB
 - detaillierte Bilanzierung nach Thüringer Modell und Präzisierung der Maßnahmen mit VBP

FORSTLICHE BELANGE (betrifft Änderungsbereich 1)

- für den Waldverlust/Nutzungsartenänderung sind Ersatzaufforstungen erforderlich, Beurteilungsgrundlage ist §10 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
 - im FNP sind Aussagen zu Umfang und Verortung erforderlich
 - entsprechende Anträge (Nutzungsartenänderung, Erstaufforstung) werden im Zuge VBP gestellt

Grundlage sind ebenfalls die eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsbeteiligung. Im Anschluss der frühzeitigen Beteiligung wurden die Stellungnahmen ausgewertet und die Planung entsprechend fortgeschrieben.

Die verwendeten Quellen werden im Quellenverzeichnis aufgelistet. Weitere Untersuchungen/Quellen, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken, fehlende Kenntnisse): liegen nicht vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 KURZBESCHREIBUNG ÄNDERUNGSBEREICHE

Die Änderungsbereiche sind nordöstlich von Blankenhain zu verorten, zwischen den Siedlungen Krakau, Reisberg und Saalborn, zu einem Großteil auf Flächen für Wald und für Landwirtschaft. Die Vorhaben erstrecken sich randlich des Naturraum „Tannrodaer Waldland“ im Übergang zur „Ilm-Saale-Ohrdrufener-Platte“ mit dem Landschaftsschutzgebiet „Ilmtal von Öttern bis Kranichfeld“. Das Gelände weist Höhen von ca. 380 m ü. NHN und ca. 450 m ü. NHN auf. Folgende Schutzgebiete sind ausgewiesen:

- WSG (Schutzzone III) „Tannrodaer Gewölbe“
- LSG (Landschaftsschutzgebiet) „Ilmtal von Öttern bis Kranichfeld“
- FFH/SPA (Vogelschutz-, FFH-Gebiet) „Ilmtal zwischen Bad Berka und Weimar mit Buchfarther Wald“

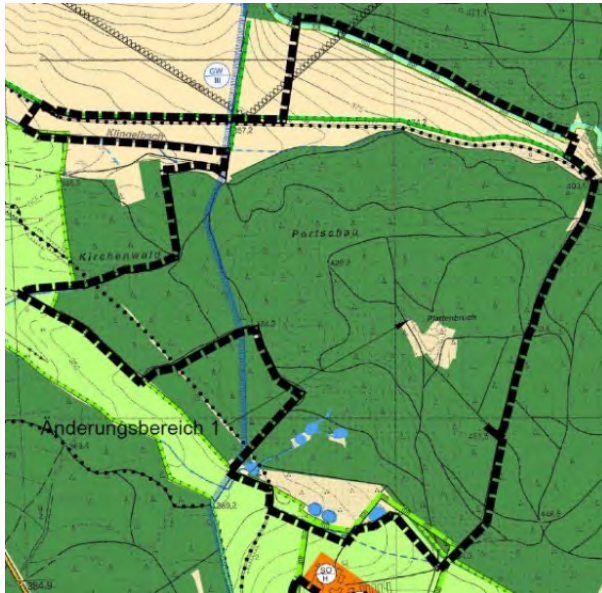
Abb. 2 Übersichtslageplan (Quelle Thüringen Viewer)



Als Ausgangszustand der nachfolgenden Betrachtung ist hier nicht Realnutzung, sondern die Flächenausweisungen des verbindlichen FNP heranzuziehen:

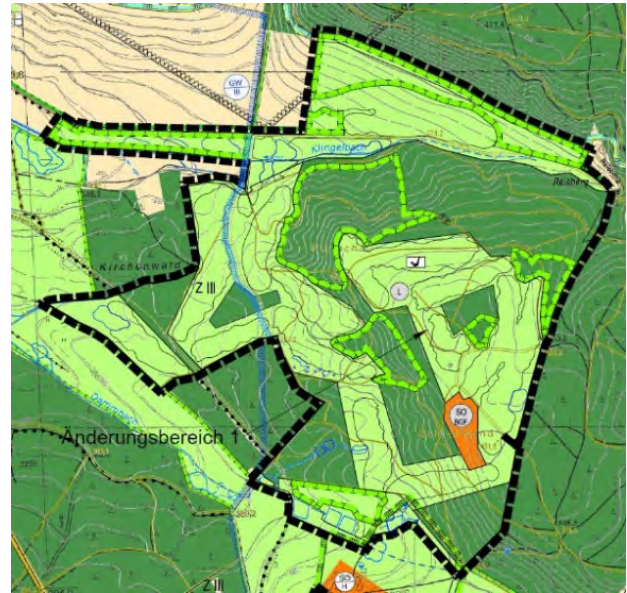
Abb. 3 Auszüge FNP 2014 / Änderungen

WIRKSAMER FNP BLANKENHAIN 2014



- Flächen für Wald
- Flächen für die Landwirtschaft
- Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz
- Schutzgebietsgrenzen (LSG, FFH, WSG)
- Wasserflächen
- überörtliche Wege, Hauptwanderwege
- Lineare / flächige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2. ÄNDERUNG FNP - ÄNDERUNGSBEREICH 1



- Flächen für Wald
- Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz
- Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergung, Gastronomie, Freizeit (16 Waldapartements, Funktionsgebäude, Gastronomie)
- flächige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- überörtliche Wege, Hauptwanderwege
- Schutzgebietsgrenzen (LSG, FFH, WSG)

WIRKSAMER FNP BLANKENHAIN 2014



2. ÄNDERUNG FNP - ÄNDERUNGSBEREICH 2



WIRKSAMER FNP BLANKENHAIN 2014	2. ÄNDERUNG FNP - ÄNDERUNGSBEREICH 1
<ul style="list-style-type: none"> • Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz • Schutzgebietsgrenze (WSG, LSG) • überörtliche Wege, Hauptwanderwege 	<ul style="list-style-type: none"> • Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergung, Gastronomiebereich ergänzend zum Sondergebiet Hotel • Schutzgebietsgrenze (WSG, LSG) • überörtliche Wege, Hauptwanderwege • zum einen ist der VBP „Erweiterung „Wellness- und Golfhotel Gut Krakau“ (Erweiterung Gastronomie) Bestandteil der Fläche • zum anderen werden zusätzlich Flächen für eine Form der Beherbergung vorbereitet


2.2 PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die Ausgangssituation (Basisszenario; Bestandsbeschreibung und Bewertung des Umweltzustandes) sowie eine Eingriffsprognose infolge der geänderten Flächenausweisungen im FNP (Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Plans) beschrieben.

ÄNDERUNGSBEREICH 1 „SCHILLER“ (CA. 117 HA)	AUSGANGSZUSTAND FLÄCHE FÜR WALD, FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT, LINEARE MAßNAHMEN, GEWÄSSER (VGL. ABB. 3)	EINGRIFFSPROGNOSE GRÜNFLÄCHE GOLFPATZ, SO BEHERBERGUNG, GASTRONOMIE, FREIZEIT; FLÄCHE FÜR WALD, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN (VGL. ABB. 3)
SCHUTZGUT MENSCH, MENSCHLICHE GESUNDHEIT Bedeutung: mittel - hoch Auswirkungen: sehr gering	<ul style="list-style-type: none"> – die Waldfläche und angrenzende Golfplatz hat für die Erholung des Menschen / Bevölkerung eine Bedeutung – relevant ist insbesondere im westlichen Teil der Trinkwasserschutz (TWSZ III) – weiterhin ist eine Verschlechterung des Niederschlagsabflusses zu verhindern, da bereits für benachbarte Ortslagen Probleme bzgl. des Hochwasserschutzes vorliegen 	<ul style="list-style-type: none"> – Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt sondern erweitert – Beeinträchtigungen des Trinkwassers sind zu vermeiden – erhebliche Auswirkungen durch Immissionen / zusätzl. Verkehr sind nicht zu erwarten – Niederschlagsrückhaltung durch Umwandlung von Wald: Rückhaltevermögen von Grünland ist geringer; um die Golfbahnen verbleibt schützender Wald; naturnaher Waldumbau verbessert wiederum das Rückhaltevermögen; Niederschlagsabfluss erfolgt gemäß Gelände in verschiedene Richtungen (Verteilung selbst bei Erhöhung des Abflusses) – Schutz der Bevölkerung vor Überschwemmungen: Anlage von Teichen, Umwandlung von Acker in Grünland, Integration des Klingelbachs
SCHUTZGUT KLIMA/LUFT Bedeutung: hoch Auswirkungen: sehr gering	<ul style="list-style-type: none"> – großflächiges Offenland (Golfplatz, Tal Richtung Saalborn) - Kaltluftentstehung mit Belüftungspotenzial – Waldfläche für Frischluftproduktion 	<ul style="list-style-type: none"> – relevante Veränderungen des Schutzgutes durch die Flächenausweisungen sind nicht zu erwarten (weiterhin Offenland und Waldfläche) – mit wesentlichen klimawirksamen Immissionen ist nicht zu rechnen
SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER Bedeutung: hoch	<ul style="list-style-type: none"> – Lage im Landschaftsschutzgebiet (vgl. Schutzgut Landschaft) – Sichtbeziehung zu denkmalgeschützten „Gutshof Krakau“ (Kulturdenkmal) 	<ul style="list-style-type: none"> – zum LSG siehe Schutzgut Landschaft – Beeinträchtigungen Denkmalschutz sind nicht gegeben – bei archäologischen Zufallsfunden sind die §§ 16 ff des Thüringer Denkmalschutzgesetzes zu beachten

ÄNDERUNGSBEREICH 1 „SCHILLER“ (CA. 117 HA)	AUSGANGSZUSTAND FLÄCHE FÜR WALD, FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT, LINEARE MAßNAHMEN, GEWÄSSER (VGL. ABB. 3)	EINGRIFFSPROGNOSE GRÜNFLÄCHE GOLFPLATZ, SO BEHERBERGUNG, GASTRONOMIE, FREIZEIT; FLÄCHE FÜR WALD, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN (VGL. ABB. 3)
SCHUTZGUT LANDSCHAFT Bedeutung: hoch Auswirkungen: mittel	<ul style="list-style-type: none"> – Lage im Naturraum Ilm-Saale-Ohrdrufener Platte und im LSG „Ilmtal von Öttern bis Kranichfeld“ – besonderer Schutz von Natur und Landschaft – Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, – besonderen Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit, die Erholung und kulturhistorischen Bedeutung – gleichzeitig Fremdenverkehrsgebiet Mittleres Ilmtal – Landschaftsraum mit hoher Landschaftsbildqualität, dennoch Kulturlandschaft und damit vom Menschen geprägt – teils Beeinträchtigungen durch erhebliche Waldschäden 	<ul style="list-style-type: none"> – § 26 (2) BNatSchG gilt für Landschaftsschutzgebiete: In einem Landschaftsschutzgebiet sind ... Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. – aufgrund der Lage im LSG sind Verbote des § 36 (4) Thür-NatG zu beachten – da diese nicht vollständig eingehalten werden, ist im nachgeordneten Verfahren eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten zu beantragen Voraussetzung: überwiegende öffentliche Interesse (siehe Punkt 5.2) und entsprechende Maßnahmen, um das Vorhaben landschafts- und naturschutzverträglich zu gestalten (siehe Pkt. 4.2 und 4.3) – gleichzeitig werden durch das Vorhaben eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Landschaftsraums und Erholungsnutzung gefördert
SCHUTZGUT FLÄCHE Bedeutung: hoch Auswirkungen: gering	<ul style="list-style-type: none"> – im Wesentlichen Fläche für Wald, Landwirtschaft – keine Flächenversiegelung (bis auf befestigte Wege) 	<ul style="list-style-type: none"> – auf ca. 33 ha erfolgt eine Änderung der Nutzungsart (von Wald und Acker), davon ca. 31 ha Grünfläche Golfplatz ca. 2 ha als Baufläche (geringfügig Funktionsgebäude, vorrangig aufgeständerte Waldappartements), keine Vollversiegelung der Fläche – auf ca. 27 ha Flächen für Maßnahmen: Aufwertung – verbleibende ca. 57 ha bleiben Wald (Erholungswald)

ÄNDERUNGSBEREICH 1 „SCHILLER“ (CA. 117 HA)	AUSGANGSZUSTAND FLÄCHE FÜR WALD, FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT, LINEARE MAßNAHMEN, GEWÄSSER (VGL. ABB. 3)	EINGRIFFSPROGNOSE GRÜNFLÄCHE GOLFPLATZ, SO BEHERBERGUNG, GASTRONOMIE, FREIZEIT; FLÄCHE FÜR WALD, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN (VGL. ABB. 3)
SCHUTZGUT BODEN Bedeutung: hoch Auswirkungen: gering	<ul style="list-style-type: none"> – Lage randlich des Tannrodaer Sattel mit Buntsandstein im Untergrund mit günstiger bis sehr günstiger Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung – Übergang zum Muschelkalk mit geringer Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung – Boden: Ton, lehmiger Ton; Lehm, stark steinig – weitestgehend unversiegelt (bis auf befestigte Wege) – Acker/Forste mit hoher Nutzungsintensität – Acker, Grünland mit vergleichsweise geringer Ertragsfähigkeit – hängige Bereiche: Erosionsgefahr 	<ul style="list-style-type: none"> – der Großteil bleibt unversiegelt (siehe Schutzgut Fläche) → Verlust, Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen nur sehr gering – umfangreiche Bodenschutzmaßnahmen sind erforderlich (siehe Pkt. 4.2 und 4.3) – bei Bodenabtrag ist darauf zu achten, dass die GW-schützende Deckschicht im Bereich des Muschelkalk (gering entwickelte Bodenschicht) nicht erheblich reduziert wird – durch Aufforstung/Waldumbau – Schutz erosionsgefährdeter Bereiche
SCHUTZGUT WASSER Bedeutung: hoch Auswirkungen: sehr gering	<ul style="list-style-type: none"> – im Änderungsbereich 1 sind diverse Oberflächengewässer vorhanden (Standgewässer, Fließgewässer, Quellen) – der westliche Teil liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Tannrodaer Gewölbe“ – es befindet sich eine Grundwassermessstelle ca. 200 m südlich des Änderungsbereichs – der Grundwasserschutz hat eine hohe Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> – Beeinträchtigungen des Trinkwassers, des Grundwassers, der Grundwassermessstelle sind zu vermeiden (siehe Pkt. 4.2 und 4.3) – kein Entzug von Infiltrationsfläche und Grundwasser – es erfolgt keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern – durch zusätzliche Anlage von Teichen: Wasser- / Niederschlagsrückhaltung – bei Bodenabtrag ist darauf zu achten, dass die GW-schützende Deckschicht im Bereich des Muschelkalk (gering entwickelte Bodenschicht) nicht erheblich reduziert wird

ÄNDERUNGSBEREICH 1 „SCHILLER“ (CA. 117 HA)	AUSGANGSZUSTAND FLÄCHE FÜR WALD, FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT, LINEARE MAßNAHMEN, GEWÄSSER (VGL. ABB. 3)	EINGRIFFSPROGNOSE GRÜNFLÄCHE GOLFPATZ, SO BEHERBERGUNG, GASTRONOMIE, FREIZEIT; FLÄCHE FÜR WALD, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN (VGL. ABB. 3)
SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT Bedeutung: mittel-hoch, z.T. sehr hoch Auswirkungen: mittel	<ul style="list-style-type: none"> – Darstellungen im FNP: Wald (Großteil), landwirtschaftliche Fläche, Gewässer, lineare Maßnahmen (nördlich) Zusammenfassung Kartierung 2025 (C. Schuster, R. Bellstedt) <ul style="list-style-type: none"> – Erfassung gesetzlich geschützter Biotope und der Pflanzen und Pflanzengesellschaften in den Biotopen – Erfassung Artengruppen: Säugetiere, Fledermäuse, Avifauna, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Holz-/Laufkäfer gesetzlich geschützte Biotope: (Quelle OBK, Kartierung) <ul style="list-style-type: none"> – Streuobstwiese, kleine Standgewässer, Sumpfhochstaudenfluren, Feucht-/Nassgrünland, Trocken-/Halbtrockenrasen, Landröhricht, Quellbereiche, Bachläufe, Steinbruch, Flachlandmähwiese sonstige wertvolle Biotope: (Quelle OBK, Kartierung) <ul style="list-style-type: none"> – Segetalflora, mesophiles Grünland, Baumgruppe (Altbestand Buche), halbschattige Wegränder / hochstaudenreicher Waldsaum – hervorzuheben ist das endemische Vorkommen der Zwergheideschnecke (Verantwortungsart Thüringens) – im Untersuchungsraum ist eine hohe Biotop-/Artenvielfalt zu verzeichnen; neben kommunen Arten sind zahlreiche seltene und/oder geschützte Tier- und Pflanzenarten vertreten (benannten Arten sind lediglich eine Auswahl) – neben großflächigen artenarmen Forsten und Ackerflächen sind diverse wertvolle Lebensräume vorhanden (Offenland, Halboffenland, Wald, Übergangsbereiche) 	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzungsänderungen erfolgen auf Forst- und Ackerflächen – hochwertige Biotope bleiben erhalten – geringfügiger Verlust von gesetzlich geschützten Biotopen: (siehe auch Abb. 6 unter Pkt. 5.1) Streuobstwiese und Feuchtwiese / Flachlandmähwiese  <p>der Ausgleich kann direkt im Änderungsbereich erfolgen Ausnahme ist im nachgeordneten Verfahren zum VBP zu beantragen</p> Voraussetzung: überwiegende öffentliche Interesse (siehe Punkt 5.2) und Umsetzung entsprechender Maßnahmen (siehe Pkt. 4.2 und 4.3) <ul style="list-style-type: none"> – eine Bebauung ist auf ca. 2 ha vorgesehen jedoch bei deutlich geringerer Versiegelung – Grünfläche Golfplatz gliedern sich in Intensiv- und Extensiv-Nutzungen auf (siehe Pkt. 4.1) → auf Extensivbereichen erfolgt eine Aufwertung – auf den Maßnahmenflächen ist eine Aufwertung der Schutzgüter zu erzielen (siehe Pkt. 4.3) – Eingriff – Ausgleich kann innerhalb des Änderungsbereichs umgesetzt werden (siehe Pkt. 4.1) – die dauerhafte Waldinanspruchnahme ist extern zu kompensieren – eine Reduzierung der Biotop- und Artenvielfalt ist nicht zu erwarten

ÄNDERUNGSBEREICH 1 „SCHILLER“ (CA. 117 HA)	AUSGANGSZUSTAND FLÄCHE FÜR WALD, FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT, LINEARE MAßNAHMEN, GEWÄSSER (VGL. ABB. 3)	EINGRIFFSPROGNOSE GRÜNFLÄCHE GOLFPATZ, SO BEHERBERGUNG, GASTRONOMIE, FREIZEIT; FLÄCHE FÜR WALD, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN (VGL. ABB. 3)
ARTENSCHUTZ Bedeutung: sehr hoch Auswirkungen: gering	<p>wertgebenden Pflanzenarten im Bereich der geschützten / wertvollen Biotop (Quelle Kartierung, Karte siehe Anlage)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Fliegen-Ragwurz (RLD 3, RLT V, §) – Bleiches Waldvöglein (§) – Rotbraune Stendelwurz (RLD V, RLT V, §) – Breitblättrige Stendelwurz (§) – Große Händelwurz (RLD V, RLT V, §) – Echte Gelb-Segge (RLD V, RLT 2) – Sumpf-Schafgarbe (RLT 3) – Bach-Nelkenwurz (LT 3) – Hain-Augentrost (RLD 3) – Großes Windröschen (RLD 3, RLT V, §) – Sommer-Adonisröschen (RLD 2, RLT 3) – Acker-Haftdolde (RLD 2, RLT 3) <p>wertgebender Tierarten (Quelle Kartierung, siehe Anlage)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schwarzspecht (§§) – Grauspecht (RLD 2, §§) – Neuntöter (§§) – Zauneidechse (RLD V, RLT 3, §§) – Kammmolch (RLD 3, RLT 3, §§) – Zwergheideschnecke (RLD 1, RLT 1, endemisch) – Spanische Flagge (§§, prioritäre Art) – Echte Bergzikade (RLD G, RLT D) – Pechschwarze Tapezierspinne (RLD V, RLT 2) – Blauvioletter Wald-Laufkäfer (§) – Sonnenröschen-Grünwidderchen (RLD 3, RLT 2, §) <p>(Rote Liste V = Vorwarnliste 1 = vom Aussterben bedroht 2 = stark gefährdet 3 = gefährdet G = Gefährdung unbekannt D = Daten unzureichend § = besonders geschützt §§ = streng geschützt)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Horstbäume (Rotmilan) wurden nicht vorgefunden – neben den aufgeführten wertgebenden Tierarten (s.o.) sind alle Fledermausarten streng geschützt 	<ul style="list-style-type: none"> – Beeinträchtigungen bedeutsamer Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten werden vermieden (siehe Pkt. 4.2 und 5.1) – im Ergebnis der Kartierung können gezielt Maßnahmen zum Biotop-/Artenschutz in das Vorhaben integriert und umgesetzt werden – im nachgeordneten Bauleitplanverfahren ist eine detaillierte Artenschutzprüfung (saP) vorzunehmen, es sind weitere Maßnahmen festzulegen bzw. zu präzisieren – aufgrund der Größe der Fläche bestehen umfassende Möglichkeiten zur Verortung ggf. erforderlicher Artenschutzmaßnahmen (CEF) <p>Zugriffsverbote gem. § 44 (1) BNatSchG für die europarechtlich geschützten Arten (besonders bzw. streng geschützte Arten (Anhang IV Arten), europäische Vogelarten)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fangen, Verletzen, Töten oder Entwicklungsformen aus der Natur entnehmen, beschädigen oder zerstören, 2. Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten; 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören <ul style="list-style-type: none"> – nach aktuellem Kenntnisstand kann ein Eintreten der Verbotstatbestände verhindert werden (vgl. Pkt. 4.2 und 4.3) – besonders geschützte Arten sind bei der Eingriffsregelung als Teil des Naturhaushaltes zu berücksichtigen

ÄNDERUNGSBEREICH 1 „SCHILLER“ (CA. 117 HA)	AUSGANGSZUSTAND FLÄCHE FÜR WALD, FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT, LINEARE MAßNAHMEN, GEWÄSSER (VGL. ABB. 3)	EINGRIFFSPROGNOSE GRÜNFLÄCHE GOLFPLATZ, SO BEHERBERGUNG, GASTRONOMIE, FREIZEIT; FLÄCHE FÜR WALD, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN (VGL. ABB. 3)
FFH-VERTRÄGLICHKEIT Bedeutung: sehr hoch Auswirkungen: keine	<ul style="list-style-type: none"> – FFH-/SPA- Gebiet „Ilmtal zwischen Bad Berka und Weimar mit Bucharter Wald“ grenzen nördlich an – Erhaltungsziele/Bedeutung: Komplex verschiedenartiger großflächige Waldmeister- und Orchideen-Buchenwälder, Muschelkalkfelsen und Steilwände mit Pionier- und Trockenrasen, Ilm als naturnahes Fließgewässer mit begleitenden Uferwäldern und Hochstaudenfluren Lebensraum u.a. für Schmale Windelschnecke, Frauenschuh, Grünes Koboldmoos bedeutendes Refugium für bedrohte Vogelarten insbesondere für Uhu, Eisvogel, Rotmilan und Schwarzspecht 	<ul style="list-style-type: none"> – die Schutzgebiete grenzen zwar direkt an, jedoch sind im Grenzbereich Maßnahmenflächen verortet – Auswirkungen durch das Vorhaben, welche bis in die Schutzgebiete hineinreichen reichen und sich negativ auf die Schutzziele auswirken, sind nicht zu erwarten – erhebliche Störungen von Tierarten angrenzender Lebensräume sind nicht gegeben (Golf ist grundsätzlich eine “stille” Sportart)
VORBELASTUNGEN, WECHSELWIRKUNGEN, WIRKUNGSGEFÜGE Bedeutung: hoch Auswirkungen: mittel	<ul style="list-style-type: none"> – der schlechter Waldzustand/Waldschadflächen rufen teils Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hervor – intensive forstliche Nutzung auf Teilflächen / Monokulturen haben zu Arten-/Biotoparmut geführt – Waldschadflächen, Rodungen, Blößen bewirken zwar eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes jedoch im Gegenzug eine höhere Arten-/ Biotopvielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung der Überprägung / Nutzungsintensität durch Erweiterung Golfplatz – eine weitere Bebauung hat generell Auswirkungen auf alle Schutzgüter – großflächig erfolgt auch eine Aufwertung von Flächen (insbesondere im Bereich von Maßnahmen)
GESAMTBETRACHTUNG	➔ Bedeutung: der Schutzgüter wird im Bestand insgesamt auf hoch eingestuft	➔ Auswirkungen: werden, unter Voraussetzung Beachtung von umfangreichen Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen, insgesamt auf mittel eingestuft

ÄNDERUNGSBEREICH 2 „GUT KRAKAU“ (CA. 2 HA)	AUSGANGSZUSTAND GRÜNFLÄCHE GOLFPLATZ (VGL. ABB. 3)	EINGRIFFSPROGNOSE SO BEHERBERGUNG, GASTRONOMIE (VGL. ABB. 3)
SCHUTZGUT MENSCH, MENSCHLICHE GESUNDHEIT Bedeutung: mittel Auswirkungen: sehr gering	<ul style="list-style-type: none"> – die Fläche selbst hat für das Schutzgut keine Bedeutung – relevant ist der Trinkwasserschutz – Umfeld: relevant ist die gegenüberliegend Wohnnutzung mit einer hohen Bedeutung (im FNP Fläche der Landwirtschaft) 	<ul style="list-style-type: none"> – keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten – erhebliche Auswirkungen auf die gegenüberliegende Wohnnutzung durch Immissionen / zusätzl. Verkehr sind nicht zu erwarten
SCHUTZGUT KLIMA/LUFT Bedeutung: mittel Auswirkungen: sehr gering	<ul style="list-style-type: none"> – Grünfläche die i.V.m. dem angrenzenden Golfplatz als Bereich für Kaltluftentstehung einzustufen ist – Bebauung im Bereich Gut Krakau ist bereits dem Übergangsklima zuzuordnen 	<ul style="list-style-type: none"> – Reduzierung von Grünfläche zur Kaltluftentstehung, im Verhältnis zur Gesamtausdehnung ist der Entzug jedoch sehr gering – auch von einer Barrierewirkung ist nicht auszugehen, da bereits gegenüberliegend eine einzeilige Wohnbebauung vorhanden ist – eine Erhöhung von Emissionen ist nicht zu erwarten
SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER Bedeutung: hoch Auswirkungen: gering	<ul style="list-style-type: none"> – bereits überprägter Bereich zwischen Hotel, Siedlungssplitter und Golfplatz – ausgewiesene Grünfläche entlang der Zufahrt zum Golfhotel – Sichtbeziehung zu denkmalgeschützten „Gutshof Krakau“ (Kulturdenkmal) – Gutshof ist eingebettet in die umgebende Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> – straßenbegleitende Ergänzung von Ferienhäusern / Appartements gegenüber der bestehenden Wohnbebauung („Entree - Situation“) – angepasste Gestaltung / Höhenbegrenzung zur Erhaltung der Sicht auf das Gut Krakau (in Abstimmung mit dem TLDA) – Beeinträchtigungen können vermieden werden
SCHUTZGUT LANDSCHAFT Bedeutung: mittel Auswirkungen: gering	<ul style="list-style-type: none"> – bereits überprägter Bereich zwischen Hotel / Gut Krakau, Siedlungssplitter (Wohnbebauung) und Golfplatz – ausgewiesene Grünfläche entlang der Zufahrt zum Golfhotel – Landschaftsschutzgebiet grenzt westlich an 	<ul style="list-style-type: none"> – straßenbegleitende Ergänzung von Ferienhäusern / Appartements gegenüber der bestehenden Wohnbebauung („Entree - Situation“) – angepasste Gestaltung / Höhenbegrenzung zur Erhaltung der Sicht auf das Gut Krakau – Beeinträchtigungen können vermieden werden
SCHUTZGUT FLÄCHE Bedeutung: mittel Auswirkungen: hoch	<ul style="list-style-type: none"> – 2 ha Grünfläche – Golfplatz – keine Flächenversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> – 2 ha Sondergebiet – Aufteilung: Flächenversiegelung max. 80 % / Grünfläche 20 %

ÄNDERUNGSBEREICH 2 „GUT KRAKAU“ (CA. 2 HA)	AUSGANGSZUSTAND GRÜNFLÄCHE GOLFPLATZ (VGL. ABB. 3)	EINGRIFFSPROGNOSE SO BEHERBERGUNG, GASTRONOMIE (VGL. ABB. 3)
SCHUTZGUT BODEN Bedeutung: mittel Auswirkungen: hoch	<ul style="list-style-type: none"> – Lage randlich des Tannrodaer Sattel mit Buntsandstein im Untergrund mit günstiger bis sehr günstiger Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung – Boden: Ton, lehmiger Ton – 2 ha Grünfläche – Golfplatz, hohe Nutzungsintensität 	<ul style="list-style-type: none"> – 2 ha Sondergebiet – Flächenversiegelung/Bebauung max. 80 % → Verlust, Beeinträchtigung der Bodenfunktionen – im Bereich nicht überbauter Fläche bleiben die Funktionen erhalten
SCHUTZGUT WASSER Bedeutung: mittel – hoch Auswirkungen: sehr gering	<ul style="list-style-type: none"> – 2 ha Grünfläche = Fläche für Niederschlagsversickerung – teils Lage in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets – es befindet sich eine Grundwassermessstelle ca. 80 m östlich des Änderungsbereichs – keine Oberflächengewässer vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> – Entzug von Infiltrationsfläche – anfallendes Niederschlagswasser soll örtlich zur Versickerung kommen – Beeinträchtigungen des Grundwassers sind zu vermeiden (es gelten die entsprechenden Verbote)
SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT Bedeutung: gering-mittel Auswirkungen: gering-mittel	<ul style="list-style-type: none"> – Darstellung im FNP: Grünfläche/Golfplatz mit hoher Nutzungsintensität im Zufahrtsbereich des Hotels – Biotope mit geringer Naturnähe, Artenvielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> – Verlust von Grünfläche hoher Nutzungsintensität – geplantes Sondergebiet ohne wesentliche Bedeutung für das Schutzgut
ARTENSCHUTZ Bedeutung: sehr gering Auswirkungen: sehr gering	<ul style="list-style-type: none"> – aufgrund der Nutzung: keine Relevanz für besondere / geschützte Tier- oder Pflanzenarten 	<ul style="list-style-type: none"> – Verlust von Lebensraum ohne besondere Bedeutung für den Artenschutz – bauzeitliche Verbotstatbestände sind vermeidbar
FFH-VERTRÄGLICHKEIT Bedeutung: keine Relevanz Auswirkungen: keine	<ul style="list-style-type: none"> – FFH- / SPA- Gebiet „Ilmtal zwischen Bad Berka und Weimar mit Bucharter Wald“ – Aufgrund des Abstandes keine Relevanz für die Änderung 	<ul style="list-style-type: none"> – Entfernung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten beträgt ca. 2 km – Auswirkungen, die bis in das Schutzgebiet hineinwirken, sind nicht zu erwarten
VORBELASTUNGEN, WECHSELWIRKUNGEN, WIRKUNGSGEFÜGE Bedeutung: mittel Auswirkungen: mittel	<ul style="list-style-type: none"> – als Teil der Fläche des Golfplatzes – insgesamt bereits überprägter Bereich hoher Nutzungsintensität – Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen Nutzungsintensitäten und den Schutzgütern/dem Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung der Überprägung / Nutzungsintensität durch weitere Bebauung – die weitere Bebauung hat generell Auswirkungen auf alle Schutzgüter

ÄNDERUNGSBEREICH 2 „GUT KRAKAU“ (CA. 2 HA)	AUSGANGSZUSTAND GRÜNFLÄCHE GOLFPLATZ (VGL. ABB. 3)	EINGRIFFSPROGNOSE SO BEHERBERGUNG, GASTRONOMIE (VGL. ABB. 3)
GESAMTBETRACHTUNG	➔ Bedeutung: aufgrund der Vorbelastung und der bestehenden Nutzungen insgesamt mittel	➔ Auswirkungen: werden insgesamt auf gering eingestuft

2.3 WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

EMISSIONEN, ABFÄLLE UND ABWASSER:

- die baulichen Anlagen sind an das öffentliche Wasser-/Abwassernetz anzuschließen;

ENERGIEEFFIZIENZ, NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN:

- Nutzung regenerativer Energie sowie deren sparsame und effiziente Nutzung werden generell angestrebt;

INGESETZTE TECHNIKEN UND STOFFEN:

- Umsetzung der baulichen Anlagen im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie unter Verwendung gesetzlich entsprechend zugelassener/geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe;
- keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe, welche nicht bereits beschrieben sind (Prognose der Auswirkungen);
- Nutzungsbeschränkungen aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III;
- keine neuen Brunnen / Grundwasserentnahmen;

ERHALTUNG DER LUFTQUALITÄT:

- Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten nach Rechtsverordnung der EG: Trifft für das Plangebiet nicht zu;
- grundsätzlich wird durch den Waldumbau Luftqualität gefördert;

ANFÄLLIGKEIT DER GEPLANTEN VORHABEN GEGENÜBER DEN FOLGEN DES KLIMAWANDELS:

- Auswirkungen können im Allgemeinen aufgrund von Unwetterereignissen bzw. Extremwetterlagen entstehen (z.B. Stürme, Starkregen);
- bei Trockenheit hoher Bewässerungsbedarf der intensiv genutzten Golfplatzbereiche (Verwendung Wasser Speicherteiche);
- für Aufforstungen/Pflanzungen sind entsprechend wärme- und trockenheitsverträgliche Gehölzarten zu verwenden;

KUMULIERENDE WIRKUNGEN MIT BENACHBARTEN PLANGEBIETEN:

- weitere anthropogene Überprägung der Landschaft durch Gebäude und Außenanlagen bzw. durch die Erweiterung Golfplatz;

2.4 AUSWIRKUNG VON UNFÄLLEN / KATASTROPHEN

Unter diesem Punkt werden mögliche Unfälle und deren Auswirkungen oder Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt aufgeführt und, soweit angemessen, Maßnahmen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen solcher Ereignisse dargelegt.

VORHABENEXTERNE, AUF DAS PLANGEBIET EINWIRKENDE ANHALTSPUNKTE:

- Störfallbetriebe mit einer Relevanz gegenüber dem Plangebiet sind im Einwirkungsbereich nicht vorhanden;

VORHABENINTERNE, VOM PLANGEBIET AUSGEHENDE ANHALTSPUNKTE

- die Vorhaben weisen eine geringe Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf / geringeres Unfallpotenzial;
- Gefahrenpotenziale sind durch Wetterereignisse wie Sturm, Blitzschlag und Hagel oder Brandfälle sowie im Zusammenhang mit Bauarbeiten;
- mit Erdbeben oder auftretenden Subrosionsprozessen (Erdfällen etc.) ist nicht zu rechnen;

AUSWIRKUNGEN ODER RISIKEN FÜR DIE MENSCHLICHE GESUNDHEIT, DAS KULTURELLE ERBE ODER DIE UMWELT:

- Verkehrssicherheit ist zu beachten (Baumbestand);
- bei Katastrophen wie Brandfällen (durch technische Defekte, Blitzschlag, menschliches Versagen oder andere Ursachen) oder sonstigen Unfällen können schädliche Stoffeinträge in Böden und Gewässer/Grundwasser (z.B. durch Schadstoffe mit Verfrachtung durch Löschwasser) sowie in die Luft (Rauchentwicklung, Schadstoffausstoß) erfolgen;
- bei Starkregen kann es zu erhöhten Abflüssen kommen;
- bei Sturm und Hagel Beschädigungen Gebäudesubstanz (Dachschäden, Zerstörung von Nebenanlagen etc.) und von Bäumen/Waldbestand;
- Einträge von Feststoffen in die umgebenden Flächen gegeben (abreißende Bauteile, Müll etc.);
- für den Menschen kann es durch die vorgenannten Katastrophenfälle zu Todesfällen und / oder Verletzungen kommen;
- es werden im Zusammenhang mit den Vorhaben keine hoch gefährlichen Stoffe hergestellt - diesbezüglich sind keine erhöhten Gefahren infolge von Unfällen in Produktionsprozessen oder ähnlichen zu erwarten;

MAßNAHMEN ZU VERHINDERUNG ODER VERMINDERUNG ERHEBLICHER AUSWIRKUNGEN:

- regelmäßige Kontrolle Baumbestand/Waldzustand;
- Vorratsteiche dienen neben der Bewässerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Löschwasserversorgung; Integration des Klingenbachs; örtliche Niederschlagsversickerung;
- Grundsätzlich sind geeignete Zuwegungen für die Feuerwehr / Rettungsfahrzeuge vorzusehen;

2.5 GESAMTBETRACHTUNG / WECHSELWIRKUNGEN

Durch die Änderung des FNP erfolgt eine Erhöhung der bebaubaren SO-Flächen und eine Vergrößerung der Grünflächen des Golfplatzes. Auch werden bisher unbeeinträchtigte Bereiche (Wald, Acker) einbezogen. Insgesamt wird eine weitere anthropogene Überprägung der Landschaft durch Gebäude und den Golfplatz stattfinden. Den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Vermeidungsgebot) kommt deshalb eine hohe Bedeutung zu. Beeinträchtigungen, welche nicht vermieden werden können, sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu kompensieren. (siehe Punkt 4 im Umweltbericht)

Im Gegenzug entsteht eine Strukturanreicherung durch gestaltete Grünflächen, die Aufwertung von Waldbestand und eine weitere Ergänzung des Erholungs- / Freizeitraums für den Menschen. Eine angepasste, in die Landschaft und den Naturraum eingegliederte Golfplatzerweiterung kann somit ebenso positive Auswirkungen hervorbringen (siehe Punkt 5).

3. Prognose bei Nichtdurchführung des Plans

Bei Nichtdurchführung der Änderungen des FNP wären die vorgesehenen Nutzungen mit den aktuellen Flächenausweisungen nicht möglich. Somit würden die Gegebenheiten weiterhin der aktuellen Realnutzung entsprechen (Änderungsbereich 1: Wald/Forst, Landwirtschaft / Änderungsbereich 2: Grünfläche) – es ist von einem gleichbleibenden Umweltzustand auszugehen. Der Waldbestand würde sich allerdings wieder verdichten, was zu einer Reduzierung der Biotop- und Artenvielfalt führen wird.

4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Die 2. Änderung des FNP mit dem Änderungsbereichen bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, wobei vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind. Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen (§§ 14, 15 und 17 BNatSchG) sind in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB integriert. Dabei können die Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle erfolgen.

Die Maßnahmen sind multifunktional ausgerichtet (Ausgleich, Artenschutz). Daneben erfolgt der Entzug von Waldfläche und eine damit verbundene Nutzungsartenänderung, für die eine entsprechende Ersatzaufforstungen (gemäß § 10 Abs. 3 ThürWaldG) umzusetzen sind.

4.1 GEGENÜBERSTELLUNG EINGRIFF – AUSGLEICH

Da für den Änderungsbereich 1 bereits fortgeschrittene Planungen vorliegen, wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanz unter Hinzunahme der ermittelten Flächen zum Entwurfsstand der Golfplatzplanung Schiller betrachtet; dennoch erfolgt eine überschlägige Bilanzierung.

Im Bestand handelt es sich zum Großteil um Waldfläche und im nördlichen Teil um landwirtschaftliche Fläche. In der Planung sind im Änderungsbereich 1 (Ä 1) und Änderungsbereich 2 (Ä 2) jeweils Sonderbauflächen vorgesehen. Da die Waldappartements in aufgeständerter, ressourcenschonender Bauweise errichtet werden sollen, wird für die Fläche keine Vollversiegelung angesetzt. Die Golfplatzfläche unterteilt sich in Bereiche unterschiedlicher Nutzungsintensitäten. Zu den Extensivbereichen gehören im Wesentlichen die Roughs (extensive Wiesenflächen); alle weiteren Grünflächen unterliegen einer intensiven Nutzung. Hinzu kommen die Flächen für Kompensationsmaßnahmen.

SPA & GOLFRESORT WEIMARER LAND

ENTWURFSPLAN 2025 - SCHILLER



Abb. 4 Entwurfsplan (Städtler & Reinmuth Golfdesign 09/2025; Luftbild Thüringenvier)

Die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt unter Punkt 4.3, eine Konkretisierung der Maßnahmen wird im Rahmen des VBP im Ergebnis der detaillierten Eingriffsermittlung und der Festlegungen in der saP vorgenommen.

Ausgangszustand	Fläche	Biotopwert	Flächenäquivalente	
Wald/Forst (Ä 1)	25 ha	30	750	Fläqui
Acker (Ä 1)	8 ha	20	160	Fläqui
Grünfläche (Ä 2)	2 ha	25	50	Fläqui
			960	Fläqui Bestand
Planung				
Intensivbereiche (Ä 1)	24 ha	15	360	Fläqui
Extensivbereiche (Ä 1)	7 ha	35	245	Fläqui
SO (Ä 1)	2 ha	5	10	Fläqui
SO (Ä 2)	2 ha	0	0	Fläqui
			615	Fläqui Planung
Differenz Bestand - Planung			-345	Fläqui Defizit

Überschlägige Eingriffs-
Ausgleichbilanz:

Kompensation	Fläche	Aufwertung	
Offenland (Ä 1) (Ausgangszustand Acker, Weide)	8 ha	10	80 Fläqui
§ 30 Biotop (Ä 1) (Ausgangszustand Acker)	3 ha	20	60 Fläqui
Streuobst (Ä 1)	2 ha	5	10 Fläqui
Waldbereiche (Ä 1) (Ausgangszustand Fichtenforst)	14 ha	15	210 Fläqui
			360 Fläqui Aufwertung
Differenz gesamt			15 Fläqui Zuwachs

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für die Änderungen 1 und 2 ein deutlicher Wertezuwachs / Überschuss in Erscheinung tritt (15 Fläqui/ha = 150.000 Fläqui/m²). Die noch erforderlichen Ersatzaufforstungen sind hier nicht enthalten.

§ 10 ThürWaldG: Die Inanspruchnahme von Waldfläche ist mittels Aufforstung zu ersetzen. Aufgrund der hohen Waldschäden und des schlechten Waldzustands wird ein Faktor von 1:1 angesetzt. Nach aktueller Flächenermittlung sind rund 24 ha ersatzweise aufzuforsten (aufgrund des Umfangs Thüringen weit möglich).

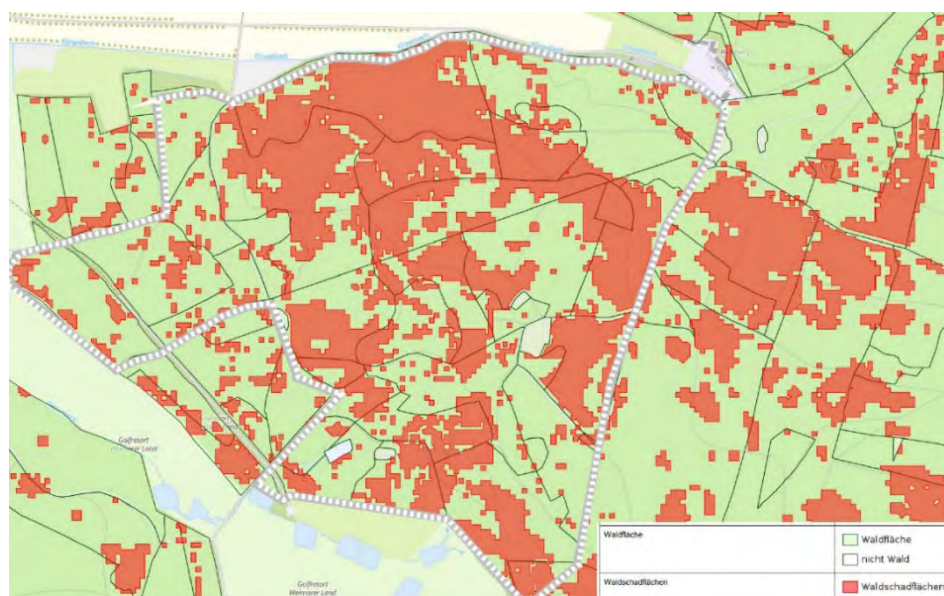


Abb. 5 Waldschadflächen (Thüringenviewer, 04/2025)

4.2 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG

Die Realisierung folgender Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden für die Änderungsbereiche vorgeschlagen:

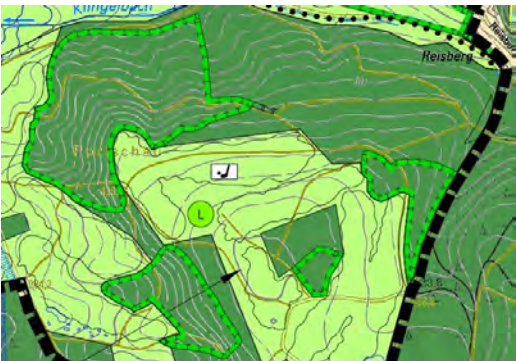

MAßNAHMEN VERMEIDUNG, MINDERUNG	SCHUTZGUT	ZIEL DER MAßNAHME
BAUBEDINGT		
Ökologische Baubegleitung (Fachexperten) Einhaltung der Gesetzlichkeiten Umsetzung artspezifischer Vermeidungs- / CEF-Maßnahmen	Bioto- pe/Arten	Vermeiden artenschutzrelevanter Aus- wirkungen während der Bauphase
Markierung/Absperrung gesetzlich ge- schützter und besonders wertvoller Biotope (ausgenommen zwei Bereiche)	Bioto- pe/Arten Landschaft	Schutz, Erhaltung wertvoller Lebens- räume für Pflanzen und Tiere
Erhaltung Waldbestand, Rodungsmaßnah- men sind auf ein notwendiges Maß zu be- grenzen Absteckung Rodungsfläche, Prüfen Baum- bestand (Horst, Baumhöhle) – bei Erforder- nis Anpassung der Rodungsfläche wenn Erhaltung nicht möglich (Verkehrssi- cherheit) – Abstimmung mit der UNB Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnah- men	Bioto- pe/Arten Klima/Luft (Wald) Landschafts- bild Wasser	Minimierung Biotopverlust / Waldverlust Vermeidung von Beeinträchtigung von Lebensstätten Vermeiden baubedingten Tötens poten- ziell vorkommender Tierarten Vermeidung Störung nachtaktiver Tier- arten Niederschlagsrückhaltung
Festlegung Bauzeitenregelung im Ergebnis der Artenschutzprüfung Ausführung der Bauarbeiten während der Vegetationsperiode außerhalb der Nacht- stunden	Bioto- pe/Arten	Vermeiden baubedingten Tötens von Tierarten (Beachtung Lebenszyklus insb. Amphibien, Reptilien, Fledermäuse, Vo- gelarten)
archäologische Zufallsfunde: Beachtung des Thüringer Denkmalschutzgesetzes §§ 16 ff sachgerechter Umgang - Oberboden Modellierungen im örtlichen Massenaus- gleich Maßnahmen zum Bodenmanage- ment Bodenabtrag ist darauf zu achten, dass die GW-schützende Deckschicht nicht erheblich reduziert wird (insb. über Muschelkalk) keine dauerhaften offenen Bodenflächen	Boden Kultur-/ Sachgüter	keine Beeinträchtigung von Bodenfun- den Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen durch Geländemodellierung / Umverlagerung Schutz des Oberbodens und des Grund- wasser
Einhaltung Auflagen Wasserschutz (TWSZ III) u.a. zu Baumaschinen, Baustraßen, Be- tanken bauzeitlich beeinträchtigter Boden rekultivieren	Boden Wasser Bioto- pe/Arten Wirkgefüge	Vermeidung von Bodenverdichtung / stofflichen Einträgen in den Naturhaus- halt Wiederherstellung Bodenfunktionen Biotopschutz


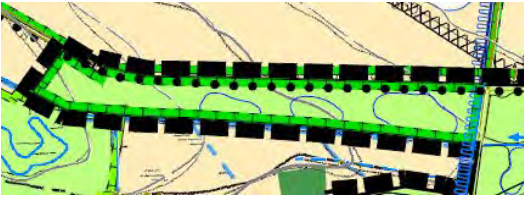
MAßNAHMEN VERMEIDUNG, MINDERUNG	SCHUTZGUT	ZIEL DER MAßNAHME
ANLAGEBEDINGT		
Beschränkung Bebauung, Neuversiegelung, Nutzungsintensivierung Nutzung vorhandener Wege Einfügen der Golfbahnen, der Geländemodellierungen in die Landschaft Beschränkung auf das sportfunktionell unvermeidliche Minimum	Boden Fläche Landschaft Biotope/Arten Wirkgefüge	Minimierung von Eingriffen auf den Boden und dessen Funktionen Minimierung der Veränderung des Landschaftsbildes Eingriffsminimierung / Minimierung der Flächen mit hoher Nutzungsintensivierung
Verortung, Höhenbeschränkung, Gestaltung der Gebäude (Änderungsbereich 2) Abstimmung Denkmalschutz	Kultur-/Sachgüter Landschaft	Berücksichtigung Denkmalschutz Vermeidung Beeinträchtigungen von Blickbeziehungen ‚Gut Krakau‘
Erhaltung, Aufwertung des Waldbestandes Waldumbau, Aufforstungen Entwicklung Erholungswald	Biotope/Arten Landschaft Klima Boden Wasser	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Waldbestandes und von Lebensräumen Erhaltung klimawirksamer Biotope und eines hochwertigen Landschaftsbildes Erosions-/Bodenschutz Niederschlagsrückhaltung
BETRIEBSBEDINGT		
Anschluss an öffentliche Wasser- / Abwassernetz keine neuen Brunnen / Grundwasserentnahmen keine Beeinträchtigungen der Grundwassermessstelle (Erhaltung Funktion, Zugänglichkeit, keine Beeinflussung durch Einleitungen/Entnahmen)	Mensch Wasser Boden	Schutz des Grundwassers und des Bodens Schutz der Grundwassermessstelle (Hy 1/2009) Erhaltung des Trinkwassers in Umfang und Qualität
Vermeidung Übermaß an Pflege Verwendung insektenfreundlicher Lampen keine Beleuchtung im Wald nach Einbruch der Dunkelheit keine Einzäunung der Golfanlage	Biotope/Arten Landschaft	Pflegeschnitt außerhalb der Hauptbrutzeit von Bodenbrütern (Extensivbereiche) Vermeidung Barrierewirkung für Kleintierarten (ökologische Durchlässigkeit) Vermeidung Anziehen von Insekten Vermeidung Störung nachtaktiver Tierarten
Golfbahnen werden so geplant, dass für Spaziergänger auf den Wegen keine Risiken bestehen (z.B. Ballfangnetzen)	Mensch	Nutzung durch Spaziergänger möglich Schutz der menschlichen Gesundheit
Beachtung Auflagen Boden-, Wasserschutz (TWSZ III) Beschränkung der dauerhaften Düngung Pflanzenschutzmittel nur in Ausnahmefällen Ableitung des Drainagewassers der Grüns und Abschlüge in Bodenmulden der Umge-	Wasser Mensch Boden Biotope/Arten Wirkgefüge	Vermeidung von stofflichen Einträgen keine Verschlechterung des Wasserhaushaltes Wasserrückhaltung/Versickerung Erhöhung Lebensraumqualität / Verbesserung Bodenfunktionen (Nutzungssex-

MAßNAHMEN VERMEIDUNG, MINDERUNG	SCHUTZGUT	ZIEL DER MAßNAHME
Maßnahme zur Versickerung über die belebte Bodenzone		Extensivierung)
Teichen mit Funktionen für Hochwasserschutz, Löschwasserbereitstellung und Biotopentwicklung Einbindung des Klingelbachs	Wasser Mensch Biotop/Arten Wirkgefüge	Rückhaltung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser Schutz der Bevölkerung vor Überschwemmungen und bei Bränden gleichzeitig Schaffung neuer Lebensräume

4.3 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Beeinträchtigungen, welche nicht gemindert oder vermieden werden können, sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren (Eingriffsregelung / Artenschutz / Waldinanspruchnahme). In der Planzeichnung FNP sind dabei lediglich großflächige Maßnahmen im Änderungsbereich 1 dargestellt.

MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (KOMPENSATION)	SCHUTZGUT	ZIEL DER MAßNAHME
ABGRENZUNG ALS T-LINIE		
 <p>Waldbereiche: (ca. 14 ha) naturnaher Waldumbau von Forst (Nadelholz-Kultur) in klimaresistente Mischwälder mit heimischen Baumarten Erhaltung, Entwicklung stufiger Waldränder Aufforstung insb. erosionsgefährdeter Flächen</p>	Wald Klima/Luft Biotop/Arten Landschaft Boden Fläche Wirkgefüge	Kompensation Waldverlust Schaffung / Aufwertung von Lebensräumen mit Klimafunktion Förderung der Biodiversität Aufwertung Landschaftsbild, Stärkung der Erholungsfunktion Erosionsschutz im Bereich hängiger Lagen Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Waldfunktionen (§ 2 ThürWaldG) Niederschlagsrückhaltung Stabilisierung des Waldgebietes auf dem „Treppchen“
 <p>Offenlandbereich: (ca. 8 ha) Erhaltung sowie Erweiterung extensiv genutzter Wiesen, Trockenrasen, mglst. Beweidung</p>	Biotop/Arten Landschaft Kultur-/ Sachgüter Boden Fläche Wirkgefüge	Erhaltung, Aufwertung und Schaffung, Ergänzung wertvoller Habitate Erhöhung Arten-/Biotopvielfalt, Biotopverbund Abstandsfläche zu Natura 2000-Gebieten Verbesserung Bodenfunktionen (Nutzungsextensivierung) und Lebensraumqualität vielfältiges Landschaftsbild / Erhaltung typischer Kulturlandschaftselemente Verbesserung Bodenfunktionen durch

MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (KOMPENSATION)	SCHUTZGUT	ZIEL DER MAßNAHME
Anlage von Blühsäumen (Pflanzungen nur punktuell z.B. Einzelsträucher als Singwarte)		Nutzungsintensivierung Niederschlagsrückhaltung (Umwandlung Acker in Grünland)
 <p>Streuobstwiese: (ca. 2 ha) Erhaltung, Pflege, Ergänzung des Obstbaumbestandes, Ergänzung Habitatelemente, extensive Pflege Baumverlust durch Querung Golfbahn auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränken</p>	<p>Biotope/Arten Landschaft Kultur-/ Sachgüter Wirkgefüge</p>	<p>Erhaltung, Aufwertung und Ergänzung wertvoller Habitate Erhöhung Arten-/Biotopvielfalt vielfältiges Landschaftsbild / Erhaltung typischer Kulturlandschaftselemente</p>
 <p>§ 30 Biotope: (ca. 3 ha) Ausgleich der Inanspruchnahme von Teilen der Streuobstwiese, Feuchtbiotope Wiederherstellung im erforderlichen Umfang angrenzend an die geplanten Teiche Einbindung des Klingelbachs</p>	<p>Biotope/Arten Landschaft Boden Fläche Wirkgefüge</p>	<p>Wiederherstellung gesetzlich geschützter Biotope Erhöhung Arten-/Biotopvielfalt vielfältiges Landschaftsbild Verbesserung Bodenfunktionen durch Nutzungsintensivierung Niederschlagsrückhaltung (Umwandlung Acker, Anlage Teiche)</p>

OHNE DARSTELLUNG PLANZEICHNUNG

<p>Anlage von Habitatelementen (z.B. Fledermaus- / Nistkästen, Lesestein-/ Totholzhäufen) Extensivierung vorhandener Kleingewässer (Reduzierung / Entnahme Fischbestand) Anlage temporärer Kleingewässer, Senken, Feuchtbiotope Freistellung des Steinbruchs (Gehölzentnahme)</p>	<p>Biotope/Arten Landschaft Wirkgefüge</p>	<p>Erhaltung, Aufwertung und Schaffung, Ergänzung wertvoller Habitate Erhöhung Arten-/Biotopvielfalt vielfältiges Landschaftsbild</p>
<p>Erweiterung, Ergänzung stufiger Waldränder, Unterpflanzung Waldbestand Umwandlung von Forst in klimaresistente Mischwälder mit heimischen Baumarten Erhaltung, Entwicklung stufiger Waldränder Aufforstung insb. erosionsgefährdeter Flächen</p>	<p>Klima/Luft Biotope/Arten Landschaft Boden Fläche Wasser Wirkgefüge</p>	<p>Kompensation des Waldverlusts bzw. bei Nutzungsartenänderung Schaffung / Aufwertung von Lebensräumen mit Klimafunktion Aufwertung Landschaftsbild Erosionsschutz im Bereich hängiger Lagen</p>

MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (KOMPENSATION)	SCHUTZGUT	ZIEL DER MAßNAHME
Entwicklung Erholungswald Extern: (ca. 25 ha) Ersatzaufforstungen 1:1 zum Waldverlust		Niederschlagsrückhaltung
Anlage von Extensivgrünland im Bereich weniger intensiv genutzter Flächen Gehölzpflanzungen Extensivbereiche: kein Einsatz von Dünger, Pflanzenschutzmitteln	Biotop/Arten Klima/Luft Wasser Boden Landschaft Wirkgefüge	Schaffung von Lebensräumen, Vernetzung von Biotopen, Erhöhung Artenvielfalt Aufwertung Landschaftsbild Verbesserung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts durch Extensivierung Schaffung kleinklimatisch wirksamer Elemente

4.4 MONITORING

Monitoring sind geplante Maßnahmen zur Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen des Flächennutzungsplans auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden.

Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Stadt Blankenhain. 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 Stadt besteht (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Folgende Monitoring- Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Sicherung, Behandlung ggf. auftretender archäologischer Funde / Umgang mit Boden, Altlasten, sonstige Bodenverunreinigungen - Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)
- Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, ökologische Baubegleitung
- Überwachen der Entwicklung der grünordnerische Festsetzungen (Funktionskontrolle) einschl. zeitliche Umsetzung
- ist eine Schädigung von Arten, natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht, Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen (Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden gemäß USchadG)
- Verkehrslärm, Erhöhung des Verkehrs-, Besucheraufkommens
- Schädigungen des umliegenden Waldbestandes infolge der entstandenen Blößen (Golfbahnen)
- Überwachung Waldzustand (Verkehrssicherungspflicht)
- auf der Ebene des Bebauungsplanes sind weitere Maßnahmen zum Monitoring vorzusehen

5. Alternativprüfung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d BauGB müssen im Umweltbericht Angaben zu in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten gemacht werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl dargelegt werden müssen.

5.1 STANDORT-/BEDARFSALTERNATIVEN

Die Erweiterung des Golfplatzes „Schiller“ sowie des Golfhotels „Gut Krakau“ mit einem ergänzenden Angebot an Freizeitnutzungen (Waldappartements, Beherbergung, Gastronomie) erfolgt in Anbindung an vorhandene bedeutsamen Erholungsflächen. Der Golfplatz sowie das Golfhotel bestehen bereits mehrere Jahre, ein völlig anderer Standort scheidet demnach aus.

Bei der Sonderbaufläche im Änderungsbereich 1 wurde ein naturschutzverträglichen Standort herausgearbeitet (Erhaltung Altbaumbestand). Die baulichen Anlagen werden grundsätzlich auf das notwendige Maß beschränkt und durch landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen kompensiert. Die geplanten Waldappartements sollen in aufgeständerter, ressourcenschonender Bauweise errichtet und harmonisch in die umgebende Waldlandschaft eingebettet werden. Die Zufahrt erfolgt über bestehende Wege.

Die vorgesehenen Golfbahnen – Änderungsbereich 1 wurden mit Maßgabe der Erhaltung wertvoller Biotop und Waldbestände verortet. Gleichzeitig wurde, aufgrund der Wertigkeit des Waldbestandes, der im FNP-Vorentwurf enthaltene 3. Änderungsbereich zurückgenommen. Die Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Biotopen bzw. von Teilen erfolgt nur in dem Maß, wie für den Spielbetrieb unbedingt notwendig und dass diese innerhalb des Vorhabengebiets wiederherstellbar sind. Die Querung der Streuobstwiese wurde zugunsten der Erhaltung von Quellbiotopen vorgezogen (gleichzeitig Vermeidungsmaßnahmen). Der Verlust der Obstbäume sowie der Feuchtwiese/Flachlandmähwiese kann im nördlichen Teil entlang des Klingelbachs ausgeglichen werden.

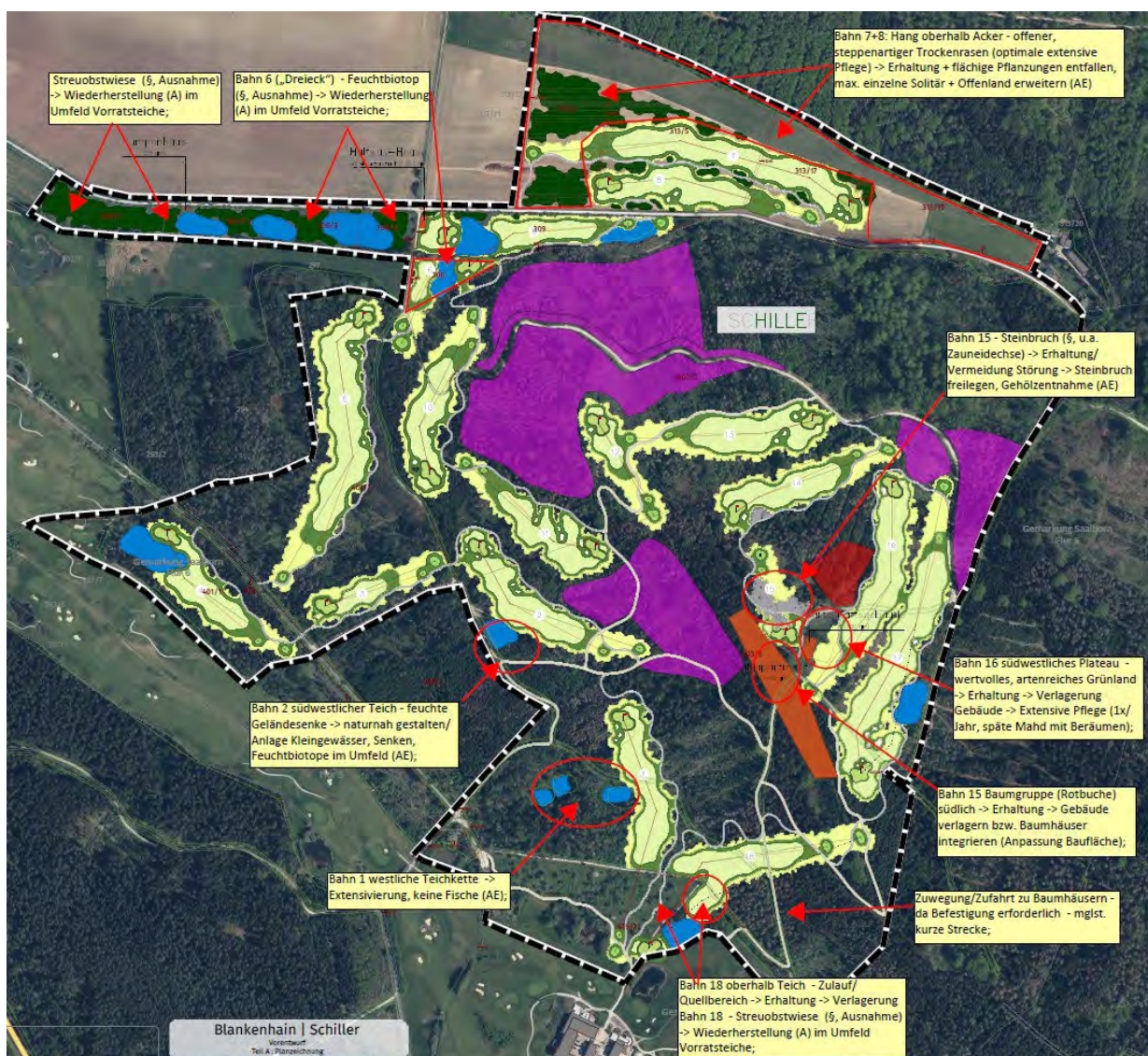


Abb. 6 Übersicht über die vorgenommenen Anpassungen – Änderungsbereich 1

Die Planung des Golfplatzes wurde unter Maßgabe der Eingriffsminimierung vorgenommen. Die Golfbahnen sollen sich harmonisch in die Landschaft einfügen, wobei auf übermäßige Geländemodellierungen verzichtet wird. Die bestehenden Wander- und Wirtschaftswege bleiben vollständig erhalten und werden weiterhin öffentlich zugänglich sein. Insgesamt bleiben rund drei Viertel der Vorhabenfläche bewaldet oder werden ökologisch aufgewertet. Die Waldbereiche, die im Zuge der Golfplatzerweiterung nicht in Anspruch genommen werden, sollen künftig als Erholungswald zur Verfügung stehen.

Die baulichen Anlagen – Änderungsbereich 2 werden direkt an das Areal des Golfhotels bzw. die Zufahrtsstraße angegliedert. Zum einen ist der VBP „Erweiterung „Wellness- und Golfhotel Gut Krakau“ (Erweiterung Gastronomie) Bestandteil der Änderung; zum anderen wird eine zusätzlich Flächen für eine Form der Beherbergung vorbereitet. Diverse Übernachtungsmöglichkeiten zum Hotel erweitern langfristig das Nutzerklientel. Auf Grund der Zufahrtsstraße sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Bedarfsalternativen sind weiterführend im Bauleitplanverfahren zu untersuchen.

5.2 BEGRÜNDUNG VORHABENS SOWIE DES ÖFFENTLICHEN INTERESSES

Gemäß des Regionalplanes Mittelthüringen gehört die Stadt Blankenhain zu den regional bedeutsamen Tourismusorten und liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung. Natur- und Aktiv-tourismus sollen in diesem Gebiet profiliert werden. Die vorliegende Planung unterstützt die Ziele der Raumordnung insbesondere durch die thematische Verbindung von Natur und Sport.

Die geplanten Erweiterungen stärken diese Funktion und unterstützt die nachhaltige Entwicklung im Sinne der Landes- und Regionalplanung. Die geplanten Vorhaben stehen in direktem Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen der Landesplanung, die diese nachhaltige Entwicklung der touristischen Infrastruktur und die Förderung naturnaher Erholungsangebote vorsieht.

Die Ausweisungen der Änderungsbereiche 1 und 2 entsprechen den im Tourismuskonzept des Weimarer Landes festgesetzten Zielen zur Steigerung des touristischen Angebots. Es handelt es sich um ein Gesamtvorhaben mit Bedeutung auch für das Land Thüringen.

Das Spa & GolfResort Weimarer Land erhält internationalen Zuspruch, gehört zu den größten touristischen Leistungsträgern im Weimarer Land und stellt eine wesentlichen Wirtschaftsfaktor für die gesamte Region dar. Darüber hinaus trägt das Resort zur Imagebildung als hochwertige Freizeit- und Erholungsdestination bei. Der hohe Qualitätsanspruch des Vorhabenträger ist dabei nicht nur auf die baulichen Vorhaben beschränkt, auch der hochwertige Naturraum ist ein ausschlaggebendes Kriterium für den Erfolg des Resorts.

Die Anlage hat sich seit ihrer Eröffnung zu einem überregional bekannten Tourismusziel entwickelt und trägt deutlich zur Attraktivität der Region bei. Auch durch das stetig wachsende Angebot an die Nutzer schafft und sichert zahlreiche Arbeitsplätze in den Bereichen Hotellerie, Gastronomie, Landschaftspflege und Sportbetrieb. Durch die Kooperationen mit regionale Anbietern wirkt das Spa & GolfResort Weimarer Land als Impulsgeber für die lokale Wirtschaft.

Der Vorhabenträger verfolgt mit den Erweiterungen das Ziel, der seit der Eröffnung im Jahr 2007 stetig gestiegenen Nachfrage nach Golfspielmöglichkeiten gerecht zu werden. Die bestehende Anlage (Goethe-, Feininger-, Bobby Jones Champion-, Königin Luise 9-Loch - Course) stößt zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen, sodass eine Erweiterung (Schiller-Course) nicht nur wirtschaftlich geboten, sondern auch funktional notwendig ist, um den Betrieb langfristig sicherzustellen. In Mitteldeutschland würde die Golfanlage als einzige mit derart vielen Golfbahnen so eine gute Anbindung in Form von kurzen Laufwegen für den Hotelgast haben. Insofern hat das GolfResort Weimarer Land mit der Erweiterung des Schiller-Courses ein Alleinstellungsmerkmal.

Durch die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Ilmtal von Öttern bis Kranichfeld“ sowie im Bereich des Vorbehaltsgebiets „Freiraumsicherung“ ist der Änderungsbereich 1 unter Beachtung land-

schafts- und naturschutzrechtlicher Vorgaben zu entwickeln. Es soll ein hochwertiges, in den Landschaftsraum eingebettetes Sport- und Erholungsareal entstehen, das sowohl touristische als auch lokale Nutzungsmöglichkeiten bietet (Wege bleiben öffentlich zugänglich, keine Einzäunung). Gleichzeitig wird durch die landschaftsgebundene Erholung dem Vorbehaltsgebiet „Tourismus und Erholung“ Rechnung getragen.

Es wird ein naturnaher Rückzugsraum für die Bevölkerung geschaffen, der sowohl der landschaftsgebundenen Erholung als auch der Umweltbildung dient. Die Entwicklung naturnaher Wälder, die extensive Nutzung und Pflege großer Flächen sowie das Nebeneinander von Wald und Offenland fördern die Biodiversität, stärken die Erholungsfunktion des Landschaftsschutzgebiets und tragen zur Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft mit einem hohen Wiedererkennungswert bei. Die landschaftsgerechte Einbindung der Golfbahnen sowie die Sicherung öffentlicher Wege gewährleisten die Vereinbarkeit mit den Zielen der Freiraumsicherung und des LSG; es wird eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Landschaftsraums gefördert.

Zudem ist hervorzuheben, dass durch die im Zuge des Vorhabens gewonnenen Kenntnisse über vorkommende Tier- und Pflanzenarten ein gezielter Schutz sowie Förderung (Vergrößerung) wertvoller Lebensräume und deren Arten ermöglicht werden. So wurden u.a. Arten nachgewiesen, deren globale Erhaltung Thüringen eine besondere Verantwortung zukommt (wie die Vorort nachgewiesene endemische Schneckenart ‚Zwergheideschnecke‘). Der Schutz dieser Lebensräume und Arten („T-Linie“) im Zusammenhang mit dem Vorhaben steht desgleichen im öffentlichen Interesse.

Durch umfangreiche Maßnahmen kann das geplante Vorhaben mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar gestaltet werden (siehe u.a. Punkt 4), sodass der Charakter des Landschaftsraums sich nicht negativ verändert und die Erweiterung des Golfplatzes den besonderen Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebiets „Ilmtal von Öttern bis Kranichfeld“ nicht zuwiderläuft.

§ 26 (1) BNatSchG

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

- 1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,*
- 2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder*
- 3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.*

Das Vorhaben ist mit den Zielen des LSG vereinbar. Das überwiegende öffentliche Interesse ist aus naturschutzfachlicher, landesplanerischer und regionalwirtschaftlicher Sicht begründbar.

5.3 INANSPRUCHNAHME FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs 1 werden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland) einbezogen, welche im Eigentum des Vorhabenträgers sind und zur Bewirtschaftung verpachtet sind. Die Flächeninanspruchnahme wurde auf das notwendige Maß beschränkt, es sind Flächen mit vergleichsweise geringer Ertragsfähigkeit betroffen. Folgende Forderungen sind zu beachten:

- landwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme ist den Bewirtschafter frühzeitig anzuzeigen;
- angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen müssen erreichbar bleiben;
- kein Fremdmaterial wie bzw. Müll auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen;

Die Belange der landwirtschaftlichen Bodennutzung wurden durch die Vermeidung hochwertiger Ackerflächen und die Berücksichtigung bestehender Bewirtschaftungsstrukturen gewahrt. Teils soll eine Nutzung in extensiver Form (Grünland, Beweidung) erhalten bleiben.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenhain werden auf zwei Änderungsbereichen Eingriffe in die Natur und Landschaft planerisch vorbereitet, welche im Rahmen des Umweltberichts innerhalb des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild dargestellt, bewertet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit beurteilt und beschrieben werden.

Es werden entsprechend der Planungsebene Aussagen zu Schutzgebieten, zum Artenschutz, zur FFH-Verträglichkeit und zur Waldinanspruchnahme getroffen. In nachgeordneten Planverfahren sind entsprechende Anträge zu stellen (Befreiung LSG, Ausnahme § 30 Biotop, Waldumnutzung) – das Erfordernis der Planung (überwiegendes öffentliches Interesse) ist bereits auf FNP-Ebene zu begründen.

Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vermeiden, minimieren bzw. auszugleichen. Hierzu werden Maßnahmen aufgezeigt, welche im Bauleitplanverfahren weiter zu verifizieren sind, sodass nach Realisierung aller Maßnahmen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet ist. Der Verlust von Waldfläche ist durch eine Neuaufforstung auszugleichen. Artenschutzrechtliche Belange sind in die Maßnahmenplanung zu integrieren.

Somit kann sowohl eine weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Blankenhain erzielt wie auch den Umweltbelangen Rechnung getragen werden.

7. Quellenverzeichnis

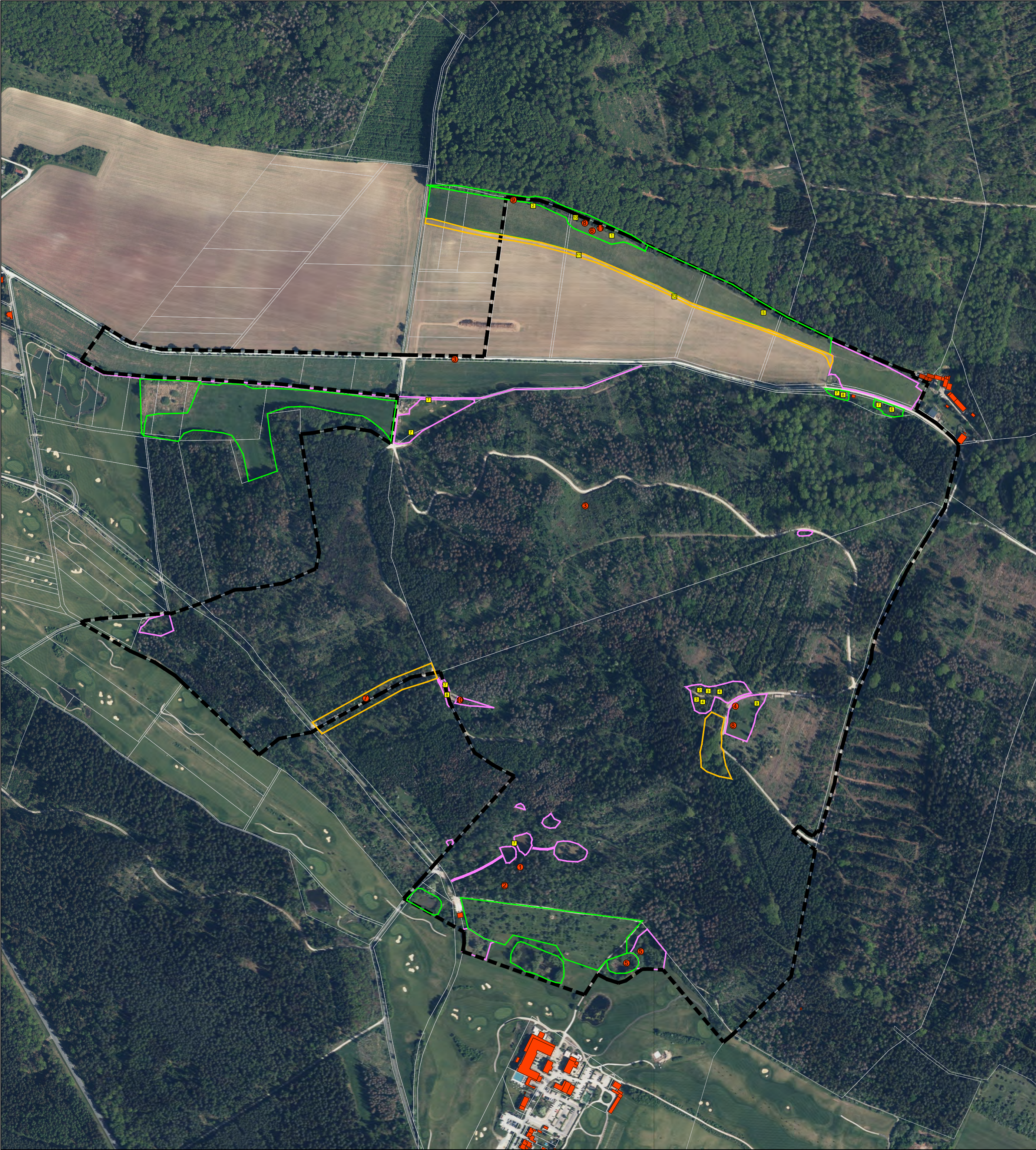
Folgende Quellen bzw. Unterlagen wurden im Wesentlichen zu Grunde gelegt:

Richtlinien, Erlasse, Literatur, Karten, anderweitige Planunterlagen

- Flächennutzungsplan der Stadt Blankenhain (2014).
- Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (2011): Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)
- Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
- Übersicht zu den wertgebenden Biotopflächen und Arten (C. Schuster i.Z.m. R. Bellstedt; Gotha, 09/2025)
- Entwurfsplan – Schiller (Städtler & Reinmuth Golfdesign; Münster, 09/2025)
- Antrag auf Anerkennung einer Ökopunktegewinnung durch gezielten und artenschutzdienlichen Waldumbau auf Flächen nahe der Gemeinde Blankenhain im Weimarer Land (Holzimpulszentrum; Thüne, 2023)
- TMLNU (1999): Eingriffsregelung in Thüringen.
- TMLNU (2005): Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell.

Internetrecherche - Umweltinformationen

- [Umwelt und Raum | Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz](#)
- [Startseite - Kartendienst des TLUBN](#)
- [Thüringen Viewer](#)
- Kartendienst des TLUBN - Standarddatenbögen Natura 2000



Legende

Biotoptypen

- Geltungsbereich
- gesetzlich geschütztes Biotop nach OBK Thüringen
- gesetzlich geschütztes Biotop nach aktueller Kartierung zusätzlich zur OBK
- sonstiger wertvoller Biotopbereich

Fundpunkte der wichtigsten Pflanzenarten

- Fundpunkte der wichtigsten Pflanzenarten
- 1. Fliegen-Ragwurz (*Ophrys insectifera* , RLD 3, RLT V, §)
- 2. Bleiches Waldvöglein (*Cephalanthera damasonium*, §)
- 3. Rotbraune Stendelwurz (*Epipactis atrorubens*, RLD V, RLT V, §)
- 4. Breitblättrige Stendelwurz (*Epipactis helleborine*, §)
- 5. Große Händelwurz (*Gymnadenia conopsea*, RLD V, RLT V, §)
- 6. Echte Gelb-Segge (*Carex flava*, RLD V, RLT 2)
- 7. Sumpf-Schafgarbe (*Achillea ptarmica*, RLT 3)
- 8. Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*, RLT 3)
- 9. Hain-Augentrost (*Euphrasia nemorosa*, RLD 3)
- 10. Großes Windröschen (*Anemone sylvestris*, RLD 3, RLT V, §)
- 11. Sommer-Adonisröschen (*Adonis aestivalis*, RLD 2, RLT 3)
- 12. Acker-Haftdolde (*Caucalis platycarpus*, RLD 2, RLT 3)

- Fundpunkte der wertvollsten Tierarten
- 1. Schwarzspecht (*Dryocopus martius*, §§)
- 2. Grauspecht (*Picus canus*, RLD 2, §§)
- 3. Neuntöter (*Lanius collurio*, §§)
- 4. Zauneidechse (*Lacerta agilis*, RLD V, RLT 3, §§)
- 5. Kammmolch (*Triturus cristatus*, RLD 3, RLT 3, §§)
- 6. Zwergheideschnecke (*Xerocrassa geyeri*, RLD 1, RLT 1, endemische Art)
- 7. Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*, §§, prioritäre Art)
- 8. Echte Bergzikade (*Cicadetta montana*, RLD G, RLT D)
- 9. Pechschwarze Tapezierspinne (*Atypus affinis*, RLD V, RLT 2)
- 10. Blauvioletter Wald-Laufkäfer (*Carabus problematicus*, §)
- 11. Sonnenröschen-Grünwidderchen (*Adscita geryon*, RLD 3, RLT 2, §)

Gutachterbüro für Naturschutz,
Ökologie und Umwelt

CORNELIA SCHUSTER
Diplom-Biologin

Goldbacher Straße 37 | 99867 Gotha
Telefon 0 36 21-73 93 801
Fax 0 36 21-73 93 802
Handy 01 51 - 17 31 06 34
E-Mail info@gutachter-schuster.de
www.gutachter-schuster.de



Planbezeichnung

Projekt:
Bebauungsplan Sondergebiet
Golfplatz-Erweiterung "Schiller"

**Übersicht zu den wertgebenden Biotopflächen
und Arten**

Zeichnung-Nr.: PL-1	Maßstab: 1:5000
Bearbeiter: Schuster	Datum: September 2025