Planungsverband „Vogtländische Seen“

Bebauungsplan

- Entwurf -

Bebauungsplan „Waikiki-Resort“

- Begründung -

Zeulenroda-Triebes: 21. August 2023

INHALT

Vorbemerkung 5

1 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“ 5
1.1 Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 5
1.2 Lage des Plangebietes 6
1.3 Planungsrechtliche Verhältnisse und Wahl des Planverfahrens 6
1.4 Kartengrundlage und Eigentumsverhältnisse 9
1.5 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen 9

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“ 13
2.1 Konzeption des Bebauungsplanes 13
2.2 Planinhalt – Inhalt und Begründung der Festsetzungen 14

3. Erschließung und sonstige Belange 19
3.1 Erschließung 19
3.2 Belange des Denkmalschutzes 20
3.3 Waldrechtliche Belange 20
3.4 Belange der Landwirtschaft 21
3.5 Belange des Immissionsschutzes 21
3.6 Belange von Altdeponien 21

4 Umweltbericht 21
4.1 Einleitung 21
4.2 Kurzdarstellung des Inhalts des Bebauungsplanes 21
4.3 Übergeordnete Ziele 22
4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 23
4.4.1 Natur und Landschaft 23
4.4.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 30
4.4.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung 30
4.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter 31
4.5 Prognose 31
4.5.1 Status-Quo-Prognose 31
4.5.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse) 31
4.5.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB 35
4.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen 37
4.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung 38
4.5.6 Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) 41
4.5.7 Artenschutzrechtliche Bewertung 42
4.5.8 Alternativenprüfung 42
4.6 Ergänzende Angaben 43
4.6.1 Methodik 43
4.6.2 Monitoring 43
4.6.3 Zusammenfassung 43

Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen 44

Anlage 1: Lageplan der externen Kompensationsmaßnahmen
Anlage 2: Schall-Immissionsschutz-Prognose

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) ... 6
Abbildung 2: Übersichtsplan der vom Bebauungsplan betroffenen Bauleitpläne ... 7
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) ... 9
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes (Stand: Feststellungsbeschluss ohne Genehmigung) ... 10
Abbildung 5: Auszug aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen für ein Erweiterungsvorhaben der Bauerfeind Anlagen GmbH mit Kennzeichnung der überlagerten Flächen ... 11
Abbildung 6: Auszug aus dem LP „Zeulenroda – Auma – Triebes“ (LRA Greiz 1999) für den Bereich Weißendorf ... 11
Abbildung 7: Auszug aus dem LP „Zeulenroda – Auma – Triebes“ (LRA Greiz 1999) für den Bereich Zeulenroda ... 12
Abbildung 8: Biotoptypen des Plangebietes (rot gestrichelte Linie) (Code gem. TMLNU 2000) ... 23
Abbildung 9: Grünanlage an der Badewelt Waikiki ... 24
Abbildung 10: naturnahes Kleingewässer ... 24
Abbildung 11: Feldgehölze und offene Grasflächen ... 25
Abbildung 12: Weg am Südrand des Plangebietes ... 25
Abbildung 13: Derzeitiger Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet ... 26
Abbildung 14: Blick auf das Plangebiet von Westen ... 29
Abbildung 15: Bauerfeind Tower östlich des Plangebietes ... 30
Abbildung 16: Blick auf das Weidatal mit der Talsperre Zeulenroda vom Westrand des Plangebietes ... 30
Abbildung 17: Anteile vollversiegelter, teilversiegelter und unversiegelter Flächen im Plangebiet ... 32
Abbildung 18: Im Plangebiet rechtsgültige Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) ... 39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: geplante Nutzungen des Bebauungsplanes "Waikiki-Resort" ... 22
Tabelle 2: Bewertung der Böden im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen (TLUG O. J.) ... 27
Tabelle 3: Ermittlung des Ausgangswertes ... 40
Tabelle 4: Ermittlung des Planungswertes ... 41
Tabelle 5: Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahmen ... 42

Die Änderungen in der Begründung gegenüber dem Vorentwurf sind blau hervorgehoben.

Vorbemerkung

Ausgehend von den zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahme sowie den weiteren Planungen wurden u. a. die nachfolgenden Änderungen vorgenommen.

- Reduzierung der Flächen für die Ferienhäuser
- Verlagerung der Sondergebietsflächen innerhalb des Plangebietes
- Streichung des Skywalks (bisher SO_3)
- Einstufung der vorhandenen Gehölzbestände im Süden als Wald
- Übernahme der Ergebnisse aus dem Schall-Immissionsschutzgutachten
- Ergänzende Angaben zur geplanten Erschließung
- Aufnahme einer Regelung zur Errichtung der Ferienhäuser erst nach dem Hotelbau zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange
- Überarbeitung und Ergänzung der grünordnerischen Maßnahmen
- Fortschreibung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Fortschreibung von Begründung und Umweltbericht

1 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“

1.1 Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Weißendorf hat im Jahr 1994 den Vorhaben- und Erschließungsplan „Freizeit- und Erlebnisbad“ beschlossen und 1995 zur Rechtskraft gebracht. Vorhabenträger dieser Planung war die Wasserfreizeit der Stadt Zeulenroda GmbH. Planungsziel war die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Sport- und Freizeitbades, das unter dem Namen „Badewelt Waikiki“ bekannt ist.

In Verbindung mit anstehenden umfangreichen Instandsetzungsarbeiten wurde geprüft, wie das Angebot innerhalb der Badewelt sowie im Umfeld verbessert werden kann, um die Attraktivität des Freizeitbades zu erhöhen. Aufgrund der rasanten Entwicklung im Freizeitbereich sowie der starken Konkurrenz in der Umgebung, ist eine auf die Instandhaltung ausgerichtete Sanierung nicht ausreichend, um einen wirtschaftlichen Betrieb sicherstellen zu können. Ausgehend von den Angaben einer Markterkundung der Stadt Zeulenroda-Triebes im Jahr 2021 soll das Sport- und Freizeitbad Teil des zukünftigen Waikiki-Resorts werden, das neben der Badewelt auch unterschiedliche Übernachtungsmöglichkeiten bieten soll. Für diese ergänzenden Nutzungen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die Planungshoheit zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegt beim Planungsverband Vogtländische Seen, der zur Förderung der gesamttouristischen Entwicklung der Talsperrenregion gegründet wurde. Hierzu haben die Mitgliedsgemeinden des Planungsverbandes die kommunale Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung auf den Planungsverband übertragen.

Der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Waikiki-Resort“ wird im Regelverfahren entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G. vom 12.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 184) aufgestellt. Somit ist ergänzend zum Bebauungsplan mit der Begründung eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, die die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) dokumentiert. Die Aufstellung eines ergänzen-

den Grünordnungsplanes ist gem. § 11 Abs. 2 BNatSchG nur fakultativ. Da die Inhalte des Grünordnungsplanes im Umweltbericht vollumfänglich berücksichtigt werden, wird von der Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes abgesehen.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Waikiki-Resort“ liegt nördlich der Ortslage Zeulenroda und südlich von Weißendorf unmittelbar angrenzend an die Badewelt Waikiki. Im Norden und Nordosten schließen sich die Flächen der Badewelt Waikiki mit dem Sport- und Freizeitbad sowie Parkplätzen an. Westlich befindet sich das Firmengelände der Firma Bauerfeind AG. Die Flächen südlich und westlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt.
Während die nördlichen Flächen des Plangebietes gestaltete Grünanlage und Freiflächen der Badewelt Waikiki umfassen, befindet sich im Süden eine Gehölzanpflanzung (Wald), die im Osten von einem Fußweg durchzogen ist.

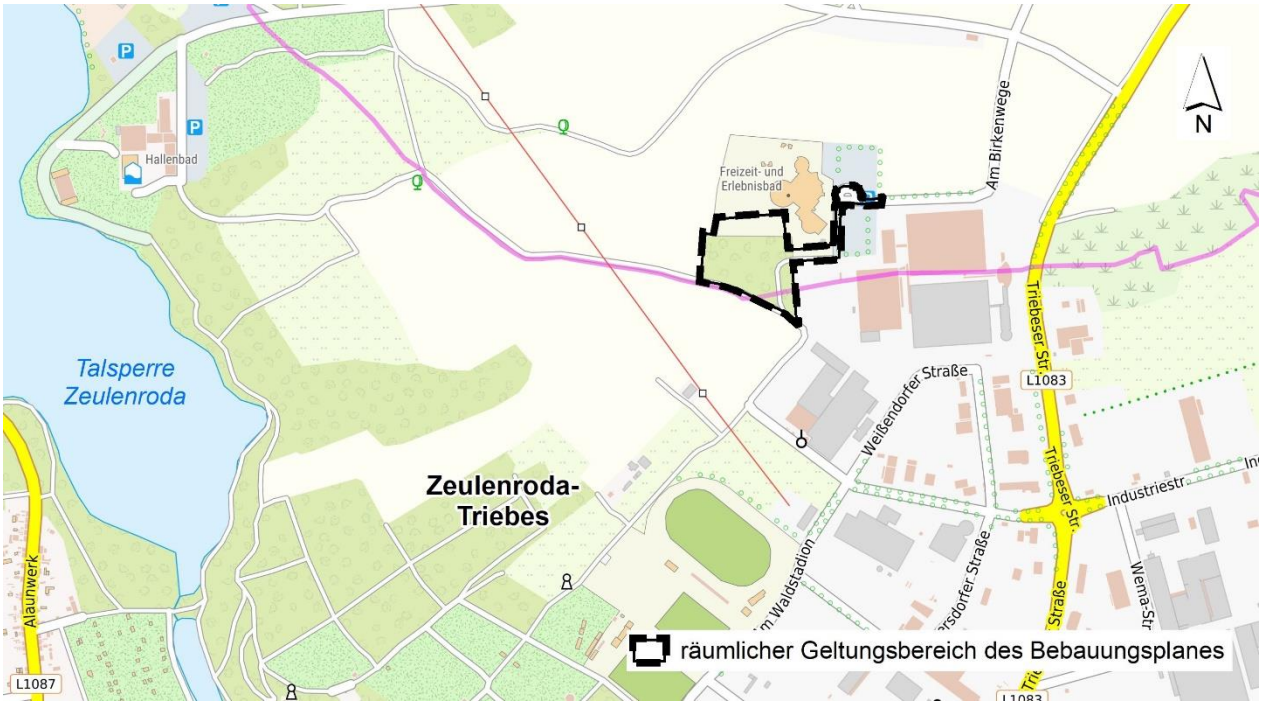

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst Flächen in den Gemarkungen Weißendorf (Flur 2, Flurstück 670/19 (tlw.)) und Zeulenroda (Flur 25, Flurstück 2422/6 (tlw.)). Die Flächen im Geltungsbereich fallen dabei von ca. 415 m ü NHN im Südosten auf 408 m ü NHN im Westen ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist dabei eine Gesamtfläche von 1,69 ha auf. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Planungsrechtliche Verhältnisse und Wahl des Planverfahrens

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst gegenwärtig noch Flächen in drei Plangebieten gem. § 30 BauGB, wobei das Baurecht in zwei Bebauungsplangebieten zurückgenommen werden soll. Hierzu liegen bereits die Satzungsbeschlüsse vor.

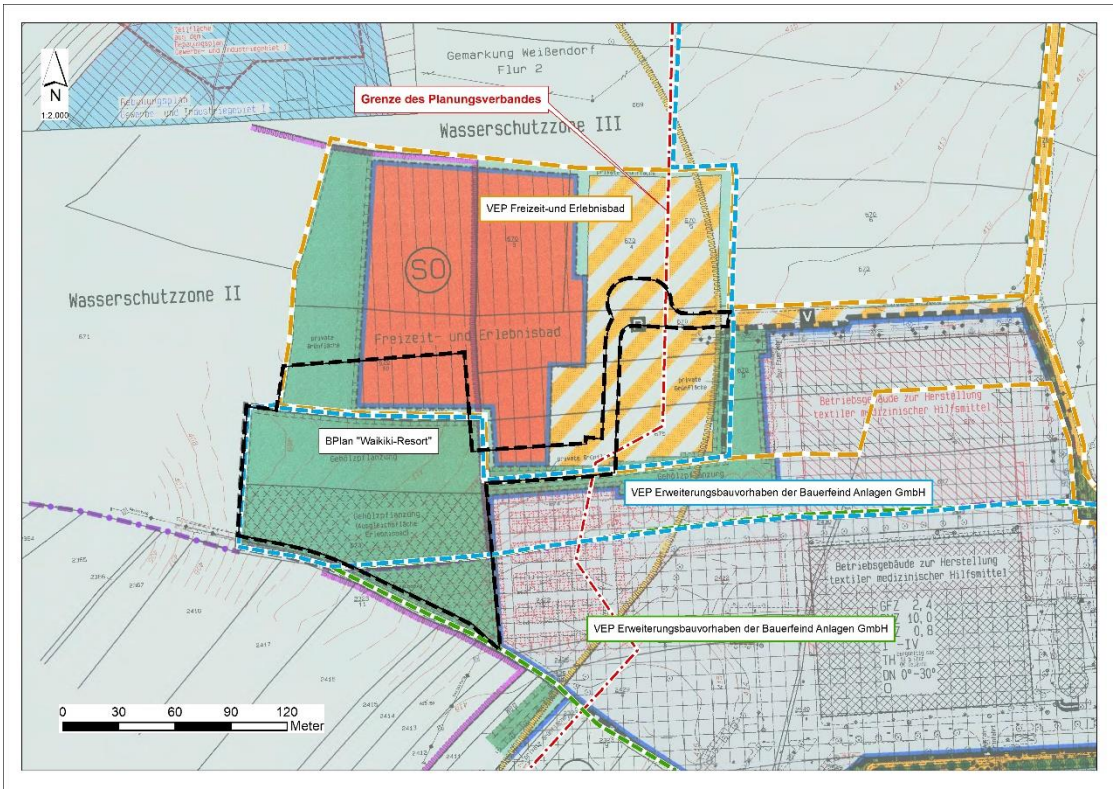

Abbildung 2: Übersichtsplan der vom Bebauungsplan betroffenen Bauleitpläne

Hierbei handelt es sich um die nachfolgenden Planungen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan „Freizeit- und Erlebnisbad“ (Gemeinde Weißendorf)
- Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Erweiterungsvorhaben der Bauerfeind Anlagen GmbH (= Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bauerfeind AG“) - Gemeinde Weißendorf – Rücknahme des Baurechts für die Flächen innerhalb des Plangebietes „Waikiki-Resort“ geplant
- Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Erweiterungsvorhaben der Bauerfeind Anlagen GmbH - Stadt Zeulenroda-Triebes – Rücknahme des Baurechts für die Flächen innerhalb des Plangebietes „Waikiki-Resort“ geplant

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waikiki–Resort“ liegt zugleich im Gebiet des Planungsverbandes „Vogtländische Seen“. Die Abgrenzung der einzelnen Plangebiete sowie die Grenze des Planungsverbandes sind der Abbildung 2 zu entnehmen.

Aufgrund der Überplanung von jeweils Teilflächen der drei o. g. Bebauungspläne, die in der Planungshoheit von zwei Kommunen und eines Planungsverbandes liegen, hat sich der Planungsverband Vogtländische Seen entschieden, für den Gesamtbereich des geplanten Hotel- und Ferienhausgebietes einen zusammenhängenden Bebauungsplan in seiner Planungshoheit aufzustellen. Hierbei hat der Planungsträger im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dafür Sorge zu tragen, dass

- die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne außerhalb des hier plangegenständigen Bebauungsplanes weiterhin umgesetzt werden können,
- der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der jeweilige planungsrechtliche Zustand zu Grunde gelegt wird.
- das Plangebiet ausschließlich Flächen innerhalb des Planungsverbandes „Vogtländische Seen“ umfasst.

Mit vorliegendem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotel- und Ferienhausanlage geschaffen werden, die gem. der Anlage 1 zum UVPG unter Nummer 18.1 aufgeführt

sind, so dass gem. Nr. 18.1.2 bei einer Bettenzahl von insgesamt 100 bis weniger als 300 eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG zu erfolgen hat. Somit scheidet ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren gem. § 13 bzw. 13a BauGB aus. Der Bebauungsplan ist daher im Regelverfahren aufzustellen. Damit ist gemäß den Vorgaben des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ergänzend zum Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt und Teil der Begründung wird (s. Kap. 4). Da weder die Stadt Zeulenroda-Triebes noch die Gemeinde Weißendorf über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügen, handelt es sich bei der vorliegenden Planaufstellung um ein vorzeitiges Bauleitplanverfahren gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Voraussetzung für ein entsprechendes Verfahren ist, dass dringende Gründe (1) die Aufstellung erfordern und (2) die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Planungshoheit für die vorbereitende Bauleitplanung weiterhin bei den Kommunen Weißendorf und Zeulenroda-Triebes verblieben ist, wohingegen der Bebauungsplan durch den Planungsverband „Vogtländische Seen“ aufgestellt wird.

(1) Um auch weiterhin sowohl der Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten, vor allem der Zielgruppe Familien mit Kindern, als auch einem ausreichenden Freizeitangebot gerecht werden zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Sanierung der Badewelt Waikiki auch vor der Aufstellung von Flächennutzungsplänen dringend erforderlich. Während die Sanierung der Badewelt auf der Grundlage eines bestehenden Bebauungsplanes erfolgen soll, ist für die zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten das Baurecht noch zu schaffen. Andererseits sollen Sanierung und Neubau zeitgleich erfolgen, um gegenseitige Störungen zu vermeiden und Synergieeffekte nutzen zu können. Bei einem Abwarten auf einen anwendbaren Flächennutzungsplan, vor allem der Gemeinde Weißendorf, würden erhebliche finanzielle Mehraufwendungen auf die Stadt Zeulenroda-Triebes als 100%ige Eigentümerin des Betreibers der Badewelt zukommen. Ohne die geplanten Übernachtungsmöglichkeiten ist ein wirtschaftlicher Betrieb der Badewelt nicht möglich.
Aus diesen Gründen ist es dringend erforderlich, den Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt aufzustellen und damit die Voraussetzungen für eine Sicherung und weitere Entwicklung der Destination Waikiki zu schaffen.

(2) Folgt man der gängigen Rechtsprechung (s. a. EZB § 8 RNr. 59), so wird regelmäßig davon ausgegangen, dass eine Planänderung den Anforderungen des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB entspricht, sofern die Grundkonzeption der Gemeinden nicht wesentlich berührt oder geändert wird. Mit der vorliegenden Planung wird an der bestehenden (bereits genehmigten) Grundkonzeption einer touristischen Entwicklung im Bereich des Freizeitbades Waikiki festgehalten. Die Planung führt dabei durch die bisher erfolgte Inanspruchnahme von Grünflächen im Umfeld der Badewelt Waikiki nicht zu einer erstmaligen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Vielmehr erfolgt eine Überplanung von auch bisher bereits in Plangebieten liegenden Flächen, auch wenn diese teilweise zwischenzeitig aus den Plangebieten entlassen wurden. Somit entspricht die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplanes auch weiterhin den Zielen des Planungsverbandes und der beteiligten Kommunen Weißendorf und Zeulenroda-Triebes.

→ Da für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein dringender Bedarf besteht und zudem die Planung auch weiterhin der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der betroffenen Gemeinden und des Planungsverbandes Vogtländische Seen entspricht, werden für dieses Planaufstellungsverfahren die Anforderungen des § 8 Abs. 4 BauGB erfüllt. Diese Bewertung des Planungsverbandes wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt in der vorliegenden Stellungnahme vom 26.11.2021 zum Vorentwurf bestätigt.

1.4 Kartengrundlage und Eigentumsverhältnisse

Als Kartengrundlage für das vorliegende Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“ wurden die Liegenschaftskarten zur Flur 25 der Gemarkung Zeulenroda und der Flur 2 der Gemarkung Weißendorf (Übernahme vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation mit Stand vom 06. September 2021) verwendet. Ergänzt wurden die Höhenangaben aus einer aktuellen Höhenvermessung (TRIGIS GeoServices GmbH - August 2021).

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum einer städtischen Gesellschaft der Stadt Zeulenroda-Triebes, die der Kompensationsmaßnahmen im Privateigentum (Maßnahme Pöllwitz) bzw. im kommunalen Eigentum (Fläche Zeulenroda). Ein Bodenordnungsverfahren zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

1.5 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung - Regionalplan Ostthüringen

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung (Vorranggebiete) generell als verbindliche Vorgaben zu werten, wohingegen die Grundsätze (Vorbehaltsgebiete) in die Abwägung mit einem besonderen Gewicht einzustellen sind.

Die vorliegende Planung umfasst eine zum Teil bebaute bzw. als Außenbereich des Bades genutzte Fläche, die im Regionalplan Ostthüringen (2012) bereits als Siedlungsbereich übernommen wurde. An diesen Siedlungsbereich schließen sich im Norden und Westen Flächen des Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-16 („Oberes Weidatal, Nebentäler, Talsperre Zeulenroda, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder“) an. Die südlich und östlich anschließenden Bereiche wurden entsprechend der Nutzung ebenfalls als Siedlungsbereiche übernommen. Zudem liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Vogtland“ (G 4-25). Innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes wird als teilräumliches Entwicklungsziel der Ausbau des Teilraumes um die Talsperre Zeulenroda zu einem Tourismuszentrum benannt. Zudem soll die Stadt Zeulenroda-Triebes gem. Ziel 4-6 als regional bedeutsamer Tourismusort und damit als Schwerpunkt des Tourismus entwickelt werden.

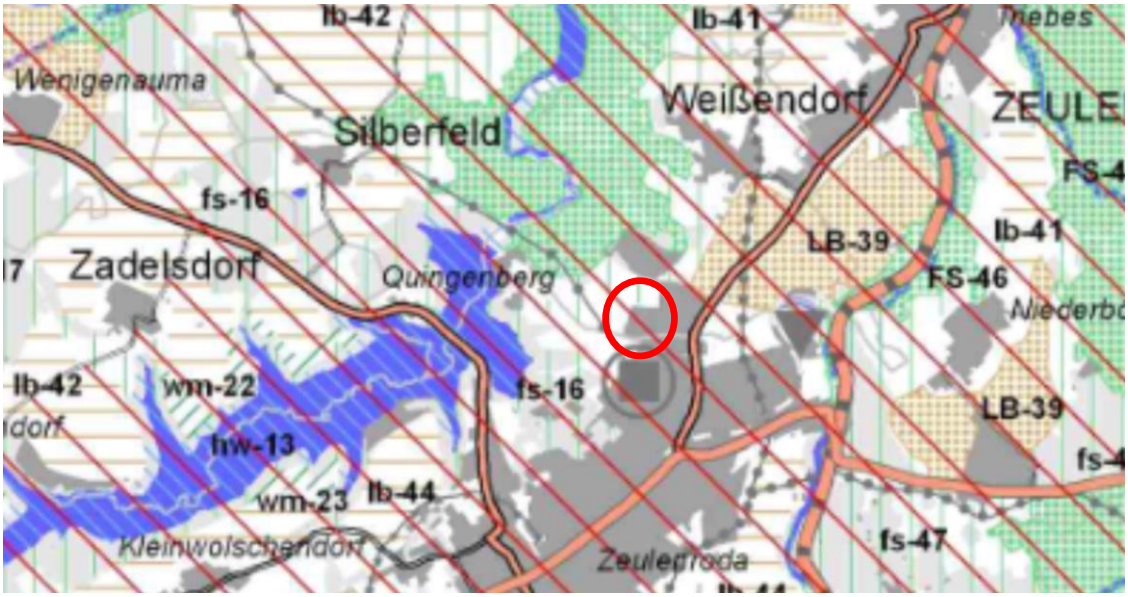

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) – Plangebiet = rotes Oval

→ Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“ wird das Ziel verfolgt, die Tourismus- und Erholungsfunktion der Talsperre Zeulenroda sowie der Stadt Zeulenroda zu sichern und zu fördern, so dass den

Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entsprochen wird. Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seiner Stellungnahme vom 26.11.2021 bestätigt, dass die vorliegende Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Weißendorf liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Die Stadt Zeulenroda-Triebes stellt gegenwärtig einen Flächennutzungsplan auf. In dem dem Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes zur Billigung in der nächsten Sitzung vorgelegten Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planungsstand:17.08.2023) ist das Plangebiet als Sondergebiet Ferienhäuser dargestellt, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

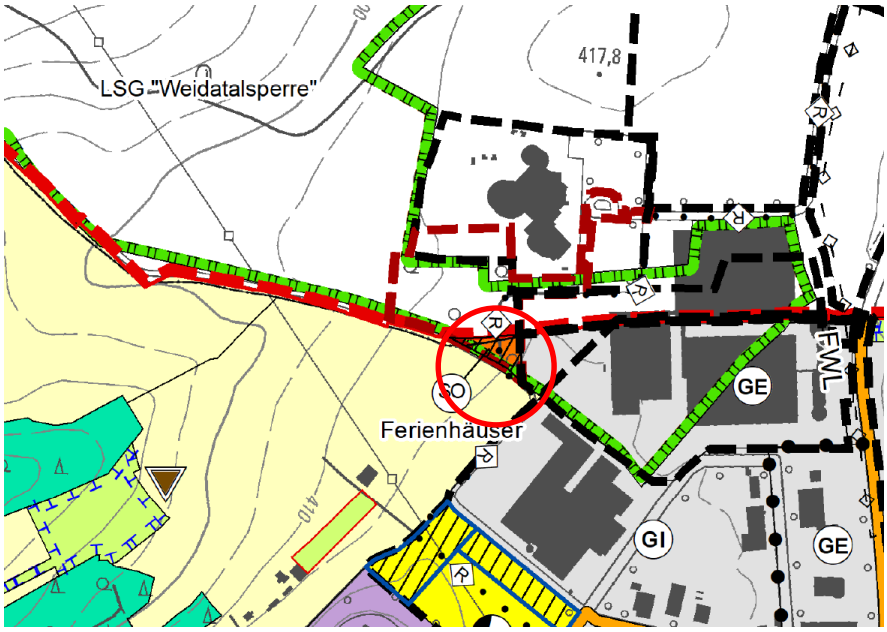

Abbildung 4: Auszug aus dem 4. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zeulenroda-Triebes (Stand: 17.08.2023, Vorlage zur Billigung)

Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“ umfasst Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Plan) „Freizeit- und Erlebnisbad“ (Gemeinde Weißendorf): Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Waikiki-Resort“ überplant den südlichen Teil des Geltungsbereiches des V+E-Planes ohne die Funktion der bestehenden Nutzung in Frage zu stellen. Dabei erfolgt von Westen nach Osten eine Überlagerung von Flächen, die bisher als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, als Sondergebietsfläche und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) festgesetzt sind. Zudem wird im Süden des Plangebietes ein Streifen mit einer festgesetzten privaten Grünfläche überplant.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird die Zustimmung des Vorhabenträgers des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Überplanung eingeholt. Von dieser kann ausgegangen werden, da er zugleich Eigentümer der Flächen des Plangebietes ist.

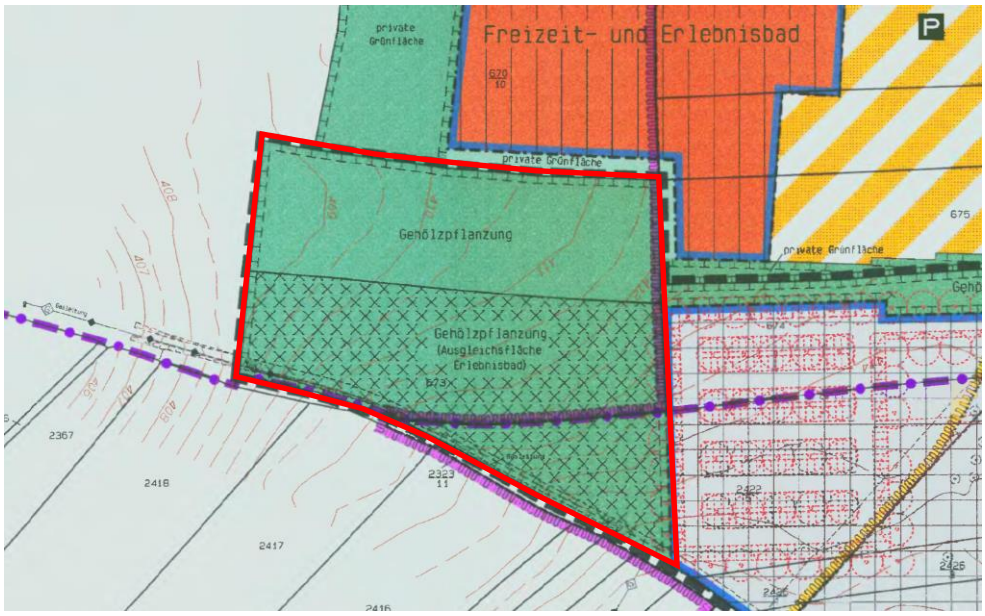

Abbildung 5: Fläche, die aus den Geltungsbereichen der Vorhaben- und Erschließungspläne für ein Erweiterungsvorhaben der Bauerfeind Anlagen GmbH entlassen wurde

Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Erweiterungsvorhaben der Bauerfeind Anlagen GmbH (= Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bauerfeind AG“ (Gemeinde Weißendorf) / Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Erweiterungsvorhaben der Bauerfeind Anlagen GmbH (Stadt Zeulenroda-Triebes)): Im Rahmen der Änderungen der vorgenannten Vorhaben- und Erschließungspläne, die nunmehr von den jeweiligen Kommunen als Bebauungspläne weitergeführt werden, wurden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“ aus den Geltungsbereichen der Pläne entlassen. Somit liegen die vorhandenen Gehölzbestände (= Wald) bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“ im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Landschaftsplan

Entsprechend den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind die Darstellungen des Landschaftsplanes im Rahmen der Planaufstellung insbesondere zu berücksichtigen. Bei der Festlegung von Art und Umfang der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Landschaftsplan gem. § 15 Abs. 2 Satz 5 BNatSchG ebenfalls zu berücksichtigen.

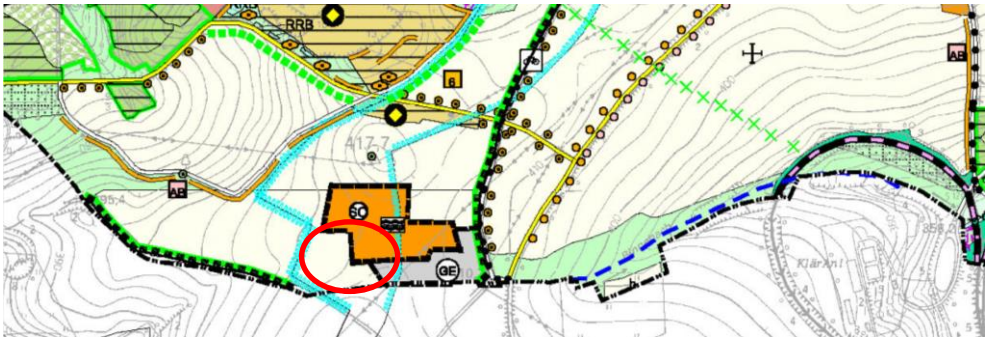

Abbildung 6: Auszug aus dem LP „Zeulenroda – Auma – Triebes“ (LRA Greiz 1999) für den Bereich Weißendorf (Plangebiet = rote Markierung)

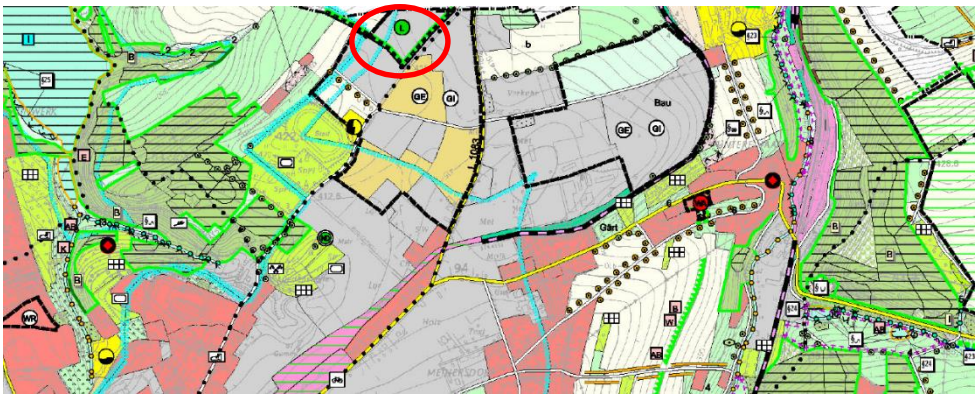

Abbildung 7: Auszug aus dem LP „Zeulenroda – Auma – Triebes“ (LRA Greiz 1999) für den Bereich Zeulenroda (Plangebiet = rote Markierung)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bearbeitungsgebietes des Landschaftsplanes „Zeulenroda – Auma – Triebes“ (Landratsamt Greiz 1999). Dabei umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Entwicklungsaussagen für Bereiche im Gebiet der Gemeinde Weißendorf (Abb. 6) sowie der Stadt Zeulenroda (Abb. 7).

Im Landschaftsplan „Zeulenroda – Auma – Triebes“ sind die Flächen des Plangebietes entsprechend dem damaligen Planungsstand bereits als Gewerbegebiets- bzw. Sondergebietsfläche dargestellt. Lediglich für den südwestlichen, gemeindeübergreifenden Bereich des Plangebietes, der gegenwärtig mit Gehölzen bestanden ist, erfolgte als Entwicklungsziel die Vorgabe einer umweltgerechten landwirtschaftlichen Nutzung ohne nähere Spezifikation. Die im Landschaftsplan übernommene Trinkwasserschutzzone wurde zwischenzeitig aufgehoben und ist daher nicht mehr planungsrelevant.

→ Entgegen der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes führt die vorliegende Planung zu einer Ausdehnung des Siedlungsbereiches und damit der bebauten Flächen in bisher unbebaute Bereiche. Da den Flächen des Plangebietes entsprechend den Aussagen des Landschaftsplanes keine hervorgehobene naturschutzfachliche Bedeutung zukommt, wird vorliegend der Entwicklung der touristischen Nutzung der Vorrang vor den Zielen des Landschaftsplanes gegeben.

Rechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach den folgenden Fachgesetzen:

- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

<u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)</u>

Das Plangebiet befindet sich mit seinen südlichen Flächen innerhalb der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Weidatalsperre“ (Schutzgebiet gem. § 26 BNatSchG). Da sich die Flächen innerhalb des Plangebietes bereits vor dem 14. Januar 1999 im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne befanden, ist vorliegend § 36 Abs. 8 ThürNatG maßgeblich, wonach diese Fläche nicht mehr Bestandteil des zu diesem Zeitpunkt bestehenden Landschaftsschutzgebietes „Weidatalsperren“ waren. Ungeachtet dessen, ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen, wobei keine Anpassung der Grenze erfolgt.

Im Plangebiet liegt zudem ein naturnahes Kleingewässer mittlerer Strukturdichte von ca. 80 m² Größe. Es ist im Randbereich mit einem Großröhricht aus Breitblättrigem Rohkolben bewachsen. Das Kleingewässer

stellt einschließlich seiner Verlandungsvegetation ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG dar. Für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops ist beabsichtigt, einen Antrag auf Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu stellen.
Weitere Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG liegen nicht vor. Die vorliegende Planung berührt auch keine Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (Natura 2000-Gebiete) direkt oder indirekt (Umgebungsschutz).

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“

2.1 Konzeption des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Planaufstellung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren touristischen Entwicklung des Standortes Badewelt Waikiki in Verbindung mit der gesamten Talsperreregion Zeulenroda geschaffen werden. Konkret umfasst die vorliegende Planung die Entwicklung des Waikiki-Resorts, die mit der Schaffung von unterschiedlichen Übernachtungsangeboten über das reine Angebot des bisherigen Badebetriebes hinausgeht. Ergänzend zum Angebot des Bio-Seehotels sowie der hochwertigen Ferienhäuser am Strandbad Zeulenroda, das vorrangig das gehobene Gäste-Segment anspricht, sollen im Bereich des Waikiki-Resorts ergänzend Übernachtungsmöglichkeiten vor allem für Familien mit Kindern geschaffen werden. Ausgehend von einer Machbarkeitsstudie, die auch Grundlage einer Markterkundung (Stadt Zeulenroda-Triebes 2021) war, wird von einem Potenzial von rund 40.000 Übernachtungen ausgegangen. Dieses soll über ein Hotel sowie weitere Ferienhäuser abgedeckt werden. wobei die Attraktivität durch die Lage in der reizvollen Landschaft mit der Talsperre bestehen. Durch eine geplante enge Verzahnung von Badewelt und Beherbergung soll auch die Auslastung und damit Wirtschaftlichkeit des Freizeitbades gefördert werden.
Die vorliegende Planung sieht den Bau eines Hotels im engen räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Badewelt vor. Nördlich und westlich vom Hotel sind mit einem direkten Blick auf die Talsperre und die umgebenden Wälder Ferienhäuser geplant, die zentral bzw. über das Hotel mit vermarktet werden sollen. Ergänzend werden die für die Gäste des Hotels und der Ferienhäuser erforderlichen Stellplätze im Zufahrtsbereich angeordnet, um Störungen und Lärmemissionen im Bereich der Ferienhäuser zu vermeiden. Die zur Erschließung erforderliche öffentliche Zufahrt bindet an die öffentliche Zufahrt zur Badewelt nordöstlich der Ferienanlage an.
Zur Einbindung der Hotel- und Ferienhausanlagen in das Landschaftsbild erfolgen begrenzende Festsetzungen v. a. zur Höhe der Gebäude und weitere Regelungen für eine Bepflanzung. Hierbei ist vorgesehen, südlich der Ferienhäuser und des Hotels eine Hecke sowie im östlichen Teil eine Parkanlage zur Abgrenzung zum südlich verlaufenden Weg zum Bio-Seehotel zu pflanzen und damit die Ferienhäuser und das Hotel auch zur südlich gelegenen Agrarfläche abzuschirmen. Den westlichen Abschluss des Sondergebietes Ferienhäuser soll eine zu pflanzende Baumreihe bilden, die auch weiterhin im Gegensatz zu einer Baum- und Strauchhecke einen weitgehend freien Blick auf die Talsperre sichert.
Im Ergebnis des Vorentwurfes mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Festsetzungen gem. Vorentwurf des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“	Fläche (m²)
SO_1 – Hotel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	**2.318**
davon überdeckbar gem. GRZ 0,8	1.854
davon nicht überdeckbar gem. GRZ	464
SO_2 - Ferienhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	**5.857**
davon überdeckbar gem. GRZ 0,5	2.929
davon nicht überdeckbar gem. GRZ ohne Pflanzvorgabe	2.164
davon nicht überdeckbar gem. GRZ mit Pflanzvorgabe	764
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung	**4.676**
Heckenpflanzungen H I und H II einschl. Baum bei H II	474
Immissionsschutzpflanzung	328
öffentliche Parkanlage	445
private Parkanlage	3.241
Verkehrsbegleitgrün	188
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB	**3.929**
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.351
davon private Straßenverkehrsflächen	89
davon private Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg	101
davon private Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung - Parkplätze	1.388
Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB (Abfallentsorgung)	**155**
Gesamtgröße des Plangebietes	**16.935**

2.2 Planinhalt – Inhalt und Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend werden die einzelnen textlichen Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“ erläutert.

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 und 11 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Sondergebiete mit den nachfolgenden Zweckbestimmungen und Nutzungen festgesetzt:

1.1 SO_1 – Sondergebiet Hotel

Im Sondergebiet 1 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Hotel (Fremdenbeherbergung)

- Gastronomische Einrichtungen, sofern diese dem Hotel dienen und ihm unter- und zugeordnet sind.

- Schallschutzwand

1.2 SO_2 – Sondergebiet Ferienhäuser

Im Sondergebiet 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche mit Terrasse von 90 m²

- technische und sonstige Nebenanlagen zur Versorgung des Ferienhausgebietes

- der Erschließung des Sondergebietes dienende Wege

Begründung: Entsprechend dem Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes sollen mit der Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für unterschiedliche Beherbergungseinrichtungen geschaffen werden. Dies sind neben einem Hotel (SO_1) mehrere Ferienhäuser (SO_2). Entsprechend erfolgen Festsetzungen für Sondergebiete gem. §§ 10 und 11 BauNVO.

Sondergebiet SO_1 - Hotel: Mit dem Sondergebiet 1 werden die Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels unmittelbar westlich der Badewelt Waikiki geschaffen. Entsprechend dem Planungsziel sind in diesem Sondergebiet ausschließlich ein Hotel sowie dem Hotel zugeordnete gastronomische Einrichtungen zulässig. Mit der Festsetzung einer begrenzten Fläche für das Sondergebiet (2.318 m²) wird sichergestellt, dass keine großflächige Hotelanlage mit einem umfangreichen ergänzenden Angebot errichtet werden kann. Für Wellnessanwendungen und Saunanutzung sollen die Anlagen der angrenzenden Badewelt genutzt werden. Aufgrund der geänderten Lage des Hotels wird auf vom bisher geplanten Bau eines s. g. Skywalks als Verbindungsgang vom Hotel zur Badewelt abgesehen. Ergänzend wird der Zulässigkeitsrahmen um eine Schallschutzwand erweitert. Diese ist erforderlich, um die Voraussetzungen zur Umsetzung der Festsetzung 6 (bedingte Festsetzung) zu schaffen.

Sondergebiet SO_2 – Ferienhäuser (Festsetzung zur Art der Nutzung gem. § 10 BauNVO): Neben den Übernachtungsmöglichkeiten im Hotel sollen westlich angrenzend im Übergang zur offenen Landschaft Ferienhäuser errichtet werden. Hierzu erfolgt für das SO_2 die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Ferienhäusern. Weitergehende Nutzungen, wie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind damit nicht zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass entsprechende Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich von Zeulenroda genutzt werden und somit dieser Bereich durch die Gäste gestärkt wird. Hinsichtlich der Art der Nutzung wird der Planungswille des Planungsverbandes durch die Festsetzung eines Ferienhausgebietes gem. § 10 Abs. 4 BauNVO eindeutig definiert. Ferienhäuser müssen dabei für den Erholungsaufenthalt aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung geeignet sein. Sie sind dazu bestimmt, einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zur Verfügung zu stehen. Damit ist eine Wochenendnutzung bzw. eine ausschließliche Nutzung durch den Eigentümer ausgeschlossen. Eine Ferienhausgebiet zielt damit besonders auf einen „wechselnden Nutzerkreis“ ab. Ausgehend von der zulässigen Größe der Ferienhäuser (90 m² incl. Terrasse) sowie der Sondergebietsgröße (5.857 m²) wird von einer maximalen Bebauung von 30 Ferienhäusern ausgegangen. Die Anzahl der Ferienhäuser soll verbindlich in den Kauf-/Pachtverträgen geregelt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 -18 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): Für das Sondergebiet SO_1 wird eine GRZ = 0,8 und für das SO_2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse: Für das Sondergebiet SO_1 werden als Mindest- und Höchstmaß zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Für das SO_2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf I begrenzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen: Als Oberkante der baulichen Anlagen im SO_1 wird eine Höhe zwischen 422 m ü NHN (= Mindestmaß) und 424 m ü NHN festgesetzt (= Höchstmaß) festgesetzt. Für Lärmschutzwände wird eine verbindliche Höhe von 422 m ü NHN festgesetzt. Für das SO_2 wird eine maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) von 415 m ü NHN festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf den obersten Gebäudeabschluss. Als Ausnahmen können technische und bauliche Anlagen auf max. 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes die festgesetzte Gebäudehöhe um 1 m überschreiten. Solaranlagen sind zulässig.

Begründung: Für die Sondergebiete erfolgen Festlegungen zur Grundflächenzahl, zur Begrenzung der Gebäudehöhen sowie zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse.
Grundflächenzahl: Für den Bereich des SO_1 wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgesetzt, d. h., dass maximal 80 % der Baugrundstücksfläche (= 1.854 m²) überdeckt werden dürfen. Hierbei sind neben den Grundflächen der Gebäude auch die Flächen von Wegen, Stellflächen, befestigten Eingangs- und Wartebereichen etc. mit einzurechnen. Mit der Festsetzung der relativ hohen Grundflächenzahl wird eine kom-

pakte Bauweise vorgegeben, um den Flächenentzug zu begrenzen. Für das Sondergebiet 2 – Ferienhausgebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 festgesetzt, so dass hier maximal 50 % der Baugrundstücksflächen i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO überdeckt werden darf. Dies entspricht eine Fläche von 2.929 m². Gegenwärtig ist geplant, maximal 30 Ferienhäuser mit einer Grundfläche incl. Terrasse von je ca. 90 m² zu errichten.
Ergänzend zum Grad der Überbauung werden Festsetzungen zur Höhe erforderlich. Da das Hotel für das Ferienhausgebiet zugleich eine Schallschutzfunktion übernehmen soll erfolgen für das Hotel Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe aber auch zu einer Mindesthöhe. Diese Mindesterhöhe resultiert aus den Berechnungen zum Immissionsschutz. Die Höhen für das Hotel sind auf ein dreigeschossiges Gebäude ausgelegt. Für die Sondergebiete Ferienhäuser werden geringere Höhen (415 m ü NN = ca. ca. 5 m über Gelände) bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Damit werden die Topographie wie auch der Gebäudebestand des Waikiki berücksichtigt. Sowohl Hotel als auch Ferienhäuser sollen nicht zu einer optischen Dominanz führen und das markante Erscheinungsbild der Badewelt nicht überlagern. Durch eine Höhenstaffelung wird zudem eine weitgehende Sicht sowohl vom Hotel als auch den Ferienhäusern aus auf die Talsperre bzw. das Weidatal ermöglicht.

3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung der Sondergebiete und der Grünfläche mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Begründung: Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung der Sondergebiete dienen, in den Sondergebieten zulässig sind.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 5 BauGB

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg sowie die Fahr- und Gehflächen im SO_2 sind mit einem versickerungsfähigen Aufbau zu befestigen. Ebenso sind die Stellflächen in den festgesetzten Parkplatzflächen versickerungsfähig herzustellen.

Begründung: Die Festsetzungen zur Art der Befestigung der PKW-Parkplatzflächen soll eine zumindest teilweise Erhaltung der Bodenfunktionen sicherstellen. Vor allem soll eine Versickerung des Niederschlagswassers weiterhin gewährleistet werden, um die Grundwasserneubildung zu fördern und die Belastungen des Abwassersystems und der Vorfluter zu minimieren (Festsetzung 4).

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB

Im Rahmen der Möglichkeiten sind die vorhandenen Gehölze in die geplanten Pflanzungen zu integrieren und zu erhalten.

5.1 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung landschaftsgestalterische Heckenpflanzung (H I) ist mit einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzabstand der Sträucher von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Es sind 5 klein- oder mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 mit einem Abstand von 10-12 m zu pflanzen.

5.2 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung landschaftsgestalterische Heckenpflanzung (H II) ist mit einer einreihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzabstand von 1,0 m anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten.

5.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung im Süden des Plangebietes ist mit einer dreireihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind flachwurzelnde heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzraster von 1 m x 1,5 m anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten.

5.4 In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanklage mit Spielelementen ist mindestens je 250 m² Parkfläche ein Laubbaum heimischer und standortgerechter Arten und Sorten zu pflanzen. Vorhandene Bäume können bei Erhalt auf diese Verpflichtung angerechnet werden. Innerhalb der Grünflächen dürfen maximal 10 % der jeweiligen Fläche befestigt werden.

5.5 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz ist je 6 Pkw-Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Dabei ist für jeden Baum eine Pflanzgrube von mind. 20 m³ herzustellen.

5.6 Im Westen der Sondergebietsfläche SO_2 ist in der ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzten Fläche eine Baumreihe auf Landschaftsrasen anzulegen. Zu pflanzen sind 7 heimische und standortgerechte klein- oder mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 14-16 mit einem Regelabstand von 8 m im nördlichen und 12-15 m im südlichen Abschnitt.

5.7 Im Norden der Sondergebietsfläche SO_2 ist in der ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzten Fläche eine dreireihige Strauchhecke zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzraster von 1 m x 1,5 m anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten.

5.8 Im Südosten der Sondergebietsfläche SO_2 ist in der ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzten Fläche eine einreihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzabstand von 1,0 m anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

5.9 Im SO_2 sind mindestens 15 mittelkronige Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten und Sorten zu pflanzen.

Begründung: Mit den Festsetzungen 5.1 bis 5.4 erfolgt zum einen eine Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum und andererseits eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Die vorgesehenen Heckenpflanzungen (Festsetzung 5.1 und 5.2) sollen die Parkplätze von den angrenzenden Nutzungen (Sondergebiet Hotel u. Grünfläche Badewelt) optisch trennen. Die Abgrenzung zur Grünfläche der Badewelt erfolgt durch die Pflanzung einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke, diejenige zum Ferienhausgebiet durch eine einreihige Strauchhecke. Aufgrund der Siedlungsrandlage sind dabei ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden, um auch den Anforderungen des BNatSchG gerecht zu werden. Im Süden des Ferienhausgebietes soll eine weitere Baum- und Strauchhecke gepflanzt werden, die die Ferienhäuser von den südlich gelegenen Agrarflächen abschirmt.

Die Festsetzung 5.4 zielt auf die Entwicklung von parkartig gestalteten Grünflächen einerseits zwischen den Ferienhäusern und der Badewelt und andererseits im Süden des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft. Hierzu erfolgt die Festsetzung zum Erhalt oder zur Pflanzung von Laubbäumen, um eine Mindestdurchgrünung zu sichern (s. a. Vorgabe gem. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB). Zudem erfolgt eine Begrenzung der innerhalb der Grünflächen maximal zu befestigenden Fläche auf 10 % der jeweiligen Grünfläche. Da eine Befestigung nicht gänzlich zu vermeiden ist (ganzjährig nutzbare Wege), wurde diese zulässige Befestigung für die Grünfläche aufgenommen.

Des Weiteren wird für die Parkplätze festgesetzt, dass je 6 Stellplätzen innerhalb der Stellflächen ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Damit werden einerseits die günstigen Eigenschaften von Gehölzen genutzt und andererseits eine landschaftsgerechte Gestaltung der Parkplatzflächen erreicht (Festsetzung 5.5).

Ebenfalls aus Sicht des Landschaftsbildes soll im Westen des Ferienhausgebietes eine Baumreihe aus heimischen und standortgerechten Arten und Sorten gepflanzt werden. An dieser Stelle wurde von einer dichten Baum- und Strauchhecke abgesehen, um die Sichtbeziehungen von den Ferienhäusern und vom Hotel auf die Talsperre und das Weidatal nicht zu beeinträchtigen. Die Bäume bieten zugleich Ersatzlebensräume, u. a. für die durch das Vorhaben zu beseitigenden Gehölze im Süden des Plangebietes. Die Festsetzung des unterschiedlichen Baumabstandes im nördlichen und südlichen Teil erfolgt zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Länge der Pflanzstreifen.

Mit den Festsetzung 5.7 und 5.8 werden weitere Baum- und Strauchheckenpflanzung festgesetzt. Ziel dieser Pflanzungen ist eine optische Trennung des Ferienhausgebietes zur Badewelt Waikiki bzw. des Ferienhausgebietes zum Sondergebiet Hotel.

Zur Sicherstellung, dass im Sondergebiet Ferienhäuser eine Mindestdurchgrünung erfolgt, wird vorliegend festgesetzt, dass mindestens 15 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen sind. Diese erhöhen nicht nur den Grünanteil sondern schaffen auch neue Lebensräume für die Fauna.

6. Bedingte Festsetzung – Festsetzung gem. § 9 Abs. 2Satz 1 Nr. 2 BauGB

Vorhaben im SO_2 sind erst zulässig, nachdem im SO_1 ein Hotel oder eine Lärmschutzwand errichtet worden ist.

Begründung: Ausgehend vom Ergebnis der Schallschutzuntersuchung soll der Baukörper des Hotels als Schallschutzanlage für die Ferienhäuser fungieren. Hierzu wurden mit der Mindesthöhe des Hotels sowie der einzuhaltenden Baulinie die erforderlichen Rahmenbedingungen festgelegt. Da ohne das Hotelgebäude bzw. eine alternative Schallschutzwand die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben nicht eingehalten werden können, erfolgt eine ergänzende Festsetzung, wonach die Ferienhäuser erst zulässig sind, wenn Hotel bzw. Schallschutzwand errichtet worden sind. Damit wird sichergestellt, dass eine Verträglichkeit mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen gewahrt bleibt.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO

Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung zwischen 2° (= Flachdach) und 15° zulässig.

Begründung: Aufgrund der insgesamt geringen Größe des Plangebietes einerseits und der zahlreich zu errichtenden Gebäude (Ferienhäuser und Hotel) andererseits sind Vorgaben zur Dachgestaltung sinnvoll und erforderlich. Dies erfolgt durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigung.

Hinweise

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden auch außerhalb des Satzungsgebietes i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB wie folgt festgelegt:

Anlage eines Laubmischwaldes durch Aufforstung einer Fläche von 11.396 m² (Flurstücke 282 und 283, Flur 4, Gemarkung Pöllwitz):

Entwicklung eines Laubmischwaldes durch Rückbau der Reste der Kleingärten und Entnahme nicht standortgerechter Gehölze auf einer Gesamtfläche von 5.347 m² (Flurstück 1540, Flur 17, Gemarkung Zeulenroda)

Begründung: Auch wenn das vorliegende Plangebiet u. a. Flächen bestehender Bebauungspläne umfasst, führt eine Umsetzung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Nutzungen zu umfangreichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft (Versiegelung, Beseitigung von Wald). Dieser Wertverlust des Plangebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist durch geeignete naturschutzrechtliche Maßnahmen zu kompensieren. Die Bewertung des Kompensationsumfanges erfolgt bei vorliegender Planung unter Berücksichtigung des Thüringer Bilanzierungsmodells auf der Grundlage des planungsrechtlichen Zustandes (s. Umweltbericht). Zur Kompensation dieser Eingriffe in Natur und Landschaft sowie auch zum waldrechtlichen Ausgleich (= Ersatzaufforstung) erfolgt die Anlage von Laubmischwald, zum einen durch eine Aufforstung einer Landwirtschaftsfläche und andererseits durch die Beseitigung der Reste einer kleingärtnerischen Nutzung und die Entnahme von nicht standortgerechten Gehölzen. Mit der Anlage von Laubmischwald werden neue Lebensräume geschaffen, die Grundwasserneubildung gefordert und der Bodenentwicklung unterstützt.

3. Erschließung und sonstige Belange

3.1 Erschließung

Entsprechend der bestehenden Nutzung im Plangebiet ist sowohl die verkehrstechnische als auch die Medienerschließung bereits teilweise vorhanden. Bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungspläne und deren Erschließung sowie bestehender Konzessionsgebiete ist von folgender Erschließung des Plangebietes mit seinen Beherbergungsmöglichkeiten auszugehen.

Verkehr: Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Zufahrt zur Badewelt Waikiki, die gegenwärtig unmittelbar westlich der Badewelt in einer Wendeanlage endet. Diese wird für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Die Planung sieht vor, die Sondergebiete über eine öffentliche bzw. private Zufahrt an die genannte Wendeanlage und damit an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubinden. Die Parkplätze innerhalb des Geltungsbereiches werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen mit einer Länge von 211 m entsprechen dabei den Anforderungen der RASt06 – Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Vorgesehen ist dabei eine Regelbreite von 5,5 m, so dass ein Begegnungsverkehr PKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit gewährleistet ist.

Energieversorgung: Es ist vorgesehen, das Plangebiet über die Energiewerke Zeulenroda GmbH mit Energie zu versorgen. Das Konzessionsgebiet dieses Versorgers umfasst das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes, aber nicht der Gemeinde Weißendorf. Es ist daher geplant (s. Planzeichnung), im Süden des Plangebietes auf dem Flurstück 2422/6 (Flur 25, Gemarkung Zeulenroda) die erforderlichen Versorgungsanlagen (Gas und Elektro) für das gesamte Plangebiet zu schaffen.

Trinkwasser: Die Trinkwasserversorgung für die Stadt Zeulenroda-Triebes und die Gemeinde Weißendorf erfolgt durch den WAZ (Zweckverband Wasser / Abwasser Zeulenroda). Es ist geplant, für die Trinkwasserversorgung die vorhandene Leitung zum Waikiki und deren Anbindung (Flurstück 793/7) zu nutzen, wobei die ergänzende Leitungsverlegung im öffentlichen Verkehrsraum erfolgen soll. Der Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda hat mit Stellungnahme vom 18.11.2021 die Möglichkeit der vorgesehenen Trinkwasserversorgung bestätigt.

Abwasser: Abwasserbeseitigungspflichtiger für das Plangebiet ist ebenfalls der ZV WAZ. Zur Abwasserbeseitigung soll das anfallende Abwasser über Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum der Abwasseranlage südlich der Zufahrtsstraße zur Badewelt Waikiki zugeführt werden. In den Bereichen, in denen aufgrund der Höhenverhältnisse das Niederschlagswasser nicht ins Leitungsnetz einge-

leitet werden kann, ist eine Versickerung vorzusehen. Der Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda hat mit Stellungnahme vom 18.11.2021 die Möglichkeit der vorgesehenen Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Regenwasser) bestätigt

Löschwasser: Für die Löschwassergrundversorgung sind grundsätzlich die Kommunen verantwortlich. Vorliegend wird für die geplanten Sonderbauten von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausgegangen. Unmittelbar vor dem Eingang der Badewelt Waikiki befindet sich ein Hydrant, über den die geforderte Löschwassermenge bereitgestellt werden kann (Stellungnahme der Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes vom 17.08.2021). Da es sich um einen Hydranten handelt, der an eine private Trinkwasserleitung (Wasserfreizeit der Stadt Zeulenroda GmbH) angebunden ist, ist vor Satzungsbeschluss die dauerhafte Verfügbarkeit und die Gewährleistung eines einwandfreien und funktionsfähigen Zustandes dieser Anlage in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu sichern.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Brandfall auch auf das Wasser in den Becken der Badewelt Waikiki zurückgegriffen werden kann.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Stadt Zeulenroda-Triebes ist der Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen (AWV Ostthüringen). Die Entsorgung der im Gebiet anfallenden Abfälle erfolgt nach den geltenden Abfallgesetzen und -satzungen sowie der Gewerbeabfallverordnung.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Sammlung von Abfall im Zufahrtsbereich eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wurde. Zudem wurde die neue Erschließungsstraße so ausgelegt, dass sie durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahren werden kann.

3.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des hier plangegenständigen Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThürDSchG. Ungeachtet dessen gilt es ergänzend, den Umgebungsschutz der umliegenden Kulturdenkmale zu berücksichtigen. Dies betriff vorliegend den Gesamtkomplex der Talsperre Zeulenroda sowie die Ortsansicht von Zeulenroda. Aufgrund der topographischen Bedingungen sowie den umgebenen Nutzungen des geplanten Waikiki-Resorts, führt die Umsetzung der vorliegenden Planung zu keiner Beeinträchtigung dieser Denkmale.

Für das Plangebiet sind weder archäologische Bodenfunde bekannt noch handelt es sich um ein archäologisches Relevanzgebiet. Bei Erdarbeiten muss ungeachtet der gegenwärtigen Nutzung generell mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerreste, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

3.3 Waldrechtliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Gehölzpflanzungen, die im Rahmen von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden. Hierbei handelt es sich um eine mit Offenlandbereichen gegliederte Fläche, die durch das Forstamt Weida gem. Stellungnahme vom 25.11.2021 als Wald i. S. d. ThürWaldG eingestuft wird. Zusammen mit den Offenlandbereichen umfasst diese Fläche 11.201 m², wobei das Forstamt als eigentliche Waldfläche nur ca. 0,8 ha ansetzt. Für den erforderlichen Antrag auf eine Nutzungsartenänderung wurde dem Planungsverband bereits die Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Beantragung der Nutzungsartenänderung soll vor Satzungsbeschluss erfolgen. Die mit der Nutzungsartenänderung verbundene Ersatzaufforstung soll in Verbindung mit der naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtung im Bereich einer genehmigten Ersatzaufforstung erfolgen (Flurstück 282 und 283, Flur 4, Gemarkung Zeulenroda).

3.4 Belange der Landwirtschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Plangebiet keine bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erstmalig in Anspruch genommen. An das Plangebiet grenzen im Westen und Süden Landwirtschaftsflächen. Durch vorgesehene Pflanzungen sollen Beeinträchtigungen der Erholung aufgrund einer Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen minimiert werden.

Als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme und zum waldrechtlichen Ausgleich soll eine Landwirtschaftsfläche (Acker) aufgeforstet werden. Aufgrund der Größe der Fläche (1,1 ha) sowie der Lage umgeben von Wald, ist eine ökonomische Bewirtschaftung nur noch bedingt möglich. Daher wird den Belangen der Tourismusentwicklung sowie des natur- und waldrechtlichen Ausgleichs vorliegend der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft gegeben.

3.5 Belange des Immissionsschutzes

Ausgehend von den geplanten Nutzungen in den Sondergebieten sowie der umgebenden gewerblichen/industriellen sowie Freizeitnutzung (Badewelt Waikiki) wurde zum vorliegenden Entwurf eine Immissionsschutzuntersuchung mit dem Ziel durchgeführt, zu prüfen, ob diese Nutzungen vereinbar sind. Die Untersuchung (Ingenieurbüro Bührer 2023 – Anlage 2) kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Errichtung des Hotels bzw. einer Lärmschutzwand, eine Vereinbarkeit der o. g. Nutzungen sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit besteht.

3.6 Belange von Altdeponien

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 380 m die endgültig stillgelegte Deponie Weißendorf. Auf der Deponiefläche haben sich unterschiedliche Vegetationsbestände, u. a. mit Gehölzen eingestellt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Entfernung zum Vorhaben ist nicht von Beeinträchtigungen des Plangebietes durch die Deponie auszugehen. Diese Annahme wird dadurch untersetzt, dass bisher auch keine Beeinträchtigungen oder Auswirkungen der Deponie auf die Badewelt Waikiki bekannt sind, die sich zwischen dem Plangebiet und der Deponie befindet.

Eine Beeinträchtigung der Deponie oder die Inanspruchnahme von Deponieflächen im Rahmen der Baumaßnahme ist weder geplant noch durch den Bebauungsplan begründet.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Planungsverband „Vogtländische Seen" hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Waikiki-Resort" gefasst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Natur- und Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)) planungsrelevant ist.

4.2 Kurzdarstellung des Inhalts des Bebauungsplanes

Der Planungsverband „Vogtländische Seen" beabsichtigt durch ein zusätzliches Übernachtungsangebot die Attraktivität der Badewelt Waikiki zu erhöhen und zu erweitern. Geplant sind der Bau eines Hotels sowie eine Ferienhausanlage. Der Bebauungsplan regelt den Rahmen der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Nutzung der weiteren Flächen. Zudem gibt es Festsetzungen für erforderliche grünordnerische Maßnahmen. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: geplante Nutzungen des Bebauungsplanes "Waikiki-Resort"

Festsetzungen gem. Vorentwurf des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“	Fläche (m²)
SO_1 – Hotel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	**2.318**
davon überdeckbar gem. GRZ 0,8	1.854
davon nicht überdeckbar gem. GRZ	464
SO_2 - Ferienhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	**5.857**
davon überdeckbar gem. GRZ 0,5	2.929
davon nicht überdeckbar gem. GRZ ohne Pflanzvorgabe	2.164
davon nicht überdeckbar gem. GRZ mit Pflanzvorgabe	764
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung	**4.676**
Heckenpflanzungen H I und H II einschl. Baum bei H II	474
Immissionsschutzpflanzung	328
öffentliche Parkanlage	445
private Parkanlage	3.241
Verkehrsbegleitgrün	188
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB	**3.929**
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.351
davon private Straßenverkehrsflächen	89
davon private Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg	101
davon private Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung - Parkplätze	1.388
Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB (Abfallentsorgung)	**155**
Gesamtgröße des Plangebietes	**16.935**

4.3 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Dabei ist die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, zu erläutern.

Schutzgebiete und -objekte / Fachpläne

Hinsichtlich der Schutzgebiete und -objekte sowie der Fachpläne wird auf die Ausführungen in der Begründung Kap. 1.5 verwiesen.

Fachgesetze

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind u. a. Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dabei soll zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen eine Wiedernutzbarmachung von Flächen geprüft werden.

→ Die Baumaßnahmen im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgen auf Flächen, welche als Grünanlagen der Badewelt Waikiki bereits einer Freizeit- bzw. touristischen Nutzung unterliegen, wobei der gegenwärtige Versiegelungsgrad sehr gering ist. Durch das Bauvorhaben wird die touristische Nutzung auf diesen Flächen intensiviert. Der südliche Teil des Plangebietes umfasst Wald gem. § 2 ThürWaldG, welcher als Kompensationsmaßnahmen anderer Bebauungspläne umgesetzt wurde. Hier erfolgt eine Inanspruchnahme für eine Bebauung von bislang weitgehend unbeeinträchtigten Flächen.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt gem. Anlage 1 (zu § 2 BauGB) die Ausgangssituation, d. h. die gegenwärtig vorhandene Nutzung. Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im September 2021. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUG 2018) verwendet. Die Biotoptypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Biotoptypenkarte dargestellt (Anlage). Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend dem Code der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben (§ = gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG).

4.4.1 Natur und Landschaft

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen

Die Biotoptypenkartierung erfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes selbst als auch die angrenzenden Bereiche, um ggf. auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 8: Biotoptypen des Plangebietes (rot gestrichelte Linie) (Code gem. TMLNU 2000, § = gesetzlich geschütztes Biotop)

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Zeulenroda. Es umfasst Teile der Außenanlagen der Badewelt Waikiki. Die unmittelbar an das Erlebnisbad (9159) angrenzende und eingezäunte Grünanlage enthält eine Fläche mit Extensivrasen (9311), welche von mehreren kleinen Gehölzgruppen (9311_g) unterbrochen ist (Abb. 9). Typische Arten der Rasenfläche sind Rot-Schwingel (*Festuca rubra agg*.), Ausdauerndes Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesen-Löwenzähne (*Taraxacum* sect. Ruderalia), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Kleiner Storchschnabel (*Geranium pusillum*), cf. Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und vereinzelt Orangerotes Habichtskraut (*Hieracium aurantiacum*). Die Gehölzbereiche werden durch Sträucher, wie Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Echter Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Bibernell-Rose (*Rosa spinosissima*) gebildet.

Zudem stehen sowohl innerhalb der Strauchflächen als auch einzeln Bäume wie Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Kiefer (*Pinus* sp.) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Der Brusthöhendurchmesser (BHD) dieser Bäume liegt bei 0,2 bis 0,35 m. In der Grünanlage sind auch zwei mit Sand befestigte Sport-/Spielflächen vorhanden. Durch die Grünanlage verläuft ein mit Rasengitterplatten befestigter Weg (9216). Nordöstlich dieses Weges befinden sich in der Grünanlage (9311) Außenanlagen (Rutschen) des Erlebnisbades (9159), welches sich direkt östlich daran anschließt. Im Norden der Grünanlage sind zudem drei Holzhütten (9159) vorhanden. Die Grünanlage wird im Westen, Südwesten und Süden durch eine dichte Hecke (9311_g) gesäumt. Die darin vorhandenen Gehölze umfassen ebenfalls die o. g. Baum- und Straucharten. Südwestlich der Grünanlage befindet sich jenseits der Baum-Strauchhecke ein ca. 80 m² großes Kleingewässer mittlerer Strukturdichte (2212 §), welches zu einem Großteil durch ein Großröhricht aus Breitblättrigem Rohrkolben (*Typha latifolia*) bedeckt ist (Abbildung 7). Der zentrale, teilweise offene Gewässerbereich weist einen Bewuchs mit Fieberklee (*Menyanthes trifoliata*) auf. Angrenzend finden sich grasreiche ruderale Säume (4711) und Gehölze (6224).

Abbildung 9: Grünanlage an der Badewelt Waikiki

Abbildung 10: naturnahes Kleingewässer

Die o. g. Grünanlage führt im Süden um das Erlebnisbad. Der Weg aus Rasengitterplatten mündet im Anschluss an die umzäunte Grünanlage in eine Schotterfläche (9216), welche nördlich und südlich grasreiche ruderale Säume (4711) aufweist. Nördlich davon befindet sich eine Trafostation (8330), welche von einer gestalteten Anlage (9319) aus Sträuchern eingegrünt ist. Östlich schließt sich der bituminös befestigte Be-

sucherparkplatz (9213) des Erlebnisbades an, wobei die Parkstellplätze eine Befestigung aus Rasengitterplatten (9215) aufweisen. An den Parkstellplätzen sowie an der Ostseite der Badewelt Waikiki befinden sich gestaltete Grünanlagen (9319). Diese sind u. a. mit bodendeckenden Sträuchern, Robinien (*Robinia pseudoacacia* 'Unifoliola') (BHD 0,3 m) und Stiel-Eichen (BHD 0,2 m) bepflanzt. Von dem Parkplatz aus verläuft in Richtung Süden bzw. nachfolgend in Richtung Westen ein bituminös befestigter Wanderweg (9216). Dieser ist in einem Teilbereich südlich der Badewelt-Grünanlage durch eine Hecke aus überwiegend Gewöhnlicher Eibe (*Taxus baccata*) gesäumt. Südlich des Weges schließt sich eine Feldhecke (6120) aus Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Gewöhnliche Hasel, Hainbuche, Sal-Weide, Vogel-Kirsche, Faulbaum und Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*). Der Brusthöhendurchmesser der Bäume beträgt 0,1 bis 0,15 m Die Flächen südlich dieser Feldhecke umfassen Ruderalfluren anthropogen veränderter Standorte (9392), welche die Parkplätze der östlich benachbarten Gewerbeflächen der Bauerfeind AG säumen.

Der Bereich südlich der o. g. Grünanlagen der Badewelt Waikiki sowie westlich der Bauerfeind-Gewerbeflächen nimmt den größten Teil des Plangebietes ein. Die als Ausgleichsmaßnahme konzipierte Fläche wird durch naturnahe Feldgehölze (6214) und dazwischenliegende offene Grassäume (4711) geprägt (Abb. 11). Der Gehölzbewuchs weist ein Alter von rund 25 Jahren auf. Die vorkommenden Baum- und Straucharten sind Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Stiel-Eiche, Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche, Weißdorn, Esche, Hasel, Schwarzdorn, Faulbaum, Vogel-Kirsche, Hunds-Rose und Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Die Bäume weisen Brusthöhendurchmesser von 0,2 bis 0,4 m auf. Der o. g. asphaltierte Wanderweg verläuft im östlichen Teil dieser Gehölzfläche in Richtung Süden und tritt im Südosten aus dem Plangebiet. Entlang des Weges stehen in den ruderalen Grassäumen einzelne Spitz-Ahorn (BHD 0,2-0,25 m), welche teilweise Stammschäden aufweisen. Im Südosten des Plangebietes bindet ein Schotterweg an den befestigten Rad- und Wanderweg an, welcher am Südrand des Plangebietes in Richtung des Weidatales verläuft (Abb. 12). Die Flächen südlich und westlich des Plangebietes werden von Ackerland (4110) eingenommen.

Abbildung 11: Feldgehölze und offene Grasflächen

Abbildung 12: Weg am Südrand des Plangebietes

Flora und Fauna

Für das Plangebiet liegen keine aktuellen Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) vor (UNB LK Greiz 2021). Aufgrund des Biotopbestandes im Plangebiet sind jedoch Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten (z.B. von Freibrütern in Gehölzen) sowie Vorkommen von Insekten und Kleinsäugern (z. B. Maulwürfe), die ihren Lebensraum auf den Grünflächen bzw. in den Gehölzstrukturen haben, zu erwarten.

Vorbelastungen: Das Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen ist in dem als Grünanlage der Badewelt Waikiki genutzten Teil des Plangebietes durch Bewegungsunruhe, Verlärmung, Trittbelastung und eine intensive Pflege gering bis mittel beeinträchtigt.

Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 16.935 m². Diese ist unabhängig der bestehenden Festsetzungen gegenwärtig zu 89 % unversiegelt. Nur 11 % des Plangebietes sind für Wege und Verkehrsflächen voll- bzw. teilversiegelt. Etwa ein Fünftel der Fläche des Plangebietes unterliegt als Grünanlage des Erlebnisbades bereits einer Freizeit- bzw. touristischen Nutzung.

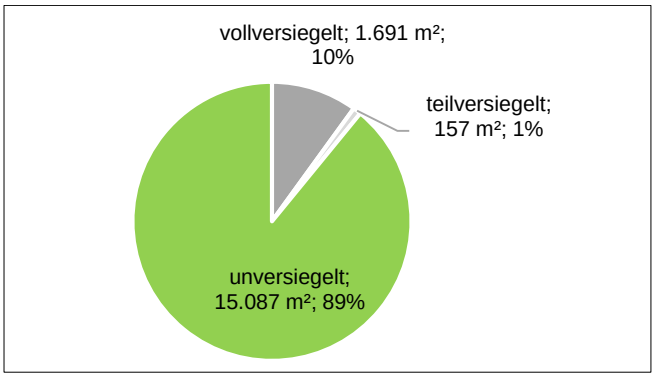

Abbildung 13: Derzeitiger Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet

Schutzgut Boden

Laut Bodengeologischer Karte des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN 2021a) kommt im Plangebiet auf bisher nicht anthropogen überformten Flächen vor allem Berglehm-Braunerde der Plateaus und Hänge (lg1) vor. Dabei handelt es sich um vergleichsweise „bessere“ Schieferböden.

Gemäß Vorgaben des Leitfadens zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) werden die Boden(teil)funktionen Lebensraum für Pflanzen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Filter- und Pufferfunktion des Bodens näher betrachtet.

Lebensraum für Pflanzen:

Diese Teilfunktion wird mit Hilfe der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften“ und „Naturnähe“ bewertet.

Der im Plangebiet vorkommende natürliche Bodentyp weist keine extremen oder selten vorkommenden Standorteigenschaften auf, so dass von keinem besonderen Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften auszugehen ist. Es besteht generell eine Versauerungstendenz, was zu einer erhöhten Nährstofffreisetzung führt. Ein mittlerer landwirtschaftlicher Ertrag erfordert daher eine entsprechende Düngung. Aus der Bodenschätzung ergeben sich Bodenwertzahlen von 26 bis 58 auf Ackerstandorten und 20 bis 54 auf Grünlandstandorten. Der jeweilige Durchschnittswert von 48 (Acker) bzw. 34 (Grünland) spiegelt das mittlere Ertragspotenzial der Böden wider. Bezüglich der Ernährungssicherheit werden diese Böden mit einer mittleren Bedeutung bewertet. Die Böden im Plangebiet weisen, mit Ausnahme der voll- und teilversiegelten Flächen, eine hohe Naturnähe auf.

Das Biotopentwicklungspotenzial umfasst für diese Böden in Kuppenbereichen Sonderstandorte der sauren, schwach- bis wechseltrockenen Böden und in den Hangbereichen Biotope mittlerer Standorte. Die Empfindlichkeit gegenüber Wind- und Wassererosion ist nur gering ausgeprägt. Hohe Gefährdungen bestehen durch Schadstoffeinträge, wobei als Risikofaktor eine intensive Ackernutzung zu nennen ist. Auf den

intensiv genutzten Ackerflächen kann die Braunerde dabei durch Krumen- und Unterbodenverdichtung aufgrund unangepasstem Maschineneinsatz sowie durch den Einsatz von Pestiziden beeinträchtigt sein.

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt:
Diese Bodenteilfunktion wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert. Hierzu wird u.a. die Wasserspeicherfähigkeit herangezogen.
Die Berglehm-Braunerde der Plateaus und Hänge weist bei einer im Schnitt mittleren Wasserspeicherfähigkeit im Allgemeinen keine Tendenz zur Staunässe auf.

Filter- und Pufferfunktion:

Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird durch Bodeneigenschaften, wie z.B. pH-Wert, Humus- und Tongehalt, Grund- und Stauwassereinfluss, bestimmt. Diese Eigenschaften beeinflussen u. a. die Mobilität von Schadstoffen im Boden. In Bezug auf die Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen) werden diese Böden mit einer mittleren Bedeutung eingeschätzt.

Die folgende Tabelle fasst die ausgewählten Bodenfunktionen der Böden im Plangebiet zusammen.

Tabelle 2: Bewertung der Böden im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen (TLUG o. J.).

Standorteinheit	**Bodenzahl Ø** (min.-max.)	**Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen)**	**Bedeutung für die Ernährungssicherheit**
Lehm, steinig-grusig (Schieferschutt) (lg1) / Berglehm-Braunerde der Plateaus und Hänge	48 (26-58)	mittel	mittel

Gemäß der Ermittlung der Bodenart der Bodenschätzung im Gelände (GDI-TH 2023) liegt im Plangebiet ein Boden des Boden-Klassenzeichens sL5V 44/39 vor. Die bestehende Bodenart ist gemäß dem Boden-Klassenzeichen sL aus dem Ackerschätzungsrahmen ein sandiger Lehm. Die Zustandsstufe 5 bedeutet den Zustand einer geringeren Ertragsfähigkeit. Die geologische Entstehung des Bodens im Plangebiet beruht auf Verwitterung (V) aus dem an Ort und Stelle anstehendem Gestein (Buntsandstein). Die Wertzahlen der Bodenschätzung sind mit einer Bodenzahl von 44 (Bodenzahl = natürliche Ertragsfähigkeit des Ackerbodens) und einer Ackerzahl von 39 (Ackerzahl = Korrektur der Bodenzahl unter Bewertung der natürlichen Standortbedingungen) angegeben. Die Feldkapazität der Böden im Plangebiet ist gering. Die Feldkapazität (FK) bezeichnet den Wassergehalt eines natürlich gelagerten Bodens, der sich an einem Standort zwei bis drei Tage nach voller Wassersättigung gegen die Schwerkraft einstellt. Die nutzbare Feldkapazität der Böden im Untersuchungsraum ist „mittel“ (TLUBN 2023a). Sie kennzeichnet den pflanzenverfügbaren Anteil des Wassergehaltes, den ein grundwasserferner Standort in natürlicher Lagerung nach ausreichender Sättigung gegen die Schwerkraft zurückhalten kann. Der K-Faktor für den Planungsraum liegt bei 0,30. Der K-Faktor der Allgemeinen Bodenabtragsgleichung (ABAG) repräsentiert die Erodierbarkeit des Bodens. Für das Plangebiet besteht weitgehend keine besondere Erosionsgefährdung gemäß ABAG. Für das südlich angrenzende Ackerland und teilweise den südlichen Rand des Plangebiets besteht eine hohe bis sehr hohe Erosionsgefährdung. Erosionsgefährdete Abflussbahnen sind nicht vorhanden (TLUBN 2023a).

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonders schutzwürdigen Böden vorhanden (vgl. TLUG 2012). Ebenso liegen keine Angaben zu archäologischen Bodenfunden, besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.
Vorbelastungen: Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Vorhabengebiet als gering vorbelastet einzustufen. Geringe Beeinträchtigungen bestehen durch die partielle Nutzung als Sport-/Spielfläche in der Grünanlage,

wobei im Rahmen der Anlage der Grünanlage bereits durch Aufschüttungen und Abgrabungen für die Geländeregulierung in den Bodenhaushalt eingegriffen wurde. In den voll- und teilversiegelten Flächen (4 % der Plangebietsfläche) sind die Bodenfunktionen ge- bzw. zerstört.

Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässer und Grundwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer: Im Plangebiet liegt ein naturnahes Kleingewässer mittlerer Strukturdichte von ca. 80 m² Größe. Der Teich wurde künstlich angelegt und bepflanzt. Das Ufer und die Gewässersohle sind unbefestigt. Der Teich ist im Randbereich mit einem Großröhricht aus Breitblättrigem Rohkolben bewachsen. Der zentrale, teilweise offene Gewässerbereich weist einen Bewuchs mit Fieberklee auf. Das Kleingewässer stellt einschließlich seiner Verlandungsvegetation ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG.

Grundwasser: Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet, nicht verbraucht wird und nicht oberirdisch abfließt. Die natürliche Grundwasserbeschaffenheit wird durch die Löslichkeit gesteinsbildender Mineralien, die Höhe der mittleren Niederschläge und jahreszeitlicher Unterschiede im Abflussregime beeinflusst.

Der Gebietsniederschlag beträgt laut TLUBN (2021b) ca. 750 bis 800 mm/a und die Grundwasserneubildung liegt bei 0 bis unter 25 mm/a. Im Plangebiet ist die Niederschlagsversickerung in den Grünanlagen, Gehölzbiotopen, Gras- und Ruderalflächen nicht eingeschränkt. Im Bereich der mit Rasengitterplatten befestigten Flächen ist ebenfalls eine Versickerung möglich. Das auf versiegelten Flächen (Parkplatz, Asphaltweg) auftreffende Wasser fließt oberflächlich ab und versickert in den angrenzenden Bereichen. Hier kann es vollständig versickern. Der vom Vorhaben betroffene Grundwasserkörper ist der GWK Bergaer Sattel-Weiße Elster (DE_GB_DETH_SAL GW 046). Dieser befindet sich in einem mengenmäßig guten aber chemisch schlechten Zustand (TLUBN 2021a).

Das Plangebiet befindet sich in dem hydrogeologischen Teilraum Antiklinalbereiche des thüringischen Schiefergebirges (BGR 2016). Dieser ist gekennzeichnet durch paläozoische Festgesteins-Grundwasserleiter (Kluft-Grundwasserleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem (teilweise silikatisch/karbonatischem) Gesteinschemismus. Im Plangebiet besteht eine mäßige bis geringe ($1E^{-6}$ bis $1E^{-4}$) Durchlässigkeit des hier vorliegenden Festgesteins-Kluft/Karst-Hauptgrundwasserleiters aus Alaunschiefer (TLUBN 2021a).

Die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist für den Bereich des Plangebietes gering. Die Sickerwasserverweilzeit beträgt im Untersuchungsgebiet mehrere Monate bis ca. 3 Jahre (TLUBN 2021a). Der mittlere Grundwasserflurabstand im Bereich des Plangebietes liegt bei 33 m u. GOK (TLUBN 2021a).

Vorbelastungen: Das Schutzgut Wasser ist im Plangebiet auf Grund der insgesamt geringen Versiegelung nur gering vorbelastet.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabereich „Erzgebirge, Thüringer und Bayerischer Wald“. Das Klima ist bezogen auf ganz Thüringen durch die Hochlagen verhältnismäßig kühl und im Allgemeinen feucht. Die überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen ist aus Südsüdwesten. Im Vorhabengebiet liegen die Jahresmitteltemperatur bei 7 bis 8 °C und der mittlere Jahresniederschlag bei 700 bis 750 mm (TLUBN 2021a).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage am Ortsrand von Zeulenroda und die Vegetationsbedeckung bestimmt. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion sind die Gehölzbestände im Plangebiet von Bedeutung für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen.

In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion sind die Gehölze für die Kaltluftentstehung von geringem Wert, tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld bei. Die offene Ackerlandschaft im nördlichen, westlichen und südlichen Umfeld des Plangebietes ist dagegen für die Entstehung von Kaltluft von großer Bedeutung. In geringerem Ausmaß trifft das auch auf die Gras- und Ruderalflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu. Der Kaltluftabfluss erfolgt dabei im Gebiet in nordwestliche Richtung zum Weidatal hin mit einer mittleren Geschwindigkeit von 0,5-1,5 m³/sec/m (vgl. TLUG 2000). Die befestigten und teilbefestigten Flächen des Plangebietes haben eine lokalklimatische Wirkung als Wärmeinseln.

Vorbelastungen: Geringe Vorbelastungen des Schutzgutes im Plangebiet bestehen durch Emissionen des motorisierten Individualverkehrs im Bereich des Besucherparkplatzes sowie durch die Blockheizkraftwerke der Badewelt Waikiki.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Landschaft des Thüringer Vogtlandes stellt sich als flachwellige Hochfläche dar, die von Süd nach Nord allmählich abfällt. In diese Hochfläche haben sich die Täler der Weißen Elster, der Weida und der Auma mit ihren Nebenbächen mäßig tief eingeschnitten. Der landschaftliche Reiz des Gebietes wird vorwiegend durch den Wasserreichtum und die waldreiche Natur bestimmt. Zu den landschaftsbildprägenden Strukturen der Umgebung des Vorhabengebietes zählt die Talsperre Zeulenroda mit den an den Uferhängen angrenzenden Wäldern. Auf den Hochflächen dominiert die landwirtschaftliche Nutzung mit großen gehölzfreien Ackerflächen.

Abbildung 14: Blick auf das Plangebiet von Westen

Das Plangebiet umfasst im Norden gehölzreiche Grünanlagen der Badewelt Waikiki, einem Freizeit- und Erlebnisbad. Die Badewelt Waikiki befindet sich auf einer von Ackerland umgebenen Anhöhe oberhalb des Weidatales. Vom westlichen Rand des Plangebietes ergeben sich weite Ausblicke auf das Weidatal und die Talsperre Zeulenroda, welche durch eine überdurchschnittliche Landschaftsbildqualität geprägt sind (ROTH et al. 2018). Eine 110 KV Hochspannungsleitung führt in einem Abstand von ca. 90 m südwestlich an dem Plangebiet vorbei. In Richtung Osten schließen sich das Logistikzentrum, die Betriebsgebäude zur Herstellung medizinischer Hilfsmittel und der das Landschaftsbild dominierende s. g. „Bauerfeind Tower“ der Bauerfeind AG an. Diese sind jedoch mit Ausnahme des Towers aufgrund der Lage und der starken Eingrünung vom Plangebiet aus weitgehend nicht einsehbar. Der südliche Teil des Plangebietes umfasst eine Mosaik aus angelegten Gehölz- und Offenlandbereichen. Ein asphaltierter Rad- und Wanderweg verläuft von der

Badewelt Waikiki in Richtung Süden. Ein weiterer geschotterter Wanderweg führt am südlichen Rand des Plangebietes in Richtung Weidatal.

Abbildung 15: Bauerfeind Tower östlich des Plangebietes

Abbildung 16: Blick auf das Weidatal mit der Talsperre Zeulenroda vom Westrand des Plangebietes

Vorbelastungen: Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion entstehen zeitweise durch Geräuschemissionen der östlich benachbarten Industrie- und Gewerbeflächen. Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist durch die Industrie- und Gewerbebauten, die umgebende Agrarlandschaft und die Hochspannungsfreileitung vorbelastet.

4.4.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Strandbad am Bio-Seehotel“, 1. Änderung mit Erweiterung umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder eines EU-Vogelschutzgebietes (§ 32 BNatSchG). Das nächstliegende FFH-Gebiet Nr. 149 "Weidatal" befindet sich in ca. 800 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Bei dem nächstgelegenen Vogelschutzgebiet handelt es sich um das Schutzgebiet Nr. 41 „Pöllwitzer Wald“. Es ist lagegleich mit dem FFH-Gebiet 150 „Pöllwitzer Wald“ und befindet sich ca. 3 km südöstlich des Vorhabengebietes.

Da das Vorhaben weder zu einem Verlust von Biotopstrukturen in den FFH-Gebieten bzw. dem Vogelschutzgebiet führt, noch indirekte Veränderungen zu erwarten sind, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele in den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung auszugehen. Auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.

4.4.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken

können. Hierzu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen und Bodenverunreinigungen.

Gegenwärtig erfolgt bereits eine Freizeit- bzw. touristische Nutzung in den Außenanlagen der Badewelt Waikiki im nördlichen Plangebiet. Die im bzw. am südlichen Plangebiet verlaufenden Wanderwege sind gut frequentiert. Sonst erfolgt im südlichen Plangebiet nur eine Mahd der offen zu haltenden Grasflächen. Ausgehend von der bisherigen Nutzung ist von keinen Beeinträchtigungen oder Gefährdungen der Bevölkerung im Plangebiet auszugehen. Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor. Das Plangebiet wurde bis in die Mitte der 1990er Jahre als Ackerland genutzt.

4.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden.

Für das Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

4.5 Prognose

4.5.1 Status-Quo-Prognose

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung der Planänderung. Bei Nicht-Durchführung des Planes würden für das Plangebiet die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden rechtsgültigen Bebauungspläne fortgelten (s. o.). Diese umfassen Sondergebietsflächen mit einer GRZ von 0,6, Verkehrs- und Grünflächen sowie Flächen für Kompensationsmaßnahmen. Die gegenwärtige Nutzung (Grünanlagen der Badewelt Waikiki, Parkplatz, Wege) bzw. die zunehmende Gehölzsukzession in den Feldgehölzen im Süden würden fortbestehen.

4.5.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter, wobei die bestehenden Vorbelastungen und der planungsrechtliche Zustand zu berücksichtigen sind. Es wird von einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen ausgegangen (worst-case). Entsprechend den Vorgaben der Anlage des BauGB wird zwischen den Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase unterschieden.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen

Bauphase: Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen in den zukünftigen Sondergebietsflächen des Plangebietes kommen wird, da sowohl für die Gebäude selbst (z. B. Baugrube, Geländemodellierung) aber auch für die Erschließungsarbeiten großflächig in die vorhandenen Biotopstrukturen eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es nicht nur zu einem Verlust von Biotopstrukturen, sondern auch zu einer Bodenverdichtung, die die biotische Funktion des Bodens einschränkt bzw. zerstört.

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes sind in den Sondergebieten Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit (Ackerland, Grünanlagen mit Gehölzen, Grassäume mit und ohne Gehölze, naturnahes Kleingewässer, Gebüsche, Feldhecke, jüngere Feldgehölze) betroffen. Diese Flächen verlieren damit die Funktion als Lebensraum z. B. für standorttypische Pflanzenarten, Arthropoden und Wirbeltiere. Weiterhin werden für das Vorhaben Nutzungstypen von sehr geringer bzw. fehlender Bedeutung, wie voll- und teilversiegelte Wege, genutzt.

Neben der Bautätigkeit sind in der Bauphase die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umzusetzen. Diese umfassen Parkanlagen mit Laubbaumpflanzungen je 250 m². Zudem sollen innerhalb und am Rand des Plangebiets mehrere 3-5 m breite Strauch- bzw. Baum- und Strauchhecken gepflanzt werden. Im Westen des Sondergebietes 2 erfolgt zudem die Pflanzung einer Baumreihe aus klein- bzw. mittelkronigen Laubbäumen Im Bereich der Parkplatzflächen ist je 6 Pkw-Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Alle Anpflanzungen umfassen standortheimische Arten.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung der Sondergebietsflächen. Hierzu werden im Nachgang zur Bauphase die Freiflächen begrünt sowie die festgesetzten Grünflächen und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Die nicht bebauten Flächen werden gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der ThürBO landschaftsgärtnerisch gestaltet und entsprechend genutzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die vorkommenden Arten in den festgesetzten Grünflächen und Flächen mit Pflanzgebot Ersatzlebensräume finden.

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird v. a. aufgrund der Verluste und Überbauungen von Biotopen geringer bis mittlerer Wertigkeit als „mittel“ eingestuft.

Schutzgut Fläche

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase kommt es zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung und die bauzeitliche Zuwegung.

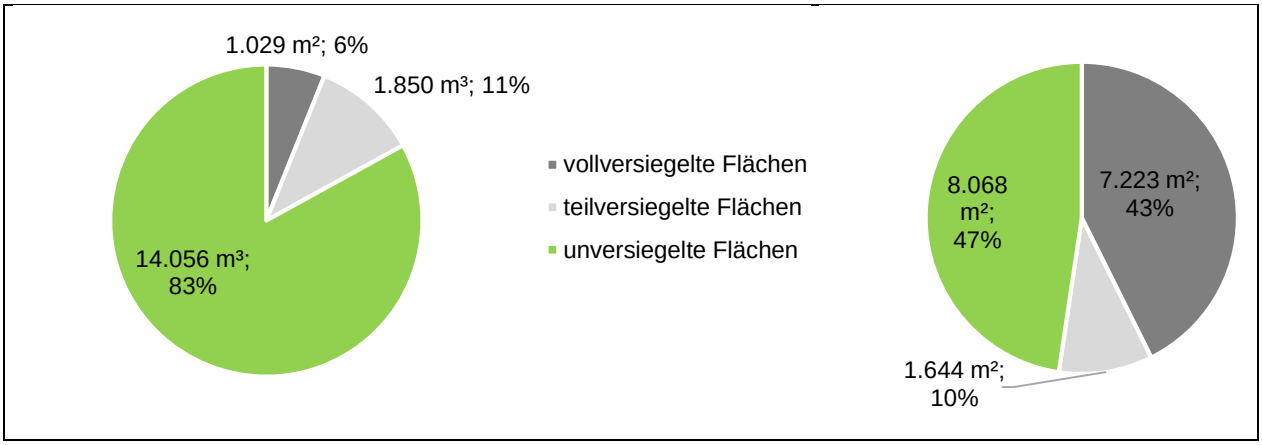

Abbildung 17: Anteile vollversiegelter, teilversiegelter und unversiegelter Flächen im Plangebiet gemäß den Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne (linkes Diagramm) und des Bebauungsplanes "Waikiki-Resort" (rechtes Diagramm)

Zudem entstehen in der Bauphase sowohl die Erschließungsanlagen der Bauflächen als auch die Neubauten der Gebäude und sonstigen versiegelten Flächen der Sondergebiete, was zu einem Flächenverbrauch führt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt dabei zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch von insgesamt 5.988 m² gegenüber dem planungsrechtlichen Zustand und von 7.019 m² gegenüber dem derzeitigen Zustand (s. Abb. 13 Kapitel 4.5.2). Der Anteil voll- und teilversiegelter Flächen wird bei Ausnutzung der Festsetzungen bei insgesamt 53 % der Plangebietsfläche liegen (ca. 0,9 ha).

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Fläche wird aufgrund der Inanspruchnahme von 0,9 ha überwiegend unbelasteter bzw. geringe beeinflusster Flächen als „mittel“ eingestuft.

Schutzgut Boden

Bauphase: Durch die geplante zusätzliche Versiegelung von ca. 0,9 ha wird das Schutzgut Boden im Plangebiet umfassend beeinträchtigt bzw. zerstört. In den rechtsgültigen Bebauungsplänen waren diese Flächen

überwiegend als Grünflächen vorgesehen, was auch ihrem derzeitigen Zustand weitgehend entspricht. In den festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot kommt es mit Ausnahme ggf. erforderlicher Bodenregulierungen zu keinen zusätzlichen baubedingten dauerhaften Beeinträchtigungen des Bodens.
Betriebsphase: Während der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes ist insgesamt von keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. In den befestigten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens mehr vorhanden. Dagegen ist von einer fortlaufenden Bodenentwicklung im Bereich der begrünten, unversiegelten Flächen auszugehen.

⇒ Aufgrund der vorgesehenen Versiegelung von ca. 0,9 ha Böden mit einer mittleren Bedeutung für die Ernährungssicherheit und der Tatsache, dass der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt, wird der Konflikt im Schutzgut Boden als „hoch“ eingestuft.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Der Teich mittlerer Strukturdichte im westlichen Plangebiet ist vom geplanten Bauvorhaben betroffen. Das naturnahe Kleingewässer wird beseitigt, womit sich entsprechend negative Auswirkungen auf die Flora und Fauna dieser Habitate ergeben.

Grundwasser:

Bauphase: Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist während der Bauphase nicht zu erwarten, da keine direkten Eingriffe in das Grundwasser erfolgen und vom ordnungsgemäßen Einsatz der Baufahrzeuge ausgegangen werden muss.

Betriebsphase: Mit der weiteren Bodenversiegelung sind auch Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Niederschlagswasser, das auf versiegelte bzw. befestigte Flächen auftrifft, kann nicht direkt versickern und steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Folglich kommt es im Gebiet zu einer verminderten Grundwasserneubildung, die aber im Gebiet ohnehin äußerst gering ist. Der betroffene Grundwasserkörper Bergaer Sattel-Weiße Elster befindet sich in einem mengenmäßig gutem Zustand. Eine Verschlechterung seines mengenmäßigen Zustandes ist aufgrund der sehr geringen Grundwasserneubildung im Plangebiet und des zusätzliche möglichen Retentionsflächenverlustes nicht zu erwarten.

⇒ Insgesamt sind mit dem Vorhaben geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.

Schutzgut Klima / Luft

Bauphase: Während der Bauphase sind temporäre lufthygienische Belastungen durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen zu erwarten.

Betriebsphase: Das Plangebiet umfasst gegenwärtig sowohl klimatische (niedrig strukturierte Grünflächen, Grassäume) als auch lufthygienische Ausgleichsflächen (Gehölzflächen), die bei Umsetzung des Vorhabens beseitigt werden. Ausgehend von den grünordnerischen Festsetzungen, der Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Fläche (§ 9 ThürBO), den festgesetzten Grünflächen sowie dem angestrebten Planungsziel einer hochwertigen Freizeiteinrichtung wird weiterhin eine starke Durchgrünung des Plangebietes vorhanden sein, so dass die Reduzierung klimatischer bzw. lufthygienischer Ausgleichsflächen von nachrangiger Bedeutung sein wird.

Andererseits wird sich die Umsetzung des Bebauungsplanes direkt auf die klimatischen Bedingungen innerhalb der Bauflächen auswirken (geringere Luftfeuchte, höhere Temperaturen im Vergleich zum unbebauten Umfeld). Darüberhinausgehende klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

⇒ Mit dem Vorhaben sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft im Plangebiet verbunden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase wird das Landschaftsbild vorübergehend durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen des Baustellenverkehrs gestört.

Mit dem Bebauungsplan "Waikiki-Resort" werden die Voraussetzungen geschaffen, die bereits zum Teil tagestouristisch genutzten Anlagen der Badewelt Waikiki zu erweitern. Auch wenn das Plangebiet im nördlichen Teil durch das bestehende Erlebnisbad mit seinen Anlagen und Verkehrsflächen bereits vorbelastet ist, führen die vorgesehenen baulichen Nutzungen zu einer weiteren Ausdehnung der anthropogen überformten Flächen. Insbesondere die Erweiterung der baulichen Anlagen in Form einer Ferienhausanlage im Bereich von Feldgehölzen, hat mit dem damit einhergehenden Verlust landschaftsbildprägender Gehölzbiotope Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Dies hat insofern Folgen für Erholungssuchende im Nahbereich (im und am Plangebiet vorhandene Wanderwege), da die angrenzenden Nutzungen bereits stark anthropogen überformt sind (Gewerbeflächen, Ackerland). Zudem führt die Kuppenlage des Plangebietes zu Sichtwirkungen im weiteren, v. a. westlichen Umfeld des Plangebietes. Partiell eingeschränkt wird diese Fernwirkung durch eine Eingrünung mit einer Strauchhecke am südlichen Plangebietsrand und eine weitständige Baumreihe an der westlichen Außengrenze. Innerhalb des Plangebietes sorgen Festsetzungen für Baumpflanzungen in einer Parkanlage für eine zusätzliche Eingrünung. Insgesamt wird die Fernwirkung aber auch relativiert, da mit dem vorhandenen Erlebnisbad und dem angrenzenden Gebäudekomplex der Bauerfeind AG sehr markante Bebauungen vorhanden sind. Diese sind vor allem in nördliche, östliche und südliche Richtung fernwirksam und lassen eine zusätzliche Bebauung im Plangebiet in den Hintergrund treten. Die festgesetzte Höhe im Sondergebiet 1 - Hotel (ca. 12 m ü. GOK) orientiert sich dabei an der Höhe der bestehenden Badewelt Waikiki (13,8 m ü. GOK, GDI-Th 2021).

⇒ Ausgehend von der bisherigen Nutzung innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes führt eine Umsetzung des Bebauungsplanes zu geringen bis mittleren zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer Beeinträchtigung der Arbeitnehmer im Plangebiet, insbesondere durch Lärm- und Staubbelastung (Baustellenfahrzeuge). Eine Wohnnutzung erfolgt weder gegenwärtig noch zukünftig. Eine Freizeitnutzung (Beherbergung) wird erst nach der Bauphase aufgenommen. Es ist vorgesehen, die Bauphase zeitgleich mit den Sanierungsarbeiten an der Badewelt auszuführen, um Beeinträchtigungen der Erholungssuchenden der Badewelt zu vermeiden bzw. zu minimieren. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Schutz eingehalten werden, so dass keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit während der Bauphase begründet wird.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für touristische Anlagen (Hotel, Ferienhäuser). Entsprechend der gegenwärtigen Freizeit- bzw. touristischen Nutzung der angrenzenden Badewelt Waikiki sind bereits Vorbelastungen vorhanden. Der ergänzende Betrieb führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu einer geringen Erhöhung von Emissionen im Nahbereich, vor allem durch den motorisierten Individualverkehr sowie den Lieferverkehr. Dabei werden die Fahr- und Stellflächen zusammenhängend im Osten des Plangebietes festgesetzt, um eine Individualverkehr in den Sondergebieten weitgehend auszuschließen Darüber hinaus gehende Wirkungen sind nicht zu erwarten.

⇒ Der Bebauungsplan bereitet ausgehend von der bisherigen Nutzung sowie den getroffenen Festsetzungen keine Nutzungen vor, die zu einer zusätzlichen Gefährdung oder Beeinträchtigung der Menschen oder ihrer Gesundheit führen.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Vom Vorhaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung keine wertvollen Kultur- und Sachgüter betroffen.

Wechselwirkungen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Flächen von Natura-2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der umgebenden Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung nicht zu erwarten.
Mit der Überbauung ist ein Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Die Bodenverluste bedingen den Verlust von Biotopen geringer bis mittlerer Wertigkeit (Wege, Ackerland, Grünanlagen mit Gehölzen, Grassäume mit und ohne Gehölze, naturnahes Kleingewässer, Gebüsche und Feldgehölze). Aufgrund der Versiegelung kommt es in diesen Bereichen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung, die aber im Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung haben. Die zusätzliche Überbauung führt zu einer stärkeren Aufheizung und zur Behinderung sowie Veränderung von Luftaustauschbewegungen im Nahbereich. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

Gesamteinschätzung
Der vorliegende Bebauungsplan "Waikiki-Resort" führt zu einer Neuanlage von Sondergebietsflächen. Damit wird der Anteil einer möglichen Versiegelung gegenüber der bisherigen Planung um 7.590 m² (40 %) erhöht. In den bislang unbebauten Flächen werden Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit (Wege, Ackerland, Grünanlagen mit Gehölzen, Grassäume mit und ohne Gehölze, naturnahes Kleingewässer, Gebüsche, Feldhecke, jüngere Feldgehölze) in Anspruch genommen. Demzufolge führt das Bauvorhaben zu Konflikten mit mittlerer Bedeutung im Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen. Das Vorhaben ist in Bezug auf das Schutzgut Boden mit einem hohen Konfliktpotential verbunden. Bezüglich des Schutzgutes Fläche, sind die geplanten Baumaßnahmen mit einem mittleren Konfliktpotential zu beurteilen. Dem Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild wird eine geringe bis mittlere Bedeutungsstufe zugeordnet. Geringe Auswirkungen sind mit dem Vorhaben auf das Schutzgut Klima verbunden. Der Bebauungsplan bereitet ausgehend von den getroffenen Festsetzungen keine Nutzungen vor, die zu einer zusätzlichen Gefährdung oder Beeinträchtigung der Menschen oder ihrer Gesundheit führen.

4.5.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)
Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um Sondergebiete für Beherbergungseinrichtungen. Im Zuge der erforderlichen Geländeregulierungen, Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung des Hotelgebäudes und der Ferienhäuser ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führen die zusätzlichen Anlagen zu weiteren Emissionsbelastungen. Zudem bedingt die Beleuchtung der Gebäude und des Plangebietes eine weitere s. g. "Lichtverschmutzung".

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Im Rahmen der Geländevorbereitung sowie von Tiefbauarbeiten fällt Material an, das teilweise zu beseitigen ist. Im Rahmen der Bautätigkeiten ist mit Resten von Baumaterial sowie Verpackungsmaterial zu rechnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Beherbergungseinrichtungen. Dabei fällt gewerblicher Abfall entsprechend der Art des Unternehmens, hier haushaltsähnliche Abfällen, an. Der anfallende Gewerbemüll wird entsprechend den gesetzlichen Reglungen ordnungsgemäß und schadfrei durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen oder zugelassenen Entsorgungsunternehmen verwertet oder beseitigt. Im Bebauungsplan wurde eine Fläche zur Aufstellung der Abfallbehälter festgesetzt.

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Bau- und Betriebsphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z. B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht.

Ausgehend von den zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten bestehen während der Betriebsphase weder Risiken für die menschliche Gesundheit noch Gefahren oder Beeinträchtigungen des kulturellen Erbes oder der Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen.

Kumulierung mit den Auswirkungen vom Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher nicht absehbar. Mit Ausnahme der Ressource Boden werden keine natürlichen Ressourcen innerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen, sind nicht zu erwarten. Anfallendes Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt. Windbruch ist weitgehend auszuschließen, da an die Baufelder keine Waldflächen angrenzen.

Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

Bau- und Betriebsphase: Im Rahmen der Baurechtschaffung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

4.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches unter Anwendung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen.

Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

Bundesnaturschutzgesetz

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u. a. alle europäischen Vogelarten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze: Vorhandene Gehölze sind, u.a. auch zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und Baugruben, vor Beeinträchtigungen gem. DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu schützen.

Bodenschutzgesetz

Bodenschutz: Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen (u. a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) abzuwehren (§ 1 BBodSchG).

Immissionsschutz

AVV-Baulärm - Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm und zum Schutz der Nacht- und Wochenendruhe einzuhalten.

Schutz vor Lärm: DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau)

Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 5 BauGB

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg sowie die Fahr- und Gehflächen im SO_2 sind mit einem versickerungsfähigen Aufbau zu befestigen. Ebenso sind die Stellflächen in den festgesetzten Parkplatzflächen versickerungsfähig herzustellen.

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung landschaftsgestalterische Heckenpflanzung (H I) ist mit einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung landschaftsgestalterische Heckenpflanzung (H II) ist mit einer einreihigen Strauchhecke zu bepflanzen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung im Süden des Plangebietes ist mit einer dreireihigen Strauchhecke zu bepflanzen.

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanklage mit Spielelementen ist mindestens je 250 m² Parkfläche ein Laubbaum heimischer und standortgerechter Arten und Sorten zu pflanzen. Vorhandene Bäume können bei Erhalt auf diese Verpflichtung angerechnet werden. Innerhalb der Grünflächen dürfen maximal 10 % der jeweiligen Fläche befestigt werden.

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz ist je 6 Pkw-Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten.

Im Westen der Sondergebietsfläche SO_2 ist in der ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzten Fläche eine Baumreihe auf Landschaftsrasen anzulegen.

Im Norden der Sondergebietsfläche SO_2 ist in der ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzten Fläche eine dreireihige Strauchhecke zu pflanzen.

Im Südosten der Sondergebietsfläche SO_2 ist in der ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzten Fläche eine einreihigen Strauchhecke zu bepflanzen.

Im SO_2 sind mindestens 15 mittelkronige Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten und Sorten zu pflanzen.

Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen: Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch außerhalb des Satzungsgebietes in Form der Anlage und Entwicklung von Laubmischwald.

4.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Bei der Aufstellung aber auch bei der Änderung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.
Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorlaufend kompensieren kann. Eine möglichst gleichartige, zumindest gleichwertige Wiederherstellung bedeutet im vorliegenden Fall, dass der Verlust

bzw. die Beeinträchtigung der Offenlandgesellschaften und der Gehölzstrukturen durch die Neuanlage oder Verbesserung von entsprechenden Biotopstrukturen möglichst gleicher Nährstoff- und Feuchtigkeitsansprüche kompensiert wird. Der Umfang der landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen richtet sich dabei nach den Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z. B. durch die einer geringen Grundflächenzahl, der Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt von Biotopstrukturen. Von diesen Möglichkeiten wurde im vorliegenden Plan, z. B. durch die Festsetzung von Flächen zum Erhalt Gebrauch gemacht.

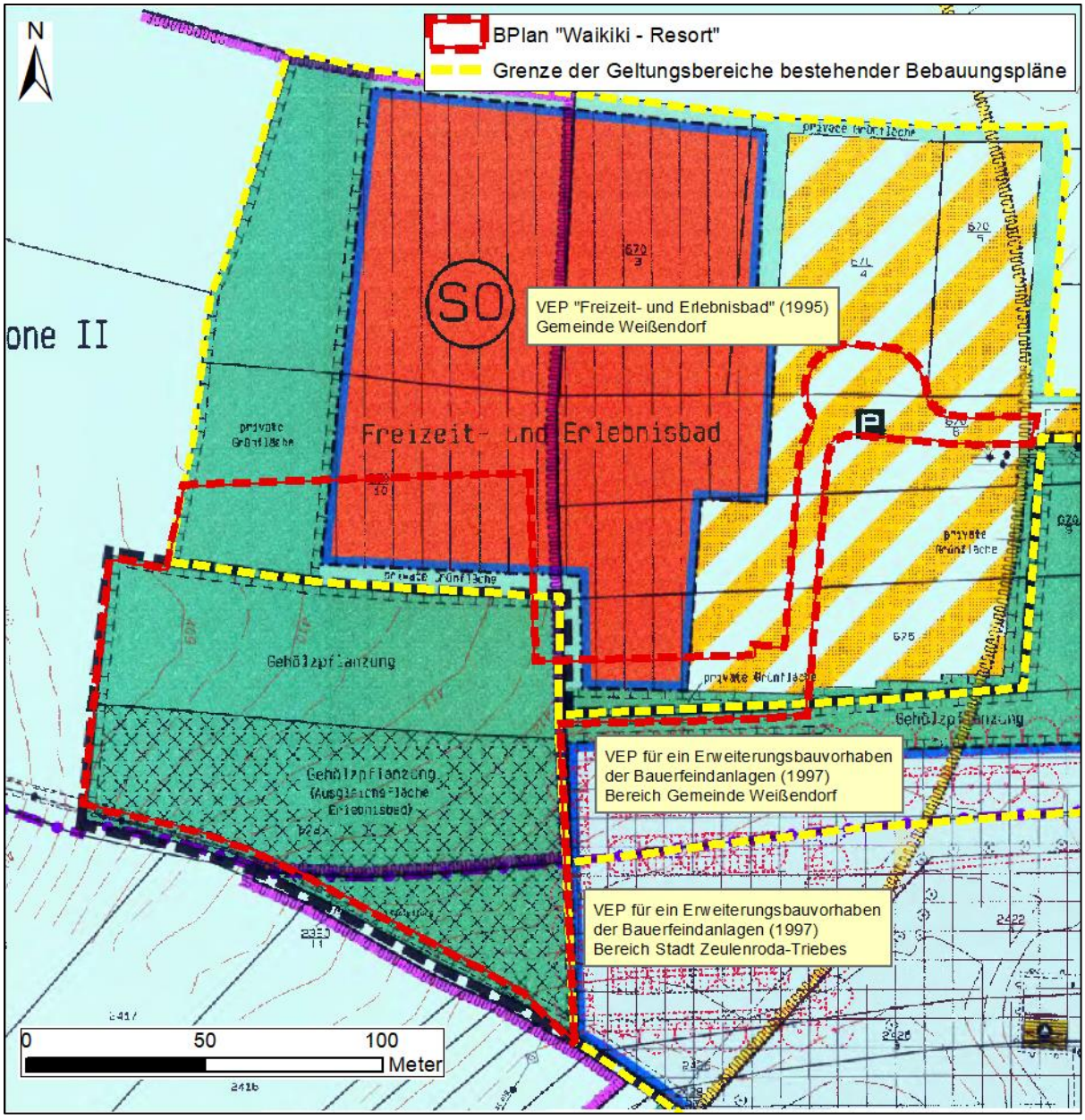

Abbildung 18: Im Plangebiet rechtsgültige Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP)

Bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung wird für das Plangebiet des Bebauungsplanes "Waikiki-Resort" der planungsrechtliche Zustand gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP "Freizeit- und Erlebnisbad" (1995) zu Grunde gelegt. Der südliche Teil des Plangebietes umfasst Gehölzbestände, welche als Kompensationsmaßnahmen anderer Bebauungspläne[1] angepflanzt wurden. Diese Flächen wurden im Rahmen der 3. Änderung dieser Bebauungspläne (neuer Name: Bebauungsplan „Bauerfeind AG“ der Stadt Zeulenroda bzw. der Gemeinde Weißendorf) aus den Geltungsbereichen entlassen. Damit ist für diese Aufhebungsbereiche nicht mehr der planungsrechtliche Zustand sondern der aktuell bestehende Zustand für die Ermittlung des Ausgangswertes anzuwenden. Gemäß der Stellungnahme des Forstamtes Weida vom 25.11.2021 handelt es sich dabei um Wald gem. § 2 ThürWaldG. Diese Bebauungspläne sind einschließlich ihrer Geltungsbereichsgrenzen in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Die Bewertung der Ausgangs- und Planungswerte der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Waikiki-Resort" erfolgt in Anlehnung an die „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (TMLNU 1999) sowie den Vorgaben in „Die Eingriffsreglung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005). Entsprechend den o. g. Vorgaben wurde der anzusetzende Biotopwert für die Biotop- und Nutzungstypen mit der jeweiligen Fläche multipliziert (Tabelle 3).

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgangswertes

Biotop-/Nutzungstyp des planungsrechtlichen Zustandes bzw. des derzeitigen Bestandes	Wertstufe	Fläche [m²]	Flächenwert
Gemeinde Weißendorf: VEP "Freizeit- und Erlebnisbad" (1995)			
private Grünfläche mit Pflanzgebot für Sträucher (6110)	30	542	16.260
Parkplatz (mit teilversiegelten Stellplätzen und Pflanzgebot)	5	1.850	9.250
private Grünfläche mit Pflanzgebot offene Gebüschflur (4713-2)	35	1.133	39.655
Grünfläche mit Pflanzgebot Gehölzpflanzung (6214)	35	494	17.290
Sondergebiet Freizeit und Erholung (9359)		**1.715**	
davon überbaubar gem. GRZ 0,6	0	1.029	0
davon nicht überbaubar	25	686	17.150
Derzeitiger Bestand (aus dem Plangebiet* entlassen)			
Wald gem. § 2 ThürWaldG**	40	11.201	448.040
Gesamtergebnis		**16.935**	**547.645**

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = sehr gering, 30 = mittel, 40 = hoch)

* Die Flächen wurden im Rahmen der 3. Änderung der Bebauungspläne „Bauerfeind AG“ der Stadt Zeulenroda bzw. der Gemeinde Weißendorf aus dem Geltungsbereich dieser Bebauungspläne entlassen.

** In der Biotoptypenkartierung wurde die Waldfläche als Feldgehölze (6214), ruderale Grassäume (4711) und Ruderalfluren bzw. Grassäume mit Gehölzaufwuchs (4713-2, 4711-2) kartiert. (s. Kapitel 4.4.1 Abb. 8).

Demnach wurde im Geltungsbereich ein Ausgangswert von insgesamt 547.645 Werteinheiten ermittelt. In einem zweiten Schritt wurden die Biotopwerte für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Waikiki-Resort" entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt (= Planungswert) (Tabelle 4). Der Vergleich der Summen der Ausgangswerte und der Planungswerte zeigt, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder -zuwachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen. Im Falle eines Wertverlustes sind weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

[1] Vorhaben- und Erschließungspläne Gemeinde Weißendorf: VEP für ein Erweiterungsbauvorhaben der Bauerfeindanlagen (1997) und Stadt Zeulenroda-Triebes: VEP für ein Erweiterungsbauvorhaben der Bauerfeindanlagen (1997)

Tabelle 4: Ermittlung des Planungswertes

Nutzungen gem. dem Bebauungsplan "Waikiki-Resort"	Wert-stufe	Fläche (m²)	Flächen-wert
SO_1 – Hotel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		**2.318**	
davon überdeckbar gem. GRZ 0,8	0	1.854	0
davon nicht überdeckbar gem. GRZ	25	464	11.590
SO_2 - Ferienhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		**5.857**	
davon überdeckbar gem. GRZ 0,5	0	2.929	0
davon nicht überdeckbar gem. GRZ ohne Pflanzvorgabe	25	2.164	54.100
davon nicht überdeckbar gem. GRZ mit Pflanzvorgabe		764	
Baumreihe	35	*320*	11.200
dreireihige Strauchpflanzung	35	*92*	3.220
einreihige Strauchpflanzung	30	*352*	10.560
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung		**4.676**	
Heckenpflanzungen H I und H II einschl. Baum bei H II	30	474	14.220
Immissionsschutzpflanzung	40	328	13.120
öffentliche Parkanlage	35	445	15.575
private Parkanlage	35	3.241	113.435
Verkehrsbegleitgrün	25	188	4.700
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB		**3.929**	
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen	0	2.351	0
davon private Straßenverkehrsflächen	0	89	0
davon private Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg	5	101	505
davon private Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung - Parkplätze	5	1.388	6.940
Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB (Abfallentsorgung)	10	**155**	1.550
Gesamtgröße des Plangebietes		**16.935**	**260.715**

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend dieser Bilanzierung entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Waikiki-Resort" ein Wertverlust von **- 286.930** Werteinheiten. Dieser Wertverlust ist durch Maßnahmen auf externen Flächen zu kompensieren. Konkrete Angaben zur Art und zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

4.5.6 Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 15 BNatSchG dort gefordert, wo unvermeidbare Beeinträchtigungen auftreten. Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Sie sind innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger.
Innerhalb des Geltungsbereiches kann ein Wertausgleich nur im begrenzten Umfang durch die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzbindung erbracht werden. Diese sind vor allem erforderlich, um die Sondergebiete in den Landschaftsraum einzubinden. Daher werden externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes für den naturschutzrechtlichen Ausgleich notwendig.

Hierzu werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt, die nicht nur zu einer Aufwertung in den abiotischen Schutzgütern, sondern auch zu einer Anreichung des Landschaftsbildes mit landschaftsraumtypischen Strukturen (Wald) führen. Zudem werden neue Lebensräume geschaffen.

Tabelle 5: Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahmen

	Ausgangswert	Fläche	Bilanzwert	Bilanzgewinn
Flurstücke 282 u. 283 (Flur 4, Gemarkung Pöllwitz)				
Ausgangsbiotoptyp: Ackerland	20	11.3,96	227.920	
Zielbiotop: Laubmischwald	40		455.840	227.920
Flurstück 1540 (Flur 17 Gemarkung Zeulenroda)				
Ausgangsbiotoptyp: aufgegebner Kleingarten mit Laube, Befestigungen, Abfall und nicht standortgerechten Gehölzen	30	5.347	160.410	
Zielbiotop: Laubmischwald	40		213.880	53.470
Summe Wertgewinn				281.390

Unter Berücksichtigung der externen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Bilanzverlust von 5.540 Werteinheiten. Da es sich vorliegen um ein rein mathematisches Bilanzierungsmodell handelt und zudem vorbelastete Flächen in Anspruch genommen werden, wird von einer vollständigen Kompensation abgesehen.

Die Aufforstungsfläche in Pöllwitz (Flurstücke 282, 283) befindet sich im privaten Eigentum. Zur Sicherstellung der Flächenverfügbarkeit wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Eigentümer und dem Planungsträger geschlossen. Die Fläche der ehemaligen Kleingartennutzung ist im Eigentum der Stadt Zeulenroda-Triebes. Auch für diese Fläche ist ein entsprechender Vertrag zur Sicherung der Maßnahme erforderlich. Zudem bedarf es für die Flächen einer Aufforstungsgenehmigung des Forstamtes.

4.5.7 Artenschutzrechtliche Bewertung

Insbesondere in den Gehölzen des Plangebietes ist mit Bruten von häufigen und ungefährdeten europäischen Vogelarten (z. B. von Freibrütern in Gehölzen) zu rechnen. Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie der isolierten Lage des Plangebietes nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Es können also sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

4.5.8 Alternativenprüfung

Gemäß dem BauGB Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) Nr. 2d sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Eine Standortalternativenprüfung für das Plangebiet scheidet im vorliegenden Fall auf Grund der Planungsvorgabe weitgehend aus. Der Umfang und die Lage der Sondergebietsflächen richten sich dabei nach den Anforderungen der vorhandenen baulichen Anlagen, einer optimierten touristischen Flächennutzung im

Plangebiet sowie nach Vorgaben zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes. Eine anderweitige Erweiterung scheidet aufgrund der bestehenden angrenzenden Nutzung (Ackerland, Parkplatzflächen, Gewerbeflächen) weitgehend aus.

4.6 Ergänzende Angaben

4.6.1 Methodik

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung i. S. d. BNatSchG weiter.

Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Vorhaben i. S. einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und –bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die eigenen Erhebungen sowie vorhandene Unterlagen erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens zum Planungsstand des Entwurfes. Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden.

4.6.2 Monitoring

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Nach dem gegenwärtigen Planungsstand ist vorgesehen, die folgenden Monitoringmaßnahmen festzulegen:

- qualitative und quantitative Überprüfung der Anpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes nach dem 1., 3. und 5. Standjahr nach Pflanzung.
- qualitative und quantitative Überprüfung der Anpflanzungen bzw. der Entwicklung der geplanten Laubwaldbestände nach dem 1., 3. und 5. Standjahr nach Pflanzung.

4.6.3 Zusammenfassung

Der Planungsverband "Vogtländische Seen" hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Waikiki-Resort" gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Beherbergungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes. Die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke liegen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne der Gemeinde Weißendorf und der Stadt Zeulenroda-Triebes, wobei die Flächen teilweise aus den Geltungsbereichen entlassen werden sollen. Planungsträger dieses Verfahrens ist der Planungsverband Vogtländische Seen.

Der Bebauungsplan "Waikiki-Resort" regelt die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine Bebauung der Flächen des Plangebietes. Zudem werden grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen.

Im Plangebiet liegt ein gesetzlich geschützter Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15ThürNatG. Es handelt sich um ein naturnahes Kleingewässer mittlerer Strukturdichte von ca. 80 m² Größe. Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Weidatalsperre“ gem. § 26 BNatSchG. Weitere Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG liegen nicht vor. Die vorliegende Planung berührt auch keine Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (Natura 2000-Gebiete) direkt oder indirekt (Umgebungsschutz

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst. Der Standort ist auf Grund der partiell bestehenden Freizeit- bzw. touristischen Nutzung bereits anthropogen geprägt und weist Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Im Anschluss werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen aufgezeigt.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Die Gegenüberstellung von Bestandswert (Planungsrechtlicher Zustand gem. Festsetzungen der vorliegenden rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungspläne) und Planungswert (gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Waikiki-Resort") zeigt, dass das Vorhaben zu einem Wertverlust im Plangebiet führt, so dass ergänzende externe Kompensationsmaßnahmen vorzusehen sind. Diese soll durch die Entwicklung von Laubmischwald (Aufforstung bzw. Umnutzung einer kleingärtnerisch genutzten Fläche erbracht werden.

Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen

BauGB - Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 221).

BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

EZB – ERNST.ZINKAHN-BIELENBERG (2021): Kommentar BauGB - Stand Mai 2021

FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29. März 2014 (Abl. L 95 S. 70).

GDI-Th - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN DES THÜRINGER LANDESAMTES FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2021): 3D-Visualisierungen Thüringen. https://geoportal5.geoportal-th.de/wega-3d/#/

GDI-Th - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN DES THÜRINGER LANDESAMTES FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2023): Thüringen Viewer: Fachdaten. - https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/ (aufgerufen 25.09.2023).

GÖL - GESELLSCHAFT FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPLANUNG MBH (2001): Landschaftsplan „Zeulenroda-Auma-Triebes“

GrwV (Grundwasserverordnung) - Verordnung zum Schutz des Grundwassers vom 9. November 2010 (BGBl. I S. 1513), zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 12.10.2022 (BGBl. I S. 1802).

INGENIEURBÜRO ARNULF BÜHRER (2023): Planungsverband „Vogtländische Seen“, Bebauungsplan „Waikiki-Resort“, Schall-Immissionsschutz

LABO - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

LRA - LANDRATSAMT GREIZ (1999): Landschaftsplan „Zeulenroda – Auma – Triebes“

LRA - LANDRATSAMT GREIZ (2021): Bereitstellung der LINFOS-Daten. Elektronische Postmitteilung am 15.07.2021.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18. Juni 2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).

ROTH, M., FISCHER, C. & KNEBEL, R. (2018): Abgrenzung von Landschaftsbildeinheiten als Basis für die Bemessung der Höhe von Ersatzgeldzahlungen in Thüringen. - Landschaftspflege und Naturschutz in Thüringen 55 (3): 99-105.

ThürBO - Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert am 23. November 2020 (GVBl. S. 561).

ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).

ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert am 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).

ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 21. Dezember 2020 (GVBl. S. 665).

ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)

TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2021a): Kartendienst:

Thema Naturschutz. - antares.thueringen.de/cadenza/natur

Thema Geologie/Geothermie und Bodenkunde. - antares.thueringen.de/cadenza/geologie

Thema Hydrologie. - antares.thueringen.de/cadenza/hydrologie (abgerufen September 2021)

TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2023a): Kartendienst:

Thema Geologie und Bodenkunde. - antares.thueringen.de/cadenza/geologie (abgerufen September 2023)

TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ [Hrsg.] (2021b): Umwelt regional. Themen Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Abfallwirtschaft. - http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html (abgerufen September 2021).

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (o.J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - http://www.antares.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf (aufgerufen Februar 2021).

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Auftraggeber](2000): Simulation der regionalen und bodennahen lokalen Kaltluftabflüsse und Massenströme in Thüringen auf der Grundlage der TK 25. - Ambimet, Gesellschaft für Umweltmeteorologie GbR, München. CD-ROM.

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2018): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (Version 04.05.2018). – Jena, 80 S. und Anlagen - https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/content/kartieranleitung_biotope_offenland_2_0.pdf (aufgerufen August 2018)

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1997): Vorläufige Liste der besonders schutzwürdigen Böden in Thüringen aus „Regelfallfeststellung und Handlungsanforderung zum Vollzug der Eingriffsregelung in Thüringen“ - Stand 03.04.1997, Anhang, S. 17.

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005a): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.