
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 31 DER STADT ILMENAU**

**„ALPAKAHOF FRAUENWALD“,
IM ORTSTEIL FRAUENWALD**



Fassung zur Genehmigung, Oktober 2025

- Rechtsgrundlagen-
- Verfahrensvermerke-
- Textliche Festsetzungen-
- Begründung-

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I S. 257).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 298).
6. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 270).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende (Teil A) einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans**
- **den Rechtsgrundlagen**
- **den Verfahrensvermerken.**
- **und den textlichen Festsetzungen**

Die Begründung ist beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 16. Mai 2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 27. Jun. 2024 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 06 /2024.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 26. Sep. 2024.

Diese wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert. Die Frist endete am 27. Okt. 2024.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan wurden am 26. Sep. 2024 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 09/2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Ilmenau in der Zeit vom 30. Sep. 2024 bis zum 27. Okt. 2024. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt

5. Entwurfsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat am 19. Jun. 2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und ihn zur Veröffentlichung und zusätzlichen öffentlichen Auslegung sowie zur förmlichen Behördenbeteiligung bestimmt.

6. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde durch Schreiben vom 03. Jul. 2025 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 08. Aug. 2025.

7. Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfes:

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03. Jul. 2025 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 06/2025 ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen und Informationen verfügbar sind und veröffentlicht werden.

8. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den separaten textlichen Festsetzungen (Teil B), mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07. Jul. 2025 bis zum 08. Aug. 2025 auf der Internetseite der Stadt Ilmenau veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

9. Prüfung der Anregungen:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig mit Beschluss des Stadtrates gebilligt.

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss sowie die Richtigkeit der voranstehenden Angaben zum Verfahren wird bestätigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister Dienstsiegel

11. Genehmigung:

12. Ausfertigung:

Die Ausfertigung ist bereits jeweils separat auf der Planzeichnung (Teil A) und den separaten textlichen Festsetzungen (Teil B) mit wechselseitigem Hinweis erfolgt – siehe dort „Ausfertigung“.

13. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, die beanstandungsfreie Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ____ / _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister Dienstsiegel

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT ILMENAU ,ALPAKAHOF FRAUENWALD‘ IM ORTSTEIL FRAUENWALD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesen textlichen Festsetzungen (Teil B) und der separaten Planzeichnung (Teil A). Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN	2
1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.4 BAUWEISE.....	3
1.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN	4
1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN.....	4
1.7 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG	4
1.8 GRÜNFLÄCHEN	4
1.9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	4
1.10 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN	5
1.11 ANPFLANZEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	5
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)	6
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	6
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN.....	7
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE	8
3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	8
3.2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	9
3.3 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG.....	11
4 ANHANG I – PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	13
5 ANHANG II – UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ	15

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

1.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

(§ 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet sind im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Alpakahof“

Zulässig innerhalb des Sondergebietes SO „Alpakahof“ sind die folgenden Anlagen und Einrichtungen:

1. Anlagen und Einrichtungen für die Haltung und die Pflege von Alpakas,
2. Anlagen für den Aufenthalt und die freie Bewegung der Alpakas,
3. Einrichtungen und Anlagen zur Zucht von Alpakas,
4. Ergänzungseinrichtungen, auch in touristischer Ausrichtung, wie insbesondere
 - ein Gastraum einschließlich einer einfachen Küche, jeweils für betriebsbezogene Zwecke, für die Vermietung zur privaten und öffentlichen Nutzung und als Einkehrmöglichkeit,
 - ein Verkaufsraum, welcher dem Verkauf von Produkten des Alpakahofs sowie von regionalen Produkten aus fremder Herstellung in untergeordnetem Umfang dient,
 - eine Sauna mit Nebenräumen in Zuordnung zu den touristischen und ähnlichen Nutzungen im Gebiet,
 - Räume sowie Flächen im Freien für sportliche Aktivitäten bezogen auf die Zweckbestimmung oder in touristischer Ausrichtung,
 - Büroräume, die dem Alpakahof funktional zugeordnet sind,
 - weitere Funktions- und Lagerräume im Sinne der Zweckbestimmung,
 - eine Betreiberwohnung, die dem Alpakahof funktional zugeordnet ist.

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}).

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhe ist

- der in der Planzeichnung angegebene Vermessungspunkt an der Bergbadallee im Nordosten des Geltungsbereichs.

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = oberster Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Zu messen ist in der Mitte auf der Wand der der Bergbadallee auf der Seite des Vermessungspunktes zugewandten Gebäudeseite.

Die zulässige Traufhöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

Bestimmungen zur Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = höchste Oberkante der Dachkonstruktion bei geneigten Dächern. Bei Versprüngen ist das höchste Maß anzusetzen.
- Zu messen ist in der Mitte auf der Wand der der Bergbadallee auf der Seite des Vermessungspunktes zugewandten Gebäudeseite.

Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

Ergänzende Regelungen

Auf Haupt- und Nebenkörpern ist für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile¹ eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit maximal 2,0 m über der Höhe der betroffenen Dachfläche zulässig.

1.4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

¹

Hinweis: z.B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen.

1.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze (St) sind nur auf den eigens dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche an der Bergbadallee errichtet werden.

1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der gebietsinternen Erschließung ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.7 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

In der ausgewiesenen Fläche ist die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage in unterirdischer Bauweise zulässig.² Oberhalb der Erdoberfläche gelten die sonstigen Zulässigkeitsbedingungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß Planzeichnung.

1.8 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Alpakahaltung' ist eine bauliche Anlage in gebäudeähnlicher Ausführung als Unterstand mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Höhe von 3,50 m über der Grünfläche zulässig. Punktuell dürfen weitere funktionale Einbauten im Sinne der Zweckbestimmung wie Futterraufen oder Wasserspender o. ä. vorgenommen werden.

Eine ergänzende Verwendung für nicht störende freiraumorientierte touristische und sportliche Nutzungen wie z. B. Yogakurse ist zulässig.

1.9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der befestigten Flächen und der Stellplätze

Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken³, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasser-durchlässigen offenfugigen Belägen⁴ auszuführen.

² Weitergehende Genehmigungserfordernisse insbesondere nach Wasserrecht bleiben unberührt.

³ Hinweis: z.B. Zuwegungen/Zufahrten oder Lager- und Betriebsflächen

⁴ Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breutfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

Ausführung von Einfriedungen

Einfriedungen sind so auszuführen, dass Durchlässigkeit für Kleintiere bis Igel einschließlich besteht.⁵

1.10 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Schutzstreifen entlang der dargestellten unter- und oberirdischen Leitungen werden mit einem Leitungsrecht sowie Zugangsrechten für Unterhaltungsarbeiten in Abstimmung mit den Grundstücksnutzungen zugunsten des Trägers der jeweiligen Leitung belegt.⁶

1.11 ANPFLANZEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1.11.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innere Durchgrünung

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, die gemäß der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, ein Baum sowie fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Sträucher sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zu konzentrieren. Die Schutzerfordernisse querender Leitungen sind parallel zu beachten.⁷

Bereits vorhandene Bäume und Sträucher, insbesondere in den Erhaltungsflächen E1 und E2, dürfen mit den obenstehenden Begrünungsverpflichtungen verrechnet werden soweit die Bäume standortgerecht sind und einen Stammumfang von mindestens 20 cm⁸ und die Sträucher eine Höhe von mindestens 100 cm haben.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten und die Qualitäten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden und die entsprechenden Arten herkunfts- und standortgerecht (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) auszuwählen.

⁵ Hinweis: Wiederholte kleine Durchlässe sind ausreichend, ein Abstand des Zauns zum Boden ist nicht vorgeschrieben.

⁶ Stromleitung inkl. Mast, unterirdische Gasleitung sowie Stromkabel: derzeit Anlagen der TEN - Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG, Erfurt. Parallel zum Stromkabel verläuft ein Leerrohr der TEAG Thüringer Energie AG.

⁷ vgl. Punkt 1.10

⁸ gemessen einen Meter über den Stammaustritt aus dem Boden

1.11.2 Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

E1 – Erhalt der Gebietsrandeingrünung

Die innerhalb der Fläche E1 vorhandene Begrünung aus Laubbäumen und Strauchgehölzen ist dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgängen sind Nachpflanzungen gemäß der Artenlisten im Anhang so vorzunehmen, dass eine überwiegend durchgängige Begrünung gewährleistet bleibt.

Die Schutzerfordernisse querender Leitungen sind parallel zu beachten.⁹

E2 – Erhalt der wegbegleitenden Begrünung

Die innerhalb der Fläche E2 vorhandenen abschnittsweise Baumreihen mit teilweise Unterwuchs aus mittelhohen Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. In der Teilfläche innerhalb des Sondergebietes ist die Unterbrechung für eine Zufahrt und einen Zugang zulässig.

Bei Abgängen sind Nachpflanzungen gemäß der Artenlisten im Anhang so vorzunehmen, dass eine überwiegend durchgängige Begleitbegrünung gewährleistet bleibt.

Die Schutzerfordernisse querender Leitungen sind parallel zu beachten.¹⁰

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 97 Abs.1 Nr.1 ThürBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt. Pultdächer sind nur auf Anbauten und Funktionsgebäuden zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie Überdachungen sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind generell neben Satteldächern und Pultdächern auch Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung im Gebiet ist auf maximal 30 Grad alter Teilung beschränkt.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Farbgebung sind nur rote, rotbraune, graue und schieferfarbene Farbtöne zulässig.

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben insbesondere von Neon- und Leuchtfarben¹¹ sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

⁹ vgl. Punkt 1.10

¹⁰ vgl. Punkt 1.10

¹¹ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Dachbegrünungen sind generell erlaubt.

2.1.3 Fassadengestaltung und Farbgebung

Zulässig als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holz sowie Verschieferungen.

An Fassaden sind alle Arten von grellen oder leuchtenden Farben insbesondere von Neon- und Leuchtfarben¹² sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ausgeschlossen. Nicht betroffen von diesem Verbot sind grundsätzlich Glaselemente und -fassaden sowie Oberflächen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Die Verwendung von kräftigen Farben (ohne Leucht- und Neonfarben) ist nur für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fensterrahmen, architektonische Gliederungselemente u. ä.) zulässig.

2.1.4 Anlagen zur Solarenergienutzung

Hinweis: Die Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung ist erwünscht.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind bei geeigneten Dächern nur in der Neigung der Dachfläche zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 20 cm über der Dachhaut liegen.

2.1.5 Werbeanlagen

Art und Maß, Form und Größe, Lage und Anordnung sowie Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.

Werbeanlagen an Gebäuden müssen unterhalb der tatsächlichen Traufhöhe bleiben. Die Flächengröße einer Werbeanlage darf 2 m² nicht überschreiten. Ihre Zahl ist auf zwei begrenzt.

Zäune und Mauern sind von Werbeanlagen freizuhalten. Zulässig sind drei Hinweisschilder im Sinne von Wegweisern bis 0,3 m² Fläche.

Selbstleuchtende Werbeanlage sowie Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder Skybeamer sind generell nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN

(§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

2.2.1 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind Vorgärten als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.

¹²

Hinweis: siehe Fußnote 11.

Die Anlage von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen ist unzulässig. (Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Flächen, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.)

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig bis 2 m Höhe.¹³ Es dürfen nur Holzzäune, Stabgitterzäune sowie lebende Hecken verwendet werden.

Für Holzzäune sind Eigenfarben des Materials zu verwenden. Stabgitterzäune sind transparent (ohne Einflechtungen o. ä.) und in gedeckten Farben (z. B. anthrazit) auszuführen. Rankbepflanzungen sind zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE

3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten insbesondere folgende Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten:

Biosphärenreservat

hier: Thüringer Verordnung über das Biosphärenreservat Thüringer Wald (ThürBRThWVO) vom 6. Dezember 2016, zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 345).

Radonvorsorgegebiete

hier: Radonvorsorgegebiete gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) (Radonvorsorgegebiete), Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51 + 52/2020 vom 21. Dezember 2020.

Hinweis: Das gesamte Gebiet der Stadt Ilmenau ist als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Damit sind insbesondere die in § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) bei Neubauten vorgeschriebenen Maßnahmen zum Schutz vor Radon für Neubauten umzusetzen.

Baumschutzsatzung

hier: Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung), in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 26. September 2019, erlassen gemäß § 17 Abs. 4 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 745).

¹³

vgl. zusätzlich die Bestimmungen unter 1.9

3.2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ sowie hierin § 44 'Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten' ausdrücklich hingewiesen.
Für diesen Bebauungsplan ist § 39 „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ hervorzuheben. Danach ist es u.a. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
2. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Das gesamte Gebiet der Stadt Ilmenau ist als Radonvorsorgegebiet nach Strahlenschutzgesetz ausgewiesen. Damit sind insbesondere die in § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) bei Neubauten vorgeschriebenen Maßnahmen zum Schutz vor Radon für Neubauten umzusetzen. Im vorliegenden Fall wird eine Prüfung auf Erforderlichkeit auch bei Umbauten angeregt, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu minimieren.
4. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG) vom 14. April 2004 unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Möglich ist auch die Anzeige bei der Untere Denkmalschutzbehörde des IIm-Kreises.

Das Gebiet ist gemäß § 2 Abs. 7 ThürDSchG archäologisch relevant. Es muss mit Bodenfunden gerechnet werden.

Bei konkreten Maßnahmen mit Erdbewegungen im Plangebiet ist das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege in Weimar einzubeziehen. Über deren Art und Umfang der Sicherung nach Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) ist dann ggf. vor Ort zu entscheiden. Erd Eingriffe im Plangebiet sind der Behörde ca. 14 Tage im Voraus anzuzeigen.

Funde und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

5. Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 besteht für bestimmte Personenkreise - u.a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen - die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden.

Die Informationspflicht besteht nicht, soweit Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bereits im Altlasteninformationssystem nach § 7 ThürBodSchG erfasst sind.

6. Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 19. Juni 2020 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.¹⁴

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz, GeolDG) in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung“ (ThürBGZustVO).

7. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008 haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.
8. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 97 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung -ThürBO- in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 94 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.
9. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. März 1995 wird hingewiesen.
10. Zu Fragen des Schallschutzes sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten: DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise', Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen', VDI 3724 'Lärm von Freizeitaktivitäten und Freizeiteinrichtungen' sowie die 18. BImSchV.
11. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
12. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
13. Bei Planungen ist hinsichtlich von Gasleistungen das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) zwingend zu beachten, insbesondere die Blätter GW 125, G 472 und G 459. Für Telekommunikationslinien ist die Vorschrift analog zu beachten.

¹⁴

Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind unter <https://tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz> verfügbar.

Für die Übermittlung von Ergebnissen (Bohrdokumentation, Messdaten etc.) steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

14. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.

3.3 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Beachtung von Leitungen

Im Plangebiet verlaufen laut Aussagen der im Verfahren angefragten Versorgungsunternehmen eine Reihe von Leitungen. Soweit die Leitungen eine herausgehobene Bedeutung haben, sind sie in der Planzeichnung einschließlich Schutzstreifen enthalten.

Darüber hinaus sind einzelne Leitungen im Sinne von Hausanschlüssen vorhanden. Ein Trinkwasseranschluss befindet sich im Bereich der Terrasse. Vorabstimmungen mit dem Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau haben stattgefunden. Die geeignete Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Vor Bau- und Pflanzmaßnahmen sind bezüglich eventueller Leitungen grundsätzlich geeignete Erkundigungen bei den Trägern der jeweiligen Leitungen einzuholen – insbesondere zu Lage, erforderlichen Schutzmaßnahmen und ggf. zu sonstigen zu beachtenden Bedingungen.

Auf die regelmäßig notwendigen Schutzabstände zwischen Leitungen und Bauwerken, Masten und Pflanzungen wird hingewiesen. Insbesondere sind die DVGW-Regelwerke mit den Blättern GW 125, G 472 und G 459, die einschlägigen DIN-Vorschriften sowie die Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger zu beachten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Trassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Baugrundrisiken und notwendige Untersuchungen

Generell wird bei Baumaßnahmen die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 - Richtlinien für die Ausführung geotechnischer Untersuchung für bautechnische Zwecke - und DIN 1054 - Zulässige Belastung des Baugrunds - zur Erkundung und Bewertung des Baugrunds empfohlen.

Ausführung der Pflanzungen

Die Ausführung der Pflanzungen ist von größter Bedeutung für den Erfolg der Maßnahmen. Grundsätzlich sollte die Pflanzung spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Mit dem Abschluss der Bepflanzung darf jedoch die Maßnahme nicht als beendet betrachtet werden. Erst die nachträgliche Pflege sichert den gewünschten Aufwuchs dauerhaft. Nach der Pflanzung hat eine 1-jährige Fertigungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ zu erfolgen. Dies betrifft neben der Bodenpflege insbesondere auch ggf. die Sicherstellung der Wasserversorgung sowie den rechtzeitigen Pflanz- und Erziehungsschnitt.

Empfehlung zur Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sollen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Durch deren geringen UV-Strahlungsanteil werden Insekten nur minimal angelockt. In Betracht kommt insbesondere geeignete LED-Technik sowie NA-Lampen (Natriumdampf-Hochdrucklampen).

Nutzung regenerativer und umweltfreundlicher Energien

Zur Energieeinsparung sowie zur umweltfreundlichen Energieversorgung sollte eine zumindest ergänzende Energieversorgung durch regenerative Energien (z. B. passive oder aktive Solar-energie) vorgesehen werden.

Katasterangelegenheiten und Bodenordnung

Laut wiederholten Aussagen des Katasterbereichs Saalfeld in anderen Planungsverfahren der Stadt Ilmenau wird seitens des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen in der amtlichen Liegenschaftskarte gegeben.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da der Kauf des Geländes durch die Vorhabenträgerin bereits erfolgt ist.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im Oktober 2025

 2410 03 Tf FzG/be, my

4 ANHANG I – PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Arten sind herkunfts- und standortgerecht (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) auszuwählen.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laub- und Nadelgehölze zulässig.

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Insbesondere sollte auf Trockenresistenz geachtet werden.

Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen eine Endwuchshöhe von mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

Für alle Baumpflanzungen sind mindestens 4 m² große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Bei Baumpflanzungen in und an öffentlichen wie privaten Verkehrsflächen ist auf entsprechende Eignung zu achten, u.a. ausreichend hoher Kronenansatz (mind. 3 m), kein Fruchtfall, keine besondere Windbruchgefahr, keine auftreibenden Wurzeln etc.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn (Tiefwurzler)
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche (Tiefwurzler)

Hinweis:

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume 1. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre	-	Feldahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Sträucher, mind. zweimal verpflanzt, Größe mind. 60 bis 100 cm ohne Ballen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Corylus avellana	-	Hasel
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Prunus spinosa	-	Schlehe

Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Viburnum latana	-	Wolliger Schneeball
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Amelanchier ovalis	-	Gewöhnliche Felsenbirne
Euonymus europaeus	-	Gewöhnlicher Spindelstrauch/Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Pulverholz

Kletterpflanzen

(nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Clematis ...	-	Waldrebe (in Arten / in Sorten, benötigt Kletterhilfe)
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera ...	-	Heckenkirsche (in Arten)

5 ANHANG II – UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den Ausführungen des vorliegenden Artenschutzgutachtens¹⁵ ist die Realisierung des Bebauungsplans ohne Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) möglich.

Die im Folgenden aufgeführten **Vermeidungsmaßnahmen** sind dafür entsprechend zu beachten.

V1/saP: zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung (Schutz Vögel)

Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation sowie der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres. Diese Maßnahme dient dem Schutz der europäischen Vogelarten, welche als Gebüsch-, Baum- oder Gebäudebrüter im Planungsraum aktuell Brutreviere besiedeln oder potenziell besiedeln können. Die Beschränkung des Baubeginns auf den o.g. Zeitraum stellt sicher, dass Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögeln, erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit oder Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten) der europäischen Vogelarten nicht eintreten können.

Die Vermeidungsmaßnahme V1/saP gilt analog auch für jene Arten, für die zwar zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Nachweise im Untersuchungsgebiet vorlagen, welche den Planungsraum jedoch später (vor Baubeginn) dauerhaft oder temporär besiedelt haben.

Hinweise:

Eine Vorverlegung des Baubeginnes/der Baufeldfreimachung ist auf Antrag möglich, sofern durch zusätzliche Begutachtung unmittelbar vor Baubeginn sichergestellt wurde, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten können.

V2/saP: Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel) (nach Erfordernis)

Die ggf. zu fällenden Bäume/Sträucher werden unmittelbar (3 bis 5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste oder Höhlen begutachtet (Kontrolle). Bei Funden besetzter Niststätten europäischer Vogelarten ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Niststätten sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Ilm-Kreises mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. Das betrifft laut der Unteren Naturschutzbehörde auch Baumpflegemaßnahmen.

Anmerkung: Die Maßnahme V2/saP kommt nur zur Anwendung, sofern innerhalb des Planungsraumes die Beseitigung von Gehölzen/Gebüsch vor der Bebauung/Umnutzung erforderlich wird.

¹⁵

Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Alpakahof Frauenwald“ der Stadt Ilmenau (Ilm-Kreis/Thüringen), Abschlussbericht, Plau, im September 2024

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 31
DER STADT ILMENAU
„ALPAKAHOF FRAUENWALD“ IM ORTSTEIL FRAUENWALD
BEGRÜNDUNG

1	PLANUNGSANLASS.....	1
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3	EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	2
4	ÜBERGEORDNETE RÄUMLICHE PLANUNGEN	4
4.1	LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE VORGABEN.....	4
4.2	VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	7
5.1	EINORDNUNG UND VORHABEN	7
5.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR	9
5.3	STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
5.4	VERKEHRliche UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	12
5.5	GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN	13
5.6	UMWELT UND NATUR.....	14
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	17
7	VERFAHREN.....	17

ANLAGE: UMWELTBERICHT MIT ERGÄNZENDEN PRÜFUNGEN

1 PLANUNGSANLASS

Anlass der Planung ist die Absicht einer privaten Vorhabenträgerin, im Plangebiet einen Alpakahof einzurichten. Durch die Lage des Areals im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für das Vorhaben aktuell kein Baurecht.

Um die notwendige planungsrechtliche Grundlage für das Bauvorhaben zu schaffen, hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau in seiner Sitzung am 16. Mai 2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alpakahof Frauenwald“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Dieser soll die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens schaffen und gleichzeitig die Wahrung der städtebaulichen Ordnung sichern. Hinzu tritt der obligatorische Durchführungsvertrag, in dem weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen formuliert werden.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

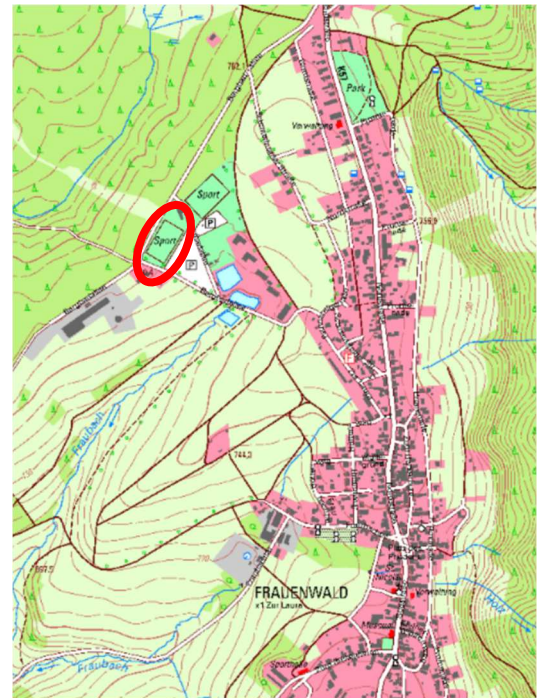
Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Frauenwald und umfasst den ehemaligen Sportplatz inkl. Sportlerklausen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt rund 1,0 ha und umfasst die Flurstücke 26/2, 120/1, 150/24, 167, 169 und 170 der Flur 10, Gemarkung Frauenwald.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordwesten durch die Flurstücke 78/14, 78/18 und 345/79 (Bergbadallee) der Flur 18,
- im Südwesten durch das Flurstück 119/1 (Bergbadallee) der Flur 10,
- im Südosten durch die Flurstücke 120/2, 166, 168 und 171 der Flur 10 und
- im Nordosten durch die Flurstücke 26/1 und 121 (Bergbadallee) der Flur 10.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist identisch zu den Grenzen des Vorhabens.



Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang,
Quelle: Geoportal Thüringen, Stand: Juni 2024

3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Nutzung und Topografie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Bereich der ehemaligen Sportlerklausen des Ortsteils Frauenwald mit zugehörigem Rasenplatz. Ein Großteil der Fläche ist daher unversiegelt und mit Gras bewachsen. In den Randbereichen befinden sich dichte Gehölzstrukturen, die das Gebiet von der unmittelbaren Umgebung abgrenzen. Neben dem Hauptgebäude mit Anbau, das im äußersten Norden des Gebiets gelegen ist, gibt es noch einen Unterstand am westlichen Rand. Das Areal wird von einer Elektrofreileitung überquert.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 760 m über Normalhöhennull. Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben.

Nachstehende Luftaufnahme aus dem Jahr 2022 sowie die abgebildeten Fotos bieten einen Überblick über das Plangebiet und seine Nutzung vor Planungsbeginn.



Luftaufnahme (Stand: 2022) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Ehemalige Sportlerklausen im Norden des Plangebiets,
Quelle: Stadtverwaltung Ilmenau



Unterstand im Nordwesten des Plangebiets,
Quelle: Stadtverwaltung Ilmenau

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den östlich gelegenen Ortsteil Frauenwald ist über die ‚Bergbadallee‘ gegeben. Von Frauenwald aus nach Norden kann die L 1141 über die K 58 angefahren werden. Über diese Landesstraße gelangt man in nördliche Richtung nach Schmiedefeld am Rennsteig sowie über den Ortsteil Stützerbach und Manebach schließlich nach Ilmenau bzw. in östliche Richtung nach Neustadt am Rennsteig. Von Frauenwald aus nach Süden ist über einige kleinere Ortschaften Schleusingen zu erreichen.

Naturräumliche Wertigkeit

Der bisherigen Sportplatzfläche kommt aufgrund der mit der Nutzung verbundenen Unterhaltung nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Über größere Streckenabschnitte wird das Gebiet von z.T. langjährig gewachsenen Gehölzbeständen umrahmt, die abschirmende bzw. eingrünende Wirkung haben.

4 ÜBERGEORDNETE RÄUMLICHE PLANUNGEN

4.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN

Rahmensetzende Aussagen werden im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) und im Regionalplan Mittelthüringen getroffen.

Im LEP wird unter den Leitvorstellungen zu Tourismus und Erholung (4.4), als Unterkapitel zu ‚Wirtschaft entwickeln und Infrastruktur stärken‘, u.a. formuliert *„1. Tourismus und Erholung sollen in den Teilräumen gestärkt werden, die über die naturräumlichen und raumstrukturellen Voraussetzungen verfügen, um den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu entwickeln.“*¹ Die zugehörige Karte 5 weist den ‚Thüringer Wald mit Rennsteig‘ und damit auch Frauenwald als ‚Schwerpunktraum Tourismus‘ aus.

Im rechtwirksamen Regionalplan Mittelthüringen² grenzen an das Plangebiet unmittelbar das ausgewiesene Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-54-Biosphärenreservat „Vessertal-Thüringer Wald“ und das ausgewiesene Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-29-Thüringer Wald.

Das Plangebiet ist Teil des Biosphärenreservats ‚Thüringer Wald‘.

Im Regionalplan Mittelthüringen, Änderung (1. Entwurf)³ befindet sich das Plangebiet nach der dortigen Raumnutzungskarte in einem ‚Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung‘. Waldgebiete um Frauenwald sind als ‚Vorranggebiete Freiraumsicherung‘ ausgewiesen. Das Plangebiet selbst wird im Sinne eines Siedlungsgebiets dargestellt. Die damalige Gemeinde Frauenwald ist unter Ziel 4-9 als verbindlich vorgegebene Gemeinde mit überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktionen aufgeführt. Diese sind laut Regionalplan *„mit ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern und zu entwickeln“*⁴.

4.2 VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Seit der Gebietsreform im Januar 2019 gehört Frauenwald als Ortsteil zur Stadt Ilmenau. Der Flächennutzungsplan für die neuen Ortsteile der Stadt Ilmenau befindet sich derzeit in der Aufstellung.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. März 2020 gefasst. Im Frühjahr 2023 hat der Flächennutzungsplan die Phase der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

¹ Freistaat Thüringen, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Erfurt 2024. S. 68

² Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen: Regionalplan Mittelthüringen, Weimar, Aug. 2011

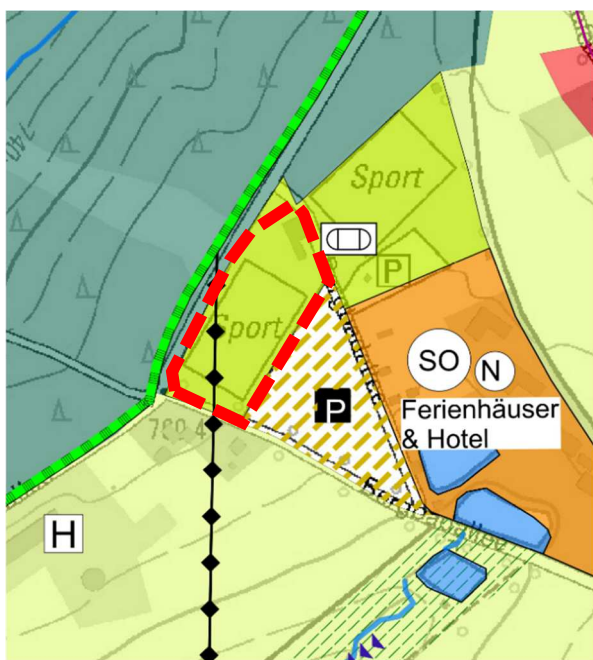
³ Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen: Regionalplan Mittelthüringen, Änderung (1. Entwurf), Weimar 2019

⁴ Regionale Planungsgemeinschaft: Regionalplan, S. 118

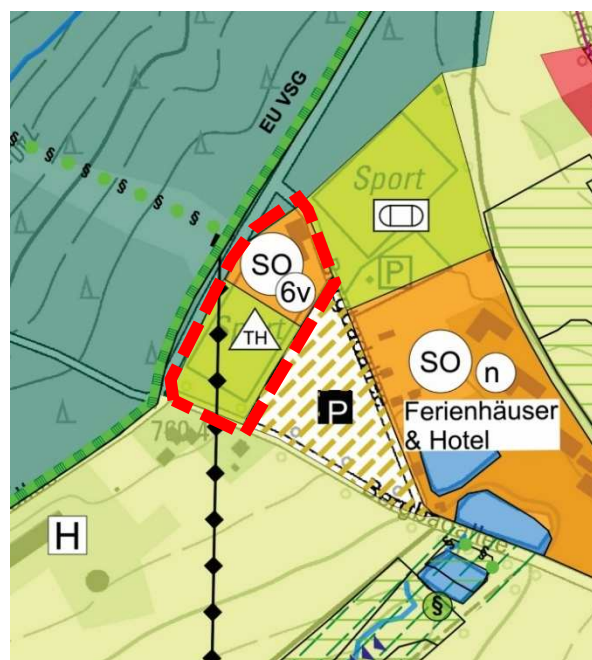
sowie der Öffentlichkeit durchlaufen. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Erstellung der Entwurfsfassung sind in der Bearbeitung.

In der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplans war das Plangebiet bestandsbezogen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan weist jedoch ein Sonstiges Sondergebiet sowie Grünfläche aus. Im weiteren Verfahren soll daher eine Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgenommen und damit den Planungszielen des vorliegenden Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

Die Systematik des bestehenden Flächennutzungsplans für die Stadt Ilmenau in den Grenzen vor der Kommunalreform soll auf die neuen Ortsteile übertragen werden. Daraus folgt die Einordnung des Vorhabens in die Gruppe 6 ‚Weitere Sondergebiete‘ mit dem Buchstaben ‚v‘.



Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen ‚Flächennutzungsplan 2035 – Neue Ortsteile‘ der Stadt Ilmenau – bisherige Darstellung im Vorentwurf, Stand Oktober 2022



Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen ‚Flächennutzungsplan 2035 – Neue Ortsteile‘ der Stadt Ilmenau – beabsichtigte Darstellung für den anstehenden Entwurf⁵, Stand April 2025

Formal ergibt sich aufgrund des noch laufenden Verfahrens zur Erstaufstellung eines Flächennutzungsplans die Notwendigkeit eines ‚vorzeitigen‘ Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Dringende Gründe hierfür liegen zunächst im Vorhaben. Das Ende des Pachtvertrags in Masserberg und die nur noch vorübergehende Duldung erfordert eine zeitnahe Verlagerung an einen anderen geeigneten Standort. Unternehmenskonzept und -zweck sowie Kooperationen u.a. mit dem Biosphärenreservat Thüringer Wald verlangen den Verbleib in der Region. Die hier planerisch vorbereitete Übernahme des Sportplatzgeländes ermöglicht die Fortführung unter optimalen Bedingungen. Aus kommunaler Sicht wird gesehen, dass es sich bei dem Sportgelände mit der Sportlerklausen um eine ungenutzte Immobilie handelt, die permanenten Unterhaltungsaufwand für die öffentliche Hand ohne Nutzeffekt generiert. Die Stadt Ilmenau und der Ortsteil Frauenwald suchen deshalb bereits seit einiger Zeit nach einer adäquaten Folgenutzung. Diese sollte idealerweise eine ortsverträgliche und objektbezogene Inwertsetzung sein und möglichst Beträge zur örtlichen

⁵ SO = Sondergebiet; 6v = Gruppe Weitere Sondergebiete, hier: Alpakahof; TH = Grünfläche Tierhaltung

Infrastrukturausstattung, zur Wertschöpfung und insbesondere zur Stellung von Frauenwald als Tourismusort leisten. Das vorliegende Vorhaben eines Alpakahofs entspricht vollumfänglich den kommunalen Vorstellungen. Zu betonen ist die Einordnung in die Ziele des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts“⁶ und des „Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes Frauenwald/Manebach/Stützerbach“⁷ in seiner Eigenschaft als touristisches Angebot, das auf Naturerleben ausgerichtet ist.

Da nur geringe baulichen Veränderungen bzw. Eingriffe in Freiflächen vorgesehen sind und durch die geplante Nutzung in der Ausrichtung auf ein sanftes Naturerleben keine wesentlichen Umweltwirkungen zu erwarten sind, lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Bau und Betrieb keine städtebauliche Fehlentwicklung befürchten. Das gilt auch in struktureller Hinsicht, da sich der Alpakahof in einen Bereich nordwestlich außerhalb der Ortslage von Frauenwald einordnet. Dort besteht eine Prägung mit sport-, freizeit- und tourismusbezogenen Nutzungen in ähnlicher Ausrichtung, z. B. mit dem südlich angrenzenden Pferdehof.

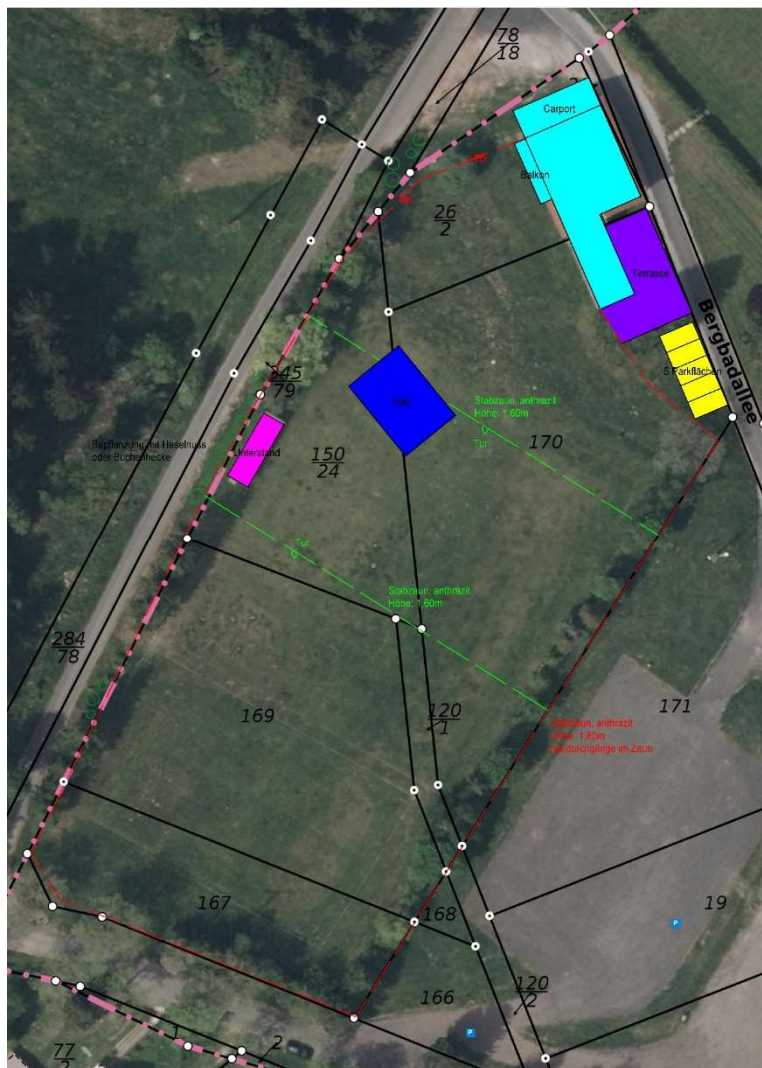
Das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alpakahof“ duldet aus Sicht der Stadt keinen Aufschub. Ein Abwarten lässt sich angesichts der positiven Perspektive des Vorhabens einerseits und der bisher geringen Resonanz für Folgenutzungen, der laufenden Unterhaltungsaufwendungen und der gleichzeitig fortschreitenden Entwertung der Bausubstanz andererseits nicht vertreten. Die Zwangslage des ansiedlungswilligen Unternehmens ist ebenso zu sehen. Insofern sind dringliche städtebauliche Gründe gemäß § 8 Abs. 4 BauGB gegeben. Fehlentwicklungen, die der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets entgegenstehen könnten, sind wie dargelegt nicht zu erwarten.

⁶ Stadt Ilmenau: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ilmenau 2035 – Fortschreibung Mai 2022, Ilmenau.

⁷ Stadt Ilmenau: Gemeindliches Entwicklungskonzept Frauenwald/Manebach/Stützerbach – Der walddreiche und touristische Süden Ilmenaus 2035, September 2022, Ilmenau.

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 EINORDNUNG UND VORHABEN



Planung des Bauvorhabens, Stand: Mai 2025

Eine Interessentin ist mit der Planungsabsicht an die Stadt Ilmenau herangetreten, das in Rede stehende Areal als Alpakahof zu entwickeln. Bisher betreibt sie ihr Unternehmen ‚Alpakatouren am Rennsteig‘ in Masserberg und bietet geführte Wanderungen mit Alpakas an. Aufgrund des dort ausgelaufenen Pachtvertrages und der nur noch vorübergehenden Duldung möchte sie dieses Angebot nun nach Frauenwald verlagern. Der Kauf der Fläche durch die Vorhabenträgerin ist bereits erfolgt.

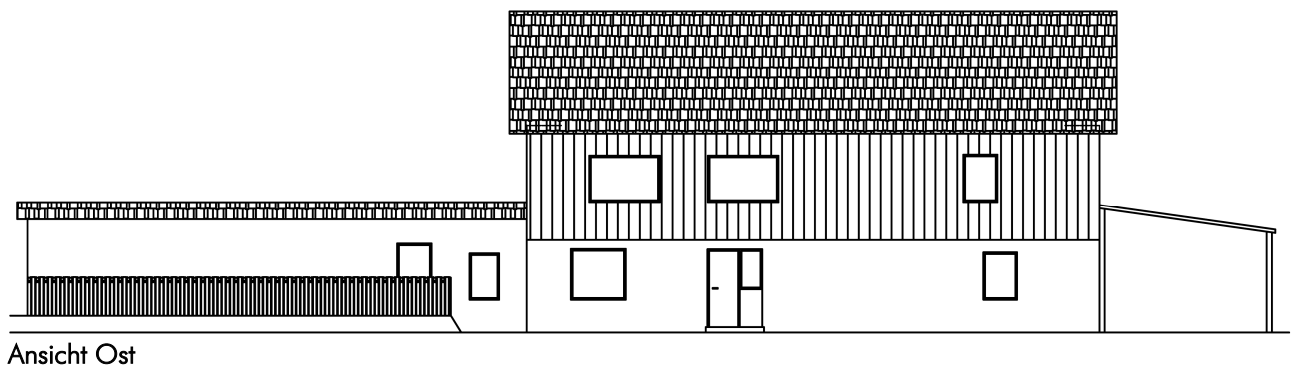
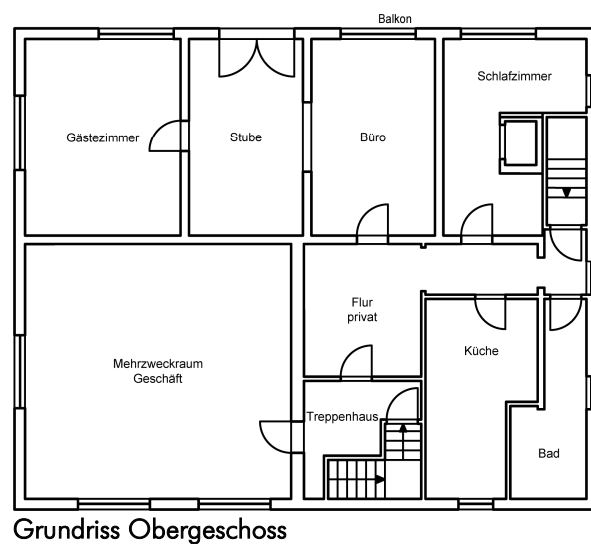
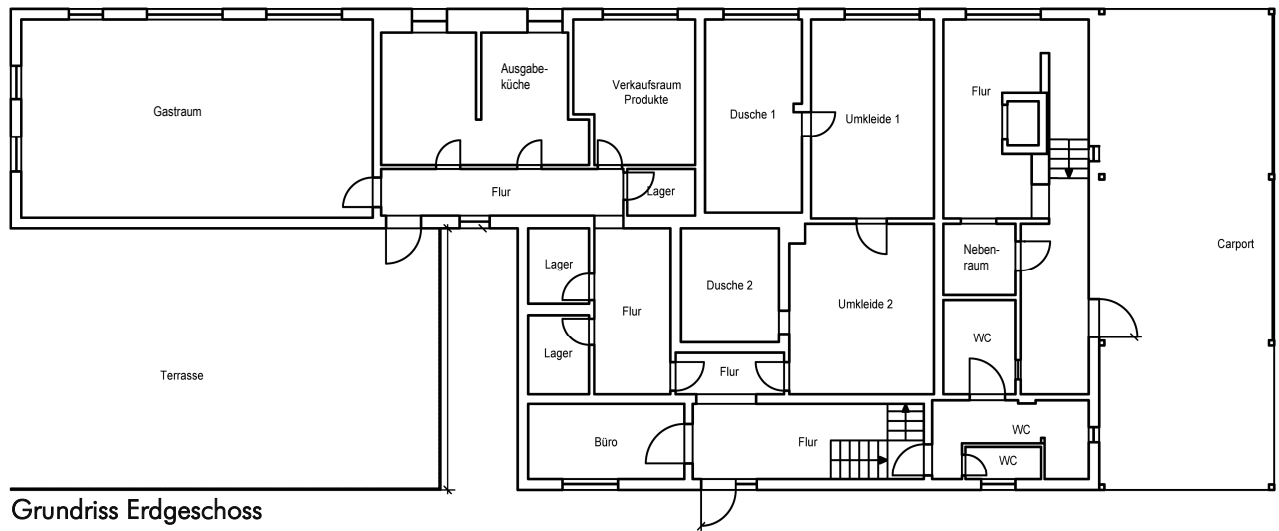
Vorgesehen ist die funktionsbezogene Umwandlung des Bereichs der ehemaligen Sportlerklausen im Ortsteil Frauenwald zu einem Alpakahof. Es ist geplant, wie bisher geführte Alpakawanderungen anzubieten und dazu als Grundlage Alpakas zu halten und ggf. auch zu züchten. Zur Unterbringung der Tiere soll neben einer Weidefläche wie schon heute ein Stall dienen, dessen Errichtung innerhalb des Geltungsbereichs geplant ist. Die nebenstehende Abbildung zeigt die mit der Stadt abgestimmte Planung der Vorhabenträgerin.

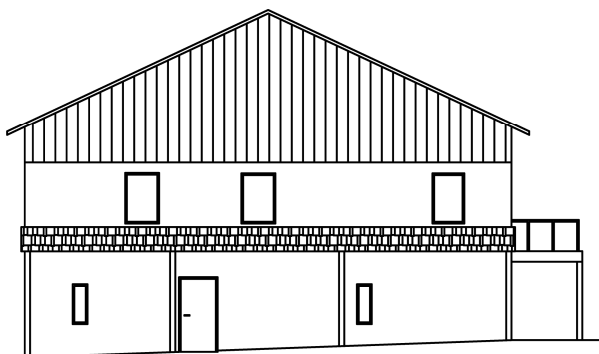
Prinzipiell handelt es sich um eine Folgenutzung, die die angetroffenen Baulichkeiten und Freiflächen nur wenig im Sinne einer Anpassung an den neuen Nutzungszweck verändert.

Das Gebäude der ehemaligen Sportlerklause soll saniert werden und in Ausrichtung auf die betrieblichen Erfordernisse sowie touristische Funktionen ein Büro, einen Verkaufsraum für regionale Produkte, einen Gastraum mit einer einfachen Küche, eine kleine Sauna, Duschen und Toiletten sowie Nebenräume enthalten. Ergänzend ist auch eine Wohnung für die Betreiberin, auch als Präsenz vor Ort und im Sinne einer Aufsicht über die Tiere vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, den Gastraum und die Sanitäranlagen über die Alpkatouren hinaus auch für Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen und an Wochenenden ein Angebot für die Einkehr von Wanderern zu machen. Weitere Aktivitäten, wie bspw. Yoga-, Sport- und Meditationskurse im Haus wie auf den Freiflächen sind geplant. Die Sauna ist als Angebot für diese Nutzergruppen sowie für die Teilnehmer der Alpkatouren insbesondere im Winter gedacht.

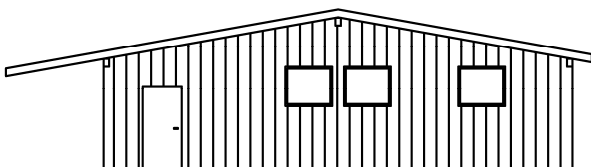
Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die geplanten Nutzungen im Erd- und Dachgeschoss der ehemaligen Sportlerklaus. Der Carport, die Terrasse sowie der Balkon nach Westen stellen die einzigen baulichen Ergänzungen dar.





Ansicht Nord

Für die Unterbringung der Alpakas soll der Stall in Holzbauweise vom bisherigen Standort transferiert und wieder aufgebaut werden. Daneben ist die Weiterverwendung des vorhandenen Unterstandes aus der Zeit der sportlichen Nutzung als Wetterschutz für die Tiere vorgesehen.



Stall Ansicht West

Die Stadt hat sich bereit erklärt, zur Umsetzung dieser Planungsabsichten einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen sichert.

Aufgrund des bestandsnah konzipierten Vorhabens und der vollständigen Weiterverwendung der vorhandenen Baustruktur sowie der Übereinstimmung der räumlichen Grenzen von Bebauungsplan und Vorhaben wird hier auf die Fertigung eines separaten Vorhaben- und Erschließungsplans in Anwendung diesbezüglicher Rechtsprechung verzichtet. Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ausdrücklich auch die das Vorhaben und seine Erschließung betreffenden zeichnerischen Teile des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans. Des Weiteren wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im parallelen Durchführungsvertrag verpflichtet. Dort werden somit weitergehende Regelungen getroffen.

Die Eckpunkte der geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ihrer Auswirkungen werden innerhalb der folgenden Begründung genannt und erläutert.

5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der zugehörigen Rechtsprechung wird festgelegt, dass im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind ausdrücklich zulässig.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alpakahof“ festgesetzt. Dies folgt der Systematik des bestehenden Flächennutzungsplans für die Kernstadt Ilmenau, die auch für die neuen Ortsteile angewandt werden soll. Danach werden Sondernutzungen vorzugsweise

als Sondergebiete eingeordnet.⁸ Die nähere Festlegung der Zulässigkeiten wird aus dem vorgelegten Vorhaben sowie der gewünschten touristischen Orientierung abgeleitet.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Geschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festlegungen orientieren sich an der vorliegenden Objektplanung damit bezüglich der Baulichkeiten weitgehend an den angebotenen Verhältnissen. Zur eindeutigen Vollziehbarkeit wird klarstellend ein vermessener Höhenpunkt an der Bergbadallee angegeben.

Die Höhen und die Geschossigkeit bilden im Baufeld an der Bergbadallee im Wesentlichen die ehemalige Sportlerklause ab. Der rückwärtige eingeschossige Stall ist als Verlagerung des bereits auf dem bisherigen Betriebsgelände genutzten Objektes vorgesehen. Die dortigen Höhen werden übernommen und graduell erhöht, da das Gebäude nach Erfahrungswerten sinnvollerweise leicht über der Umgebung angeordnet werden muss. Das geschieht aus Gründen des Witterungsschutzes. Des Weiteren ist das ansteigende Gelände vom Bezugspunkt her berücksichtigt.

Die GRZ wird mit 0,2 und damit gemessen an der Spannweite des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sehr zurückhaltend festgesetzt zumal sich diese nur den Sondergebietsteil⁹ und nicht das gesamte Grundstück bezieht. Die geplante Sanierung des Bestands mit kleinen Ergänzungen sowie die Errichtung des Stalls kann in diesem Rahmen realisiert werden. Darüber hinaus besteht die nach § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit um 50 %, also hier bis zu einer insgesamten GRZ von 0,3. Sie ermöglicht die geplanten Stellplätze sowie in kleinem Umfang befestigte Wege.

Die Erhöhung der Versiegelung ergibt sich insbesondere aus den notwendigen Funktionsflächen wie Terrasse, Stellplätzen und Wegen sowie dem hinzukommenden Stall. Zu beachten ist der außergewöhnlich geringe Ausgangszustand, der keinerlei Stellplätze, befestigte Freiflächen oder Wege auf dem Grundstück selbst umfasste.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der zulässigen Bauweise erfolgt als offene Bauweise und orientiert sich an der Absicht, am Standort nur einzelne Gebäude einer gebietsverträglichen Größe zuzulassen, die dem Erscheinungsbild der bisherigen Bebauung sowie der Umgebung gerecht werden. Die überbaubaren Flächen über das Gebäude hinaus leiten sich aus dem Vorhaben ab, insbesondere um einen Balkon, Terrassenflächen und Carport am Haus, Stellplätze sowie den Stall zu ermöglichen bzw. zu erfassen.

5.2.4 Sonstige planungsrechtliche Regelungen

Stellplätze, Carports und Garagen

Die Stellmöglichkeiten für Kraftfahrzeugen werden im Sinne einer Ordnung auf dem Gelände und um die Freiflächen möglichst naturnah zu belassen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen

⁸ vgl. Punkt 4.2

⁹ Für die Vollziehbarkeit der Festsetzungen ist eine Vereinigungsbaulast der maßgeblichen Flurstücke vorgesehen.

bzw. auf den eigens für Stellplätze festgesetzten Flächen zugelassen. Daraus ergibt sich eine sinnvolle randliche Position mit direkter Anfahrbarkeit von der Bergbadallee. Die rückwärtige überbaubare Fläche wird entsprechend von der Zulässigkeit ausgenommen.

Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Alpakahaltung‘ entspricht der im Vorhaben vorgesehenen Weidefläche. Der aus der Zeit der sportlichen Nutzung vorhandene Unterstand¹⁰ soll als Witterungsschutz weiter nutzbar sein. Entsprechend soll er innerhalb der Grünfläche zulässig sein. Höchstmaße waren klarstellend mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Höhe von 3,50 m vorgegeben. Des Weiteren kommt eine gelegentliche Nutzung der Wiese für freiraumbezogene Angebote wie Yoga-, Sportkurse o.ä. hinzu. Die nähere Festlegung der Zweckbestimmung berücksichtigt das.

Leitungen im Plangebiet

Nach Auskunft von Versorgungsunternehmen verlaufen Hauptleitungen sowie ein Leerrohr über bzw. durch das Plangebiet. Diese Trassen werden als Verläufe in den Bebauungsplan übernommen und mit einem Leitungsrecht einschließlich Betretung bzw. Befahrung zu Unterhaltungszwecken versehen. Damit wird auch ein Schutzstreifen in Abmessungen gemäß der Angaben der Leitungsträger definiert. In den hier vorliegenden Fällen betrifft das im Wesentlichen Bedingungen für Erdarbeiten und Bepflanzungen.

Für die gebietseigenen Versorgungsleitungen wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die unterirdische Führung vorgegeben.

5.3 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neben grundsätzlichen Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässige Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß Thüringer Bauordnung formuliert. Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Bezug ist die Lage, die wesentlich von der Landschaft und wenig von anderer Bebauung geprägt wird. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine sinnvolle Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zu Dächern, Fassaden und Werbeanlagen. Darüber hinaus werden Regelungen zu der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie zu Einfriedungen getroffen.

In Anlehnung an die Bestandsbebauung wird bei der Dachform für die Hauptgebäude auf traditionelle Satteldächer abgestellt. Pultdächer sind zusätzlich für Anbauten wie den vorhandenen Saal oder Funktionsbauten wie den Carport möglich. Flachdächer können für nachrangige Bauteile und Bauten eingesetzt werden. Die Dachneigung wird begrenzt, um massiv wirkende Gebäude zu vermeiden. Hinsichtlich der Dacheindeckung sind diejenigen Farben und Materialien ausgeschlossen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen können und den gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet entgegengerichtet sind. Solche Wirkungen werden für grelle oder leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende und spiegelnde Materialien,

¹⁰ vgl. das Foto auf Seite 3 sowie den informativen Eintrag in der Planzeichnung.

eloxierte Metalle und glasierte Materialien erwartet. Oberflächen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind von diesen Bestimmungen jedoch ausgenommen.

Ein entsprechender Ansatz wird vor dem Hintergrund des regionaltypischen Erscheinungsbildes der Sportlerklausen für die Fassaden und deren Farbgebung verfolgt. Kleine farbliche Akzente sollen allerdings möglich sein.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind grundsätzlich wünschenswert. Zur Gewährleistung einer Einfügung sollen sie sich bei geneigten Dächern der jeweiligen Dachhaut anpassen.

Werbeanlagen werden im Spannungsfeld gesehen zwischen der Lage in der Landschaft und dem berechtigten Interesse des Unternehmens nach Werbung und Standortkennzeichnung sowie den Bedürfnissen von Nutzern nach Orientierung. Entsprechend werden Werbeanlagen in limitierter Form und Größe sowie beschränkt auf bestimmte Anbringungsorte zugelassen.

Zu Einfriedungen wird eine Höhe bis 2 m als notwendig angesehen, da sie für den Schutz der Alpakas in einem Wolfsgebiet nötig ist. Die Gestaltungsvorgaben zielen auf die bestmögliche Integration in die Landschaft.

Nach Nutzungsausrichtung liegt es im Interesse des Alpakahofs, möglichst großzügige Weide- und Bewegungsfläche zu haben. Damit ist eine weitgehende Grünhaltung auch im Sondergebiets- teil vorgesehen. Die Festsetzungen greifen das mit dem formulierten Begründungsgebot auf. Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen werden vorsorglich wegen ihrer Eigenschaft als Fremdkörper im Landschaftsraum ausgeschlossen.

5.4 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das westlich des Ortsteils Frauenwald gelegene Plangebiet ist sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Fahrrad und zu Fuß über die ‚Bergbadallee‘ angeschlossen. Pkw- und Fahrrad-Stellplätze für Besucher werden im Areal zur Verfügung gestellt.

Über unmittelbar passierende Wander- und Radwege ist das Plangebiet auch für Besucher und Touristen, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind, gut erreichbar.

Technische Erschließung und Entwässerung

Das im Geltungsbereich befindliche Hauptgebäude, das für den neuen Nutzungszweck saniert werden soll, ist aus der früheren Funktion als Sportlerklausen an die Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Abwasserseitig ist das Objekt hingegen noch zu erschließen. Da der Anschluss an den öffentlichen Kanal unverhältnismäßige Aufwendungen erfordern würde, ist für die Schmutzwasserentsorgung eine vollbiologische Kleinkläranlage mit nachfolgender Rigolenversickerung vorgesehen. Die wasserrechtliche Genehmigung liegt vor.

Die Lage der Kleinkläranlage ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Nach der Bauart und der Funktionsweise – Klärbehälter mit anschließenden Rigolen - ist eine unterirdische Bauweise geboten. Eine entsprechende Festsetzung wird getroffen. Durch die Nutzung des Grundstücks an dieser Stelle in zwei Ebenen -unterirdisch durch die Kleinkläranlage und oberirdisch durch Parken mit Überdachung – wird die Inanspruchnahme von Gelände durch bauliche Maßnahmen sinnvoll minimiert.

In einer geotechnischen Untersuchung¹¹ wurde der Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbracht.¹² Durch die festgestellte sehr gute Versickerungseignung ist die Ableitung aus der Kleinkläranlage gesichert. Die Oberflächenentwässerung kann damit ebenfalls als Versickerung gelöst werden. Im Bereich der Freianlagen erfolgt diese breitflächig. An den Gebäuden kommen nach Erfordernis ergänzend technische Hilfseinrichtungen wie Rigolen zum Einsatz.

Löschwasser

Zur Löschwasserbereitstellung im Plangebiet bestehen zum vorbeugenden Brandschutz die Anforderung, gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden zu gewährleisten.

Eine hinreichende Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nach Auskunft des Leitungs-trägers nicht möglich. Nach näherer Prüfung durch die Brandschutzdienststelle der Stadt Ilmenau kann die für den Alpakahof notwendige Löschwassermenge über die naheliegenden Teiche süd-östlich des Plangebiets vorgehalten werden. Die Ertüchtigung einer Löschwasserentnahmestelle wird seitens der Stadt zeitnah unter Berücksichtigung der DIN 14210 „Künstlich angelegte Lösch-wasserteiche“ umgesetzt.

5.5 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Sicherung einer nutzungsbezogen sinnvollen Frei-raumqualität sowie der Erhalt vorhandener Vegetationsbestände zur inneren Durchgrünung und Abschirmung des Plangebiets zu seiner Umgebung. Flankierend entfalten die Festsetzungen posi-tive Wirkungen auf Natur und Umwelt und tragen nebenbei auch der Klimaanpassung Rechnung.

Die bereits vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen am östlichen, südlichen und westlichen Gebietsrand werden, soweit sie im Geltungsbereich liegen, zum Erhalt festgesetzt, da sie bereits langjährig gewachsen sind und neben ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft auch eine Funk-tion als optische Abgrenzung der Fläche haben.

Nach dem Nutzungskonzept des Alpakahofes ist Weideland und Auslauf für die Tiere wesentlich. Die Ausweisung des überwiegenden Teils des Geltungsbereichs als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Alpakahaltung“ greift dieses Element auf und schreibt es fest. Auch im Son-dergebietsteil ist ausweislich der geringen zulässigen Versiegelung und wiederum nach dem Nut-zungskonzept eine Grünhaltung vorrangig und wird durch die bauordnungsrechtliche Vorgabe der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen jenseits der betrieblichen Erfordernisse vorgeschrieben. Planungsrechtlich ist dazu festgesetzt, flächenbezogen im bestimmten Umfang Bäume und Sträucher zu pflanzen. Insgesamt ergeben die Maßzahlen ca. neun Bäume und ca. 45 Sträucher als Pflanzung oder als Erhaltung entsprechender Bestände. Die Konzentration soll auf die seitlichen Grundstücksgrenzen des Sondergebiets erfolgen.

Zur Minimierung von Versiegelungen bzw. von deren Auswirkungen sind Wege und Zufahrten sowie ähnliche Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als Öffnungsklausel ist eine wasserundurchlässige Ausführung möglich, wenn das Oberflächenwasser dem natürlichen

¹¹ Geotechnik und Umweltschutz, Markus Kottmann: Bauvorhaben Neubau Kläranlage ehemalige Sportlerklause Bergbadallee 3 in 98694 Ilmenau – Frauenwald, Versickerungsnachweis, Kirchheim, 24.01.2025

¹² Es wurde Kies mit einem k_f -Wert von 5×10^{-4} angetroffen. Der Gutachter geht von einer weiter zunehmenden Durchlässigkeit in größerer Tiefe aus.
Der Grundwasserflurabstand liegt nach Einsichtnahme von Karten des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz in Jena ca. 39 m unter der Geländeoberkante.

Wasserkreislauf zugeführt wird, nämlich durch seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen.

5.6 UMWELT UND NATUR

Artenschutz

Aufgrund der Lage des Gebiets am Wald- und Wiesenrand und nach seinen Gegebenheiten als unversiegelte Rasenfläche mit umfassenden randlichen Gehölzbeständen ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan durchzuführen.

Das zugehörige Gutachten liegt vor.¹³ Untersucht wurden auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung die Artengruppen der Farn- und Blütenpflanzen, der Fledermäuse, der Landsäugetiere, der Vögel und der Kriechtiere.¹⁴ Fledermäuse, Landsäugetiere und Vögel sind durchstreifend oder als gelegentliche Nahrungsgäste möglich, Vorkommen im Gebiet wurden nicht festgestellt.

Mit geeigneten Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht eintreten. Das sind zeitliche Begrenzungen für die Beseitigung von Vegetation im Zuge einer Baufeldfreimachung sowie Baumkontrollen vor eventuellen Fällungen, jeweils im Hinblick auf den Schutz von Vögeln.¹⁵

Diese Maßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen als „Anhang II – Umgang mit dem Artenschutz“ aufgenommen und im Durchführungsvertrag gesichert. Die weitergehende Empfehlung zur Anbringung von Nisthilfen für bestimmte Vogelgruppen und von Quartierkästen für Fledermäuse¹⁶ wird ebenfalls im Durchführungsvertrag fixiert.

Zur Verbesserung der Lebensbedingungen für Kleintiere wird bestimmt, dass die Einfriedung Durchlässe bis Igelgröße haben muss. Auf einen Abstand des Zauns zum Boden wird verzichtet, da daraus die Gefahr der Untergrabung durch Räuber resultiert.

Schutzgebiete des Naturschutzes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Biosphärenreservats „Thüringer Wald“. Im Nordwesten erstreckt sich jenseits des befestigten Forstweges das EU-Vogelschutzgebiet „Mittlerer Thüringer Wald“.

Zu beiden Schutzgebieten wird auf die Verträglichkeitsbetrachtungen im Rahmen des Umweltberichtes verwiesen. Wesentliche Konflikte wurden nicht ermittelt.

Abstand zum Wald

Gemäß § 26 des aktuellen Thüringer Waldgesetzes (ThürWaldG) ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Nach Aussagen des Thüringen Forst, Forstamt Frauenwald, im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan wird mit der vorgelegten Planung der 30 m-Abstand eingehalten.

¹³ Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Alpakahof Frauenwald“ der Stadt Ilmenau (Ilm-Kreis/Thüringen), Abschlussbericht, Plaque, im September 2024

¹⁴ vgl. Institut für biologische Studien ...: S. 7

¹⁵ vgl. Institut für biologische Studien ...: S. 7f

¹⁶ vgl. Institut für biologische Studien ...: S. 8

Immissionsschutz

Im Vergleich zur Vornutzung der Fläche als Sportplatz sind durch die geplante Nutzung als Alpakahof deutlich geringere Emissionen zu erwarten. Sie beschränken sich im Wesentlichen auf an- und abfahrende Verkehre geringen Ausmaßes. Potenziell betroffene Schutzobjekte im Umfeld sind nicht erkennbar.

Zur Frage möglicher Einwirkungen durch die östlich gelegenen Sportanlagen wurde ein Gutachten¹⁷ eingesehen, dass diesen Bereich zur Beurteilung eines Wohngebietes am Ortsrand von Frauenwald betrachtet hatte. Ausweislich der Schallausbreitungskarte der dortigen Anlage 7 wäre durch den Betrieb der Sportanlagen im Tagzeitraum von 06 bis 22 Uhr mit einer Einwirkung aus Richtung Osten¹⁸ auf das Gebäude des jetzt geplanten Alpakahofes zu rechnen, die 10 dB unter dem Immissionsrichtwert von 60 dB für Mischgebiete liegt. Gemäß der üblichen Zuordnung von Einzelobjekten mit Wohnnutzung im Außenbereich zum Schutzniveau von Mischgebieten ist damit keine Problematik gegeben.¹⁹ Nach Rücksprache mit dem Sport- und Betriebsamt der Stadt Ilmenau bleibt darüber hinaus die heute anzutreffende Nutzung hinter den damaligen Annahmen zurück.

Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die grundsätzlich städtebaulich zu bewerten sind. Verschlechterungen sind vor allem durch die Versiegelung von Bodenflächen durch die Errichtung eines Stallgebäudes, die Schaffung einer Terrasse und durch Parkplätze sowie durch ergänzende Wegeführungen zu erwarten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die näherungsweise Flächenbilanz bezogen auf Versiegelungen zu Beginn der Planung:

Flächentyp	Fläche in m²	davon versiegelt
versiegelte Freiflächen/Gebäude/Unterstand	378	378
unversiegelte Freiflächen (Bolzplatz, Randstreifen)	9.067	0
Gesamt	9.445	378

Für die Realisierung der Planung stellt sich die Zulässigkeit von Versiegelungen folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m²	davon versiegelbar
Sonstiges Sondergebiet 'Alpakahof' *	3.850	1.155
private Grünfläche	5.595	60
Gesamt	9.445	1.215

¹⁷ TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & Co. KG Service Center Mittelthüringen: Schallimmissionsprognose (SIP) Einwirkung Geräuschimmissionen von Sportanlagen auf Baufelder des allgemeinen Wohngebietes (WA) im BP "Schmiedefelder Straße Frauenwald" (1. Änderung), Arnstadt, 20.12.2022

¹⁸ Die Einwirkungen aus Richtung Westen entfallen aufgrund der Nutzungsaufgabe für den Sportplatz und der künftigen Belegung durch den Alpakahof.

¹⁹ Bezug sind die Immissionsrichtwerte der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) für Mischgebiete von 60 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten.

* GRZ 0,2 einschließlich der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 %²⁰, also hier bis 0,3

Nach der voranstehenden Bilanzierung ergibt sich eine zulässige Mehrversiegelung von 837 m² im vorliegenden Planungsfall. Dabei handelt es sich um eine erstmalige Versiegelung zuvor unbebauter Freiflächen.

Im Zuge der Planung wurde der Versiegelungsumfang auf Erforderlichkeit geprüft. Nach dem Vorhabenkonzept besteht ein großes Eigeninteresse an einem hohen Grünanteil allein bereits für die Tierhaltung. Der Umfang der baulichen Eingriffe stellt sich als funktional notwendig und plausibel dar. Auf die Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung unter Punkt 5.2.2 wird verwiesen. Hervorzuheben ist der restriktive Umgang mit Versiegelungen sowie der ungewöhnliche Ausgangszustand, da dort nutzungstypische notwendige, üblicherweise versiegelte Flächen wie z. B. Stellplätze nicht Bestand des Grundstücks waren.

In der Bilanzierung des Eingriffs nach dem in Thüringen angewendeten Biotopwertverfahren wurde folgendes Bild ermittelt:

Ausgangssituation

Gebietsgröße 9.445 m²

Code	Biototyp	allgemeine Bedeutungs- spanne	betroffene Fläche (m ²)	§ 15 ThürNatG § 30 BNatSchG (ja/nein)	Wert- faktor	bewertete Fläche
9139	versiegelte Freiflächen/ Gebäude/Unterstand	sehr gering	378	nein	0	0
9322	Bolz-/ Fußballplatz	gering	9.067	nein	10	90.670
Summe			9.445			90.670

Planzustand

Code	Biototyp	allgemeine Bedeutungs- spanne	betroffene Fläche (m ²)	§ 15 ThürNatG § 30 BNatSchG (ja/nein)	Wert- faktor	bewertete Fläche
9130	Sondergebiet 'Alpakahof'		3.850			
9130	davon versiegelt*	sehr gering	1.155	nein	0	0
9130	davon unversiegelt	gering	2.695	nein	10	26.950
9399	private Grünfläche/Alpakawiese	gering	5.595	nein	20	111.900
Summe			9.445			138.850

Bilanz (Überhang):

48.180

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich aus Sicht der Biototypenbetrachtung trotz Mehrversiegelung eine erhebliche Aufwertung von +48.180 gegenüber dem Ausgangszustand. Dies resultiert aus dem künftig verbesserten Zustand der Alpakawiese gegenüber der früheren Nutzung als Sportplatz.

Die bilanzorische Betrachtung des Eingriffs in den Boden im Umweltbericht²¹ stellt eine graduelle Verschlechterung von -55 bei einem Ausgangszustand vom 1.924 rechnerischen Einheiten fest.

²⁰ Die Überschreitung bezieht sich auf die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

²¹ vgl. dort 'Bilanz Boden' auf der Grundlage des Leitfadens der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg 'Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit'

Angesichts des deutlichen Überhangs in der Biotopwertbetrachtung kann das als vertretbar bzw. ausgeglichen bewertet werden. Ausgleichsmaßnahmen sind danach nicht erforderlich.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten insbesondere folgende Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten:

Biosphärenreservat

hier: „Biosphärenreservat Thüringer Wald“ (Entwicklungszone) nach Thüringer Verordnung (ThürBRThWVO) vom 06. Dezember 2016.

Radonvorsorgegebiete

hier: Radonvorsorgegebiete gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Abs. 1 S. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) (Radonvorsorgegebiete), Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51 + 52/2020 vom 21. Dezember 2020.

Hinweis: Das gesamte Gebiet der Stadt Ilmenau ist als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Damit sind insbesondere die in § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) bei Neubauten vorgeschriebenen Maßnahmen zum Schutz vor Radon für Neubauten umzusetzen.

Baumschutzsatzung

hier: Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung), in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 26. September 2019, erlassen gemäß § 17 Abs. 4 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 745).

7 VERFAHREN

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan wurden eine frühzeitige sowie eine förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und auch der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich behandelt. Hierzu wie auch zu den Planinhalten lieferten bereits vorliegenden Gutachten sowie der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung wichtige Erkenntnisse. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen konnte durch die Überarbeitung zum Entwurf hin, insbesondere hinsichtlich Flächenabgrenzungen und gebietsquerenden Leitungen, sowie durch redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen abgearbeitet werden.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

aufgestellt für die Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2025

 2410 04 Begr FzG/my, be

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

8	UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN	19
8.1	EINLEITUNG	19
8.2	BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS	22
8.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	30
8.4	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	31
8.5	ANDERWEITIGE GEPRÜFTE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE IM HINBLICK AUF DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN	37
8.6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	37
9	VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG ZUM BIOSPHÄRENRESERVAT „THÜRINGER WALD“	41
9.1	VORHABENSBSCHREIBUNG	41
9.2	PRÜFUNGSANLASS	41
9.3	PRÜFUNG DER BETROFFENHEIT DES SCHUTZZWECKS GEMÄSS § 2 THÜBRTHWVO	41
9.4	PRÜFUNG DER BETROFFENHEIT DER VERBOTE GEMÄSS § 3 THÜBRTHWVO	42
9.5	ERGEBNIS DER VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	43
10	FFH-VORPRÜFUNG ZUM VOGELSCHUTZGEBIET „MITTLERER THÜRINGER WALD“	44
10.1	KURZBESCHREIBUNG DES VOGELSCHUTZGEBIETES IM UMFELD DES VORHABENS	44
10.2	VORHABENBEZOGENE WIRKFAKTOREN	44
10.3	EINSCHÄTZUNG DER ERHEBLICHKEIT	46

8 UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

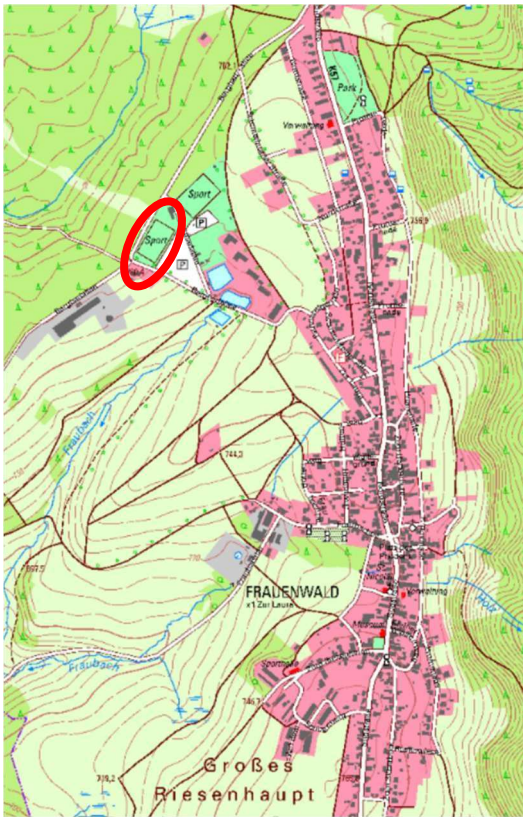
8.1 EINLEITUNG

Anlass der Planung ist die Absicht einer privaten Vorhabenträgerin, im Plangebiet einen Alpakahof einzurichten. Durch die Lage des Areals im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für das Vorhaben aktuell kein Baurecht.

Um die notwendige planungsrechtliche Grundlage für das Bauvorhaben zu schaffen, hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau in seiner Sitzung am 16. Mai 2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alpakahof Frauenwald“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Dieser soll die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens schaffen und gleichzeitig zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung beitragen. Hinzu tritt der Durchführungsvertrag, in dem weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen enthalten sind.

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

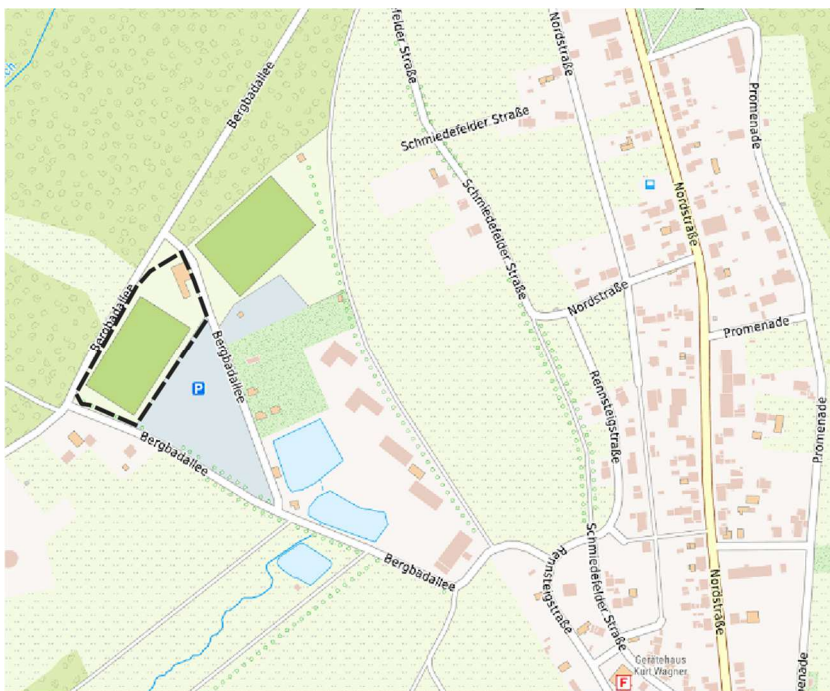


Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Frauenwald und umfasst den ehemaligen Sportplatz inkl. Sportlerklausen.

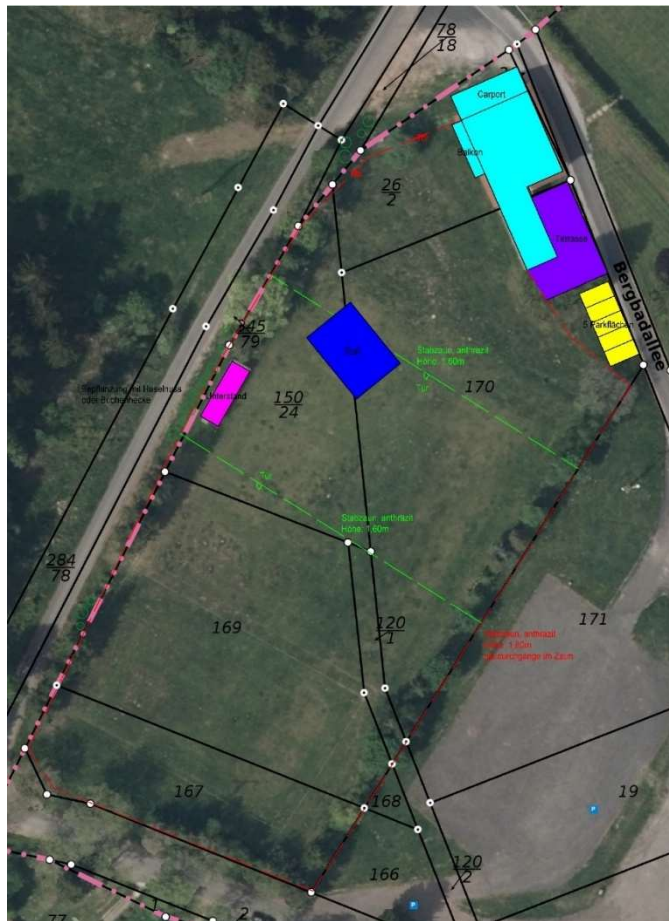
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt rund 1,0 ha und umfasst die Flurstücke 26/2, 120/1, 150/24, 167, 169 und 170 der Flur 10, Gemarkung Frauenwald.

Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang, Quelle: Geoportal Thüringen, Stand: Juni 2024

Vorgesehen ist die funktionsbezogene Umwandlung des Bereichs der ehemaligen Sportlerklausen im Ortsteil Frauenwald zu einem Alpakahof. Es ist geplant, wie bisher an einem anderen Standort, geführte Alpakawanderungen anzubieten und dazu als Grundlage Alpakas zu halten und ggf. auch zu züchten.

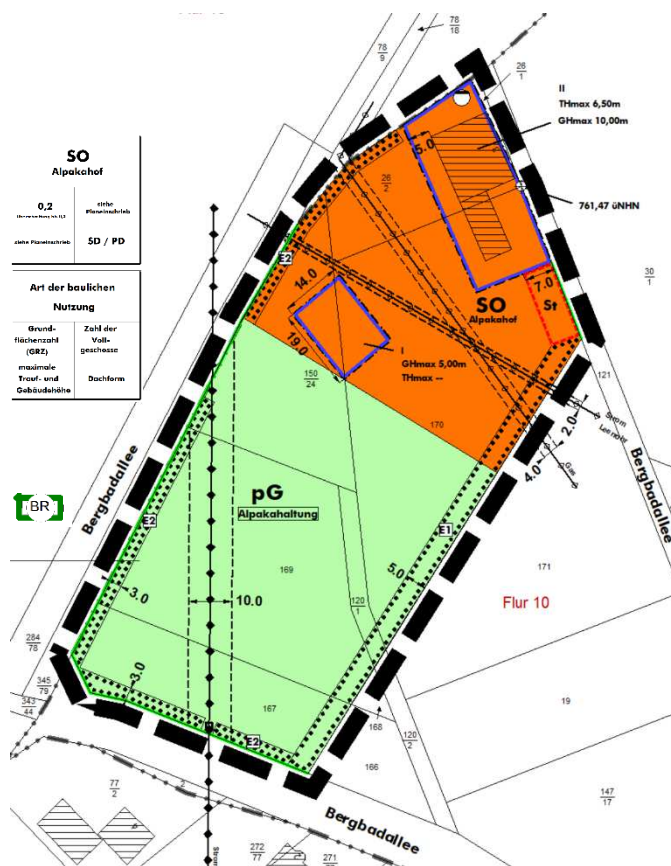


Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang (wms TopPlusOpen)



Zur Unterbringung der Tiere soll neben einer Weidefläche auch ein Stall dienen, dessen Errichtung innerhalb des Geltungsbereichs geplant ist. Nebenstehende Abbildung zeigt die mit der Stadt abgestimmte Planung der Vorhabenträgerin.

Planung des Bauvorhabens, Stand: Mai 2025



Bebauungsplan, Stand Entwurf Mai 2025
(Auszug)

8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Seit der Gebietsreform im Januar 2019 gehört Frauenwald als Ortsteil zur Stadt Ilmenau. Der Flächennutzungsplan für die neuen Ortsteile der Stadt Ilmenau befindet sich derzeit in der Aufstellung; der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. März 2020 gefasst. Im Frühjahr 2023 hat der Flächennutzungsplan die Phase der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchlaufen. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Erstellung der Entwurfsfassung sind in der Bearbeitung.

In der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplans war das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan weist jedoch ein Sonstiges Sondergebiet für die Fläche aus. Im weiteren Verfahren soll daher eine Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgenommen und damit den Planungszielen des vorliegenden Bebauungsplans Rechnung getragen werden. Somit ist im Ergebnis zu erwarten, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Aussagen der Landschaftsplanung zur Flächennutzungsplanung liegen für das Plangebiet nicht vor.

Biotopkartierung

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat ‚Thüringer Wald‘ (Entwicklungszone) nach Thüringer Verordnung (ThürBRThWVO) vom 06. Dezember 2016. Eine Prüfung der Betroffenheit des Schutzzweckes sowie der Verbotstatbestände der Schutzverordnung erfolgt in Kapitel 9.

Biotope mit unmittelbarem Schutz nach § 30 BNatSchG kommen nicht vor.

Natura 2000

Natura 2000-Flächen sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Im Nordwesten erstreckt sich jenseits des befestigten Forstweges das EU-Vogelschutzgebiet ‚Mittlerer Thüringer Wald‘. Eine FFH-Vorprüfung zum Vogelschutzgebiet ‚Mittlerer Thüringer Wald‘ erfolgt in Kapitel 10.

8.2 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS

8.2.1 Biotopverbund / Planung Vernetzter Biotopsysteme

Innerhalb des regionalen Biotopverbundes hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung. Örtlich bildet es einen Ausschnitt dieses Großlebensraumes von großräumig umgebenden Waldflächen des Thüringer Waldes und dem strukturierten Offenland der Siedlungsinsel des Ortsteils Frauenwald der Stadt Ilmenau.

8.2.2 Lage im Naturraum

Die Gemarkung Frauenwald liegt im Naturraum ‚Mittlerer Thüringer Wald‘ mit Höhen von 400 bis 982 m ü. NHN.

Die stark zertalte Landschaft ist überwiegend bewaldet, vereinzelt treten kleinere Rodungsinseln in den von Fichten dominierten Forsten auf.

Der größere Teil der Landschaft wird forstlich genutzt. Überwiegend nehmen Rinderweiden die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen ein.

Als potenziell natürliche Vegetation gelten im Mittleren Thüringer Wald hochmontaner Fichtenwald, überwiegend Wollreitgras-Fichtenwald, montaner Hainsimsen-Buchenwald und Heidelbeer-Tannenmischwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald (mit Tanne und Fichte), außerdem montane artenreiche Buchenwälder (Zahnwurz-, Waldgersten-Buchenwald). In den Höhenlagen finden sich vereinzelt Hochmoore. Schützenswert ist das hier vorkommende Gebirgsgrasland (Goldhaferwiesen, Borstgrasrasen).

Größtes Schutzgebiet ist das EU-Vogelschutzgebiet "Mittlerer Thüringer Wald". Daneben gibt es viele kleinere FFH-Gebiete.

Frauenwald liegt in einer nach Osten abfallenden Hanglage in Höhen von ca. 750 bis 760m ü. NHN, ca. 16 km südöstlich von Ilmenau.

8.2.3 Relief, Geologie und Böden

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Rand der Siedlungslichtung von Frauenwald. Das Gelände steigt nach Westen zum ‚Kallersheit‘ (785m) hin an.



Luftaufnahme (Stand: 2022) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Der geologische Untergrund besteht aus Steinen des oberen Karbons (Kasimovium).

Die Böden sind sandig-lehmig mit geringer bis mittlerer Fruchtbarkeit.

Aufgrund der bisherigen Sportrasennutzung ist von einer teilweisen Verdichtung des Oberbodens sowie einer Belastung mit Kunstdünger und mit Pestiziden auszugehen.

Böden haben folgende natürliche Funktionen:

- Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und –neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, biotisches Ertragspotenzial, Archivfunktion.

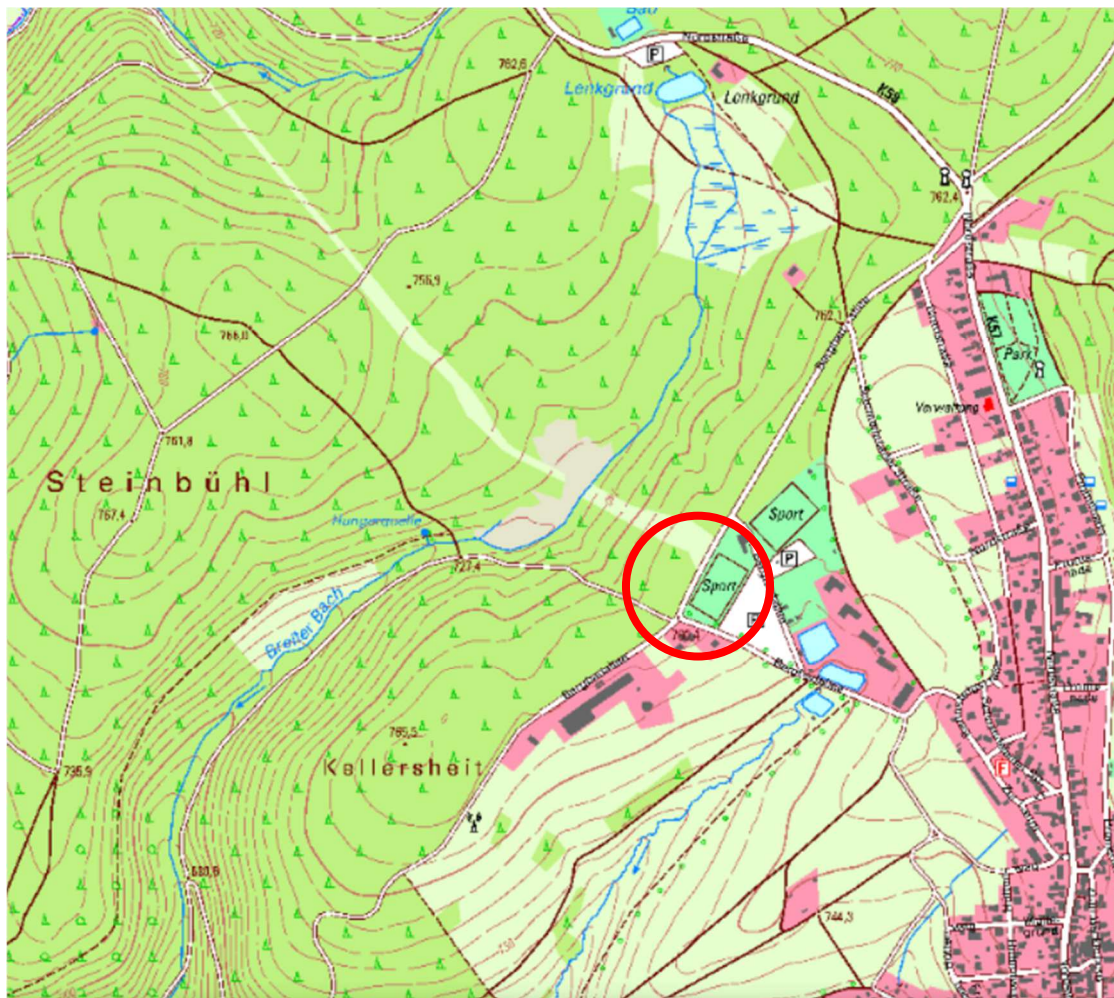
Diese Funktionen sind im Gebiet noch vorhanden und gut ausgeprägt.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Boden ist mittel.

8.2.4 Wasserhaushalt

Die Gemarkung Frauenwald liegt im Austrittsbereich von Quell- und Schichtwasser.

Das Plangebiet selbst gehört zum Einzugsgebiet des ‚Fraubach‘ südlich des Plangebiets. Dieser beginnt in drei künstlich angelegten Fischteichen.



Plangebiet – DTK10 (ohne Maßstab) Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geo-information

Die natürliche Versickerungs- und Rückhaltefunktion ist gegeben.

Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist gering-mittel.

8.2.5 Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich vom Deutschen Mittelgebirgsklima zum Mitteldeutschen Berg- und Hügellandklima im Lee des Mittelgebirges und wird von seiner Rand- und Übergangslage geprägt. Es bildet mit den Orten Eisenach-Friedrichroda-Gräfenroda-(Gehren) Schwarzburg eine Linie, die das niederschlagsreiche Gebiet des Mittelgebirges vom etwas trockenerem Gebiet der Hügelländer im Lee abgrenzt.

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt zwischen 6 und 7 Grad C. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 720 und 840 mm.

Aufgrund der lockeren Bebauung und der relativ geringen Größe der Ortschaft ist nicht von einer Überwärmung der Ortslage auszugehen.

Im Plangebiet kommt es zur natürlichen Bildung von Kaltluft, die in Gefällerrichtung nach Osten abfließen kann. Es besteht allerdings keine direkte Funktion für Frauenwald.

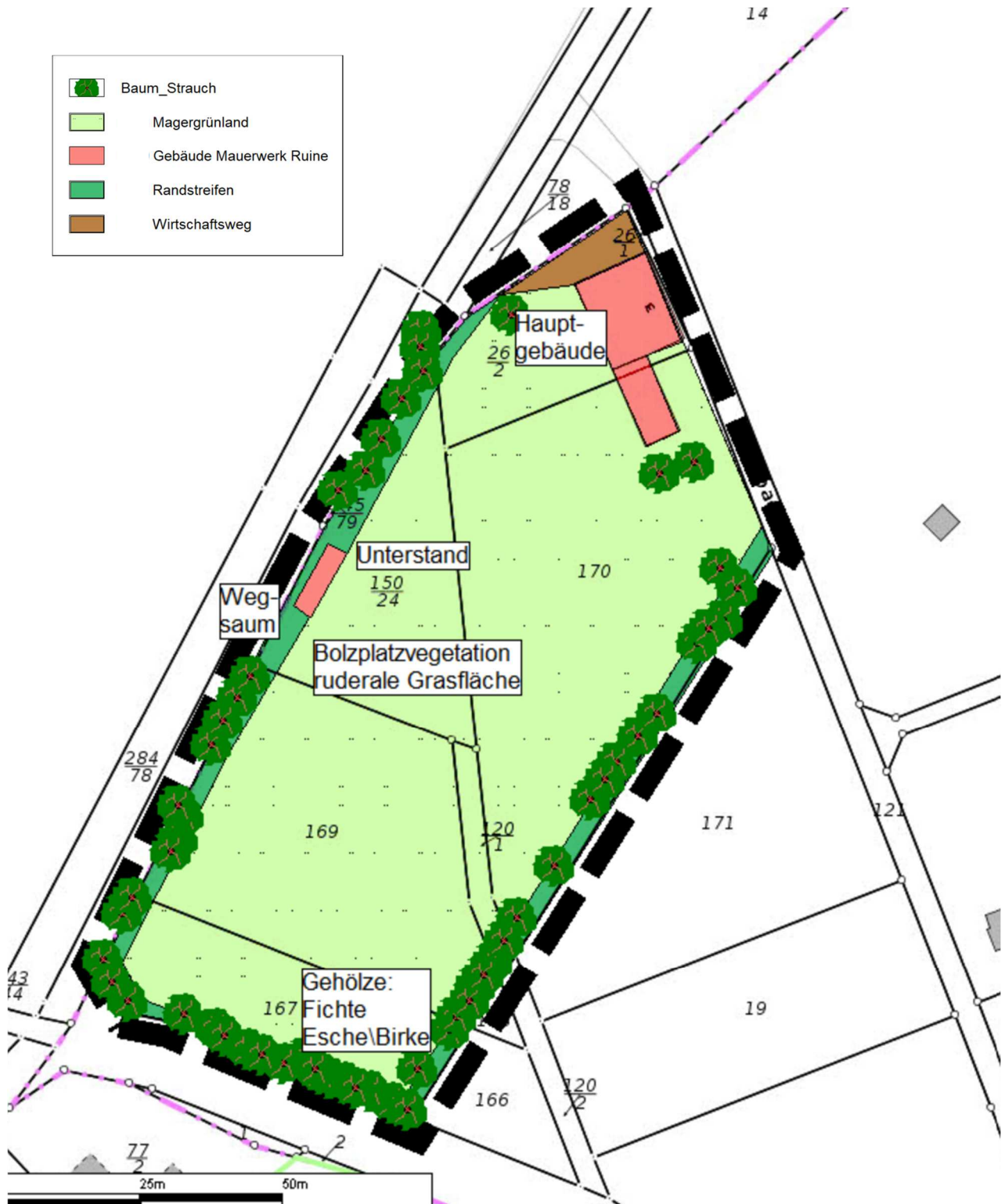
Lokal- oder bioklimatische Belastungen bestehen nicht. Für den menschlichen Aufenthalt ist der Bereich gut geeignet.

Die Bedeutung für das Schutzgut Klima ist wegen der kleinen Gebietsgröße und der intakten Gesamtsituation gering.

8.2.6 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Vegetation/Biototypen

Das Plangebiet bildet den Übergang zwischen den westlich angrenzenden Hochwaldflächen zur von Grünlandnutzung geprägten Gemarkung von Frauenwald.



Biotypenübersicht (ohne Maßstab)

Es wird in der Hauptfläche von magerem, teilweise ruderalisiertem Grünland eingenommen.



Ruderalisiertes Grünland (Foto isu)

Ein lichter, ungleichmäßiger Saum aus Bäumen mit eingestreuten Strauchgehölzen umsäumt das Areal. Baumarten sind Fichte (dominierend), Birke, Walnuss, Pappel. Esche.

Darunter wächst eine weniger trittbelaste Saumvegetation mit Kräutern, Doldenblütlern und Brennessel.



Gehölzsaum (Foto isu)

Die Wirtschaftsgebäude sind durch den entlang führenden Weg direkt erschlossen.



Wirtschaftsgebäude (Foto isu)

Ein hölzerner Unterstand steht in der Baumumfriedung am westlichen Gebietsrand.



Unterstand (Foto Stadt Ilmenau)

Artenschutz (Tiere)

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Umnutzung auf artenschutzrechtliche Belange wurde durch die Projektträgerin ein Gutachten in Auftrag gegeben²². Gegenstand waren die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten. Die Bearbeitung und die Geländekontrollen erfolgten im Zeitraum Juni bis September 2024.

Das Gutachten kam zu folgenden Ergebnissen (Weipert S.7 f.):

„Für den Planungsraum des B-Planes Nr. 31: „Alpakahof Frauenwald“ in Frauenwald erfolgte 2024 auf der Grundlage von Gelände- und Gebäudekontrollen, durch Literatursauswertungen und eine Potenzialabschätzung eine planungsraumbezogene artenschutzrechtliche Beurteilung aller nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Es ergaben sich folgende Befunde:

Farn- und Blütenpflanzen:

- keine relevanten Arten im Gebiet

Fledermäuse:

Im Planungsraum sind 10 Fledermausarten vor dem Hintergrund der Biotopausstattung und der großräumigen Verbreitung in Thüringen potenziell als gelegentlich jagende oder durchziehende Arten zu erwarten (Anlage 1, S. 30). Aktuell besetzte Fledermausquartiere sind im Ergebnis einer Gebäudekontrolle nicht festgestellt worden.

Landsäugetiere:

Die Arten Eurasischer Luchs und Wildkatze sind im Gebiet als gelegentlich umherstreifende Arten nicht auszuschließen.

Vögel:

Das ermittelte Gesamtartenpotenzial vor dem Hintergrund der Biotopausstattung beläuft sich auf 55 Arten, darunter 14 regelmäßige oder unregelmäßige Brutvogelarten sowie 33 Nahrungsgäste und mindestens acht Durchzügler/Wintergäste (Anlage 1, S. 30).

Als streng geschützte Vogelarten sind Habicht, Mäusebussard, Rauhfußkauz, Schwarzspecht, Sperber, Sperlingskauz, Turmfalke, Waldkauz und Waldohreule potenziell zu erwarten, jedoch nur als

²² Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Dipl.-Biologe Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum B-Plan Nr. 31 „Alpakahof Frauenwald“ der Stadt Ilmenau (Ilm-Kreis/Thüringen) Abschlussbericht, Plauve, September 2024.

gelegentliche Nahrungsgäste. Die Brutplätze dieser Arten befinden sich weit abseits des hier zu betrachtenden Planungsraumes.

Der derzeitige Brutvogelbestand umfasst biotoptypische und derzeit ungefährdete Gebüsch-, Baum-, Höhlen- und Gebäudebrüter mit weiter Verbreitung im Naturraum des Thüringer Waldes.

Kriechtiere:

- keine relevanten Arten im Gebiet

Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.“

Die Wirkungsbetrachtung auf relevante Vogelarten erfolgt in Kapitel 8.2.6, die Beschreibung der abzuleitenden Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen i.S.d § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Kapitel 8.6.2.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist mittel.

8.2.7 Landschaftsbild / Erholung, Mensch

Das Landschaftsbild in der Gemarkung Frauenwald wird geprägt durch eine größere, überwiegend Nord-Süd orientierte Rodungsinsel innerhalb des von Forsten geprägten Thüringer Waldes. Das Plangebiet selbst bildet den unmittelbaren westlichen Rand dieses Areals. Das Gelände fällt hier zunächst sanft nach Osten ab, wo in ca. 180 m drei Teiche den Quellbereich des ‘Fraubachs’ markieren.

Die bisherige Nutzung als grasbewachsene Sportfläche zeigt die Bedeutung des Bereichs für die Naherholung der sportinteressierten Menschen des Ortsteils.

Die derzeitige Bedeutung des Planungsraums für die Schutzgüter Erholung/Landschaftsbild und Mensch wird als hoch bewertet.

8.2.8 Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen sind im direkten Planungsgebiet selbst nicht vorhanden.

Die vorhandenen Gebäude stellen - auch weiterhin nutzbare - Sachgüter dar.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Kulturgüter ist nicht vorhanden, für Sachgüter ist sie gegeben.

8.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Es ist davon auszugehen, dass die extensive Freizeitnutzung der Fläche weiter an Bedeutung verliert, da noch ausreichende benachbarte Sportflächen vorhanden sind. Dies würde zu einer Verbrachung der Grünfläche und einer möglichen Verwahrlosung der Gebäude bei Nutzungsaufgabe führen.

8.4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

8.4.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Durch die (geringe) Bautätigkeit und die Umnutzung in eingezäunte Weideflächen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich geringe Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale sowie während der Bauphase durch Baulärm und allgemeine Störungen.

Durch die Weiterverwendung der vorhandenen Bausubstanz wird eine Ressourcenschonung der sogenannten ‚grauen Energie‘ erreicht.

Bei den Bau- und Neugestaltungsarbeiten sowie der nachfolgenden Nutzung sind Aspekte des Artenschutzes zu beachten. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, ist die bereits benannte artenschutzfachliche Untersuchung erfolgt.

8.4.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Im Folgenden werden die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen der Planumsetzung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild zusammengefasst dargestellt. Sie lassen sich nach den Naturraumpotenzialen differenziert betrachten.

8.4.3 Fläche und Bodenpotenzial

Die im Bebauungsplangebiet vorkommenden Böden besitzen eine natürliche Eignung für eine ertragsarme, aber naturraumtypische Grünlandnutzung.

Der Bebauungsplan erlaubt im Bereich des Sondergebiets eine Neuversiegelung von 837 m². Auf den hiervon betroffenen Flächen sind die zuvor bereits benannten Funktionen als Lebensraum, die Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und –neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, das biotische Ertragspotenzial sowie Archivfunktion nicht mehr gegeben.

Allerdings wird durch die Aufgabe der Sportflächennutzung das häufige Scheren der Sportfläche sowie der Dünger- und Spritzmitteleinsatz dauerhaft eingestellt. Dies führt zu einer Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen in den zukünftigen Weideflächen.

Böden als Standort von Pflanzen oder Pflanzengesellschaften mit hohem naturschutzfachlichem Wert werden nicht betroffen. Es werden weder seltene noch kulturhistorisch bedeutsame Böden betroffen.

Aus Sicht des Bodenpotenzials ist durch die Versiegelung ein Eingriff gegeben.

Dieser wird in Kapitel 8.6.3 (Bilanz Boden) quantifiziert.

Der Eingriff kann jedoch im Gebiet selbst durch Aufwertung der Bodenfunktion in den zukünftigen Grünlandflächen kompensiert werden.

8.4.4 Arten- und Biotoppotenzial

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen sind durch die Herrichtung der Zaunanlagen und den Bau des Stalls zu erwarten. Diese sind jedoch temporär und haben neben einer kurzzeitigen Störung keinen nachhaltigen Effekt.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist eine Einzäunung des Geländes mit einem Stabgitterzaun von bis 200 cm Höhe vorgesehen. Dieser soll Einhegung der Alpakaweide und zum Schutz gegen Wolfsrisse in dieser Form und Dimensionierung erfolgen. Der Zugang für Kleinsäuger (Igel etc.) bleibt über Durchgänge gewährleistet.

Allerdings steht die Fläche als Wildäsung nicht mehr zur Verfügung. Diese Wirkung wird jedoch als nicht erheblich angesehen.

Für den Vegetationsbestand ist zu erwarten, dass sich in den zukünftigen Weideflächen eine magerere und zunehmend artenreiche Pflanzengesellschaft des Grünlandes einstellen wird.

Ergebnisse des Artenschutzgutachtens

Für die nachgewiesenen und potenziell zu erwartenden Vogelarten, insbesondere die Brutvogelarten, erfolgte eine nähere Prüfung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG, da die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die erhebliche Störung dieser Arten zu bestimmten Zeiten zunächst nicht ausgeschlossen werden konnte.

Durch Bewegungsunruhe und Geräusche der Weidetiere und der Besucher sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter Arten nicht auszuschließen. Eine Einschätzung bzgl. der Auswirkung der Nutzungsänderung auf die Brutvogelarten im Gehölzsaum zeigt die folgende Tabelle aus dem Artenschutzgutachten²³:

Prognose der Besiedlung durch Brutvogelarten vor und nach der geplanten Nutzungsänderung

Status im Gebiet (2024):

B: Brutvogel
uB: Brutvogel der Umgebung bis 50 m
BV/uBV: Brutverdacht/Brutverdacht in Umgebung bis 50 m
BZB/uBZB: Brutzeitbeobachtung/Brutzeitbeobachtung in Umgebung bis 50 m
D/W: Durchzügler und Rastgäste/Wintergäste
NG/uNG: Nahrungsgäste/Nahrungsgast der Umgebung bis 50 m
überfl.: das UG nur überfliegend

lfd. Nr.	deutscher Name	Status 2024	Status nach Nutzungsänderung
1	Amsel	B (1-2)	B (1-3)
2	Bachstelze	NG	ur. B (1)
3	Blaumeise	B (1)	B (>2), #1
4	Bluthänfling	NG	ur. B (1)
5	Buchfink	B (2-3)	B (2-4)
6	Buntspecht	NG	ur. B (1)

²³ vgl. Institut für biologische Studien ...: S. 22f

lfd. Nr.	deutscher Name	Status 2024	Status nach Nutzungsänderung
7	Elster	NG	ur. B (1)
8	Fitis	BZB	ur. B (1)
9	Gartenbaumläufer	NG	ur. B (1)
10	Goldammer	NG	ur. B (1)
11	Grünfink	BZB	ur. B (1-2)
12	Hausrotschwanz	ur. B (1)	ur. B (1-2), #1
13	Haus Sperling	NG	ur. B (>1), #1
14	Klappergrasmücke	NG	ur. B (1)
15	Kohlmeise	B (1)	B (1-3), #1
16	Mehlschwalbe	NG	B (> 1), #1
17	Mönchsgrasmücke	B (2)	B (1-3)
18	Rabenkrähe	BZB	ur. B (1)
19	Ringeltaube	BV (1)	ur. B (1-2)
20	Rotkehlchen	BV (1)	B (1-2)
21	Star	B (1)	B (1-2), #1
22	Stieglitz	BZB	ur. B (1)
23	Zaunkönig	BZB	ur. B (1)
24	Zilpzalp	BV (1)	B (1-2)

Nach Einschätzung des Artenschutzgutachters werden zum Ausgleich dieser Störungen und Lebensraumveränderungen artenschutzrechtlich veranlasste Maßnahmen erforderlich (siehe Kapitel 8.4.10 Maßnahme **V1/saP** und optional **V2/saP**).

Wirkungen auf andere Artengruppen sind nicht zu erwarten.

Aus Sicht des Arten- und Biotoppotenzials ist im Bereich der Versiegelungsflächen ein Eingriff gegeben. Störungen des vorhandenen Lebensraums sind insbesondere für Vögel zu erwarten.

Eingriffe wie Störungen können jedoch im Gebiet selbst kompensiert werden.

Die Bilanzierung des Eingriffes aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes erfolgt in Kapitel 8.6.3 (Bilanz Biotoptypen).

8.4.5 Klimapotenzial und Luftqualität

Die vorgesehene Umnutzung der Grünflächen hat keine Wirkung auf das Klimapotenzial. Da auch im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen keine nennenswerte Neuanlagen vorgesehen sind, ist auch hier keine negative Wirkung gegeben.

Aus Sicht des Klimapotenzials ist kein faktischer Eingriff gegeben.

8.4.6 Wasserpotenzial

Die vorgesehene Umnutzung der Grünflächen hat keine Wirkung auf das Wasserpotenzial. Da auch im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen keine nennenswerte Neuanlagen vorgesehen sind, ist auch hier keine Wirkung negative gegeben.

Aus Sicht des Wasserpotenzials ist kein faktischer Eingriff gegeben.

8.4.7 Schutzgut Mensch

Die vorgesehene Umnutzung der Grünflächen bewirkt eine Veränderung des flächennutzenden Personenkreises. Für Ballsport und allgemeine Freizeitbeschäftigung verbleiben in der unmittelbaren Nachbarschaft weiterhin geeignete Flächen.

Die neue Nutzung hat als Zielgruppe Tierfreunde und ist auch touristisch angelegt. Dies ist jedoch für die Region typisch und wünschenswert. Belastungen entstehen hierdurch nicht.

Negative Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

8.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die bestehenden Gebäude sollen weiter genutzt werden.

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

8.4.9 Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Tierhaltung führt in eingeschränktem Maß zu einer Geruchsbildung. Diese ist jedoch unkritisch, da keine benachbarten sensiblen Nutzungen vorhanden sind.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es werden organische Restmengen in Form von Tierkot anfallen. Diese sind jedoch kein Abfall sondern sie können als natürlicher Dünger auf den betriebseigenen Grünlandflächen verbleiben oder auf sonstige landwirtschaftliche Flächen ausgebracht werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

Schutz gegen radioaktive Strahlung

Das Plangebiet ist und bleibt offen und durchlüftet. Risiken im Freien bestehen hier nicht.

Durch die Lage in einem ausgewiesenen Radonschutzgebiet sind bei Neubauten insbesondere die in § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) vorgeschriebenen Maßnahmen umzusetzen. Im vorliegenden Fall wird eine Prüfung auf Erforderlichkeit auch bei Umbauten angeregt, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu minimieren.

Schutz vor Störfällen

Es liegt keine Betroffenheit vor, da sich keine Betriebsbereiche in relevanter Entfernung befinden.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Kumulierende Effekte mit spezieller Umweltrelevanz oder der Nutzung natürlicher Ressourcen sind nicht erkennbar.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die vorgesehene Nutzung hat keine relevanten lokal-, bio- oder allgemeinklimatische Wirkungen. Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels kann durch Starkwinde bei Extremwetterereignissen und in der Folge z. B. Baumfall auftreten. Das Prüfen von Vorsorgemaßnahmen wird empfohlen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Besondere Techniken und Stoffe kommen nicht zum Einsatz, da es sich vorwiegend um eine Umnutzung bestehender Gebäude und Freiflächen handelt.

8.4.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahmen des Artenschutzes

Die artenschutzrechtliche Beurteilung fordert folgende aus dem Artenschutzrecht begründete Maßnahmen:

„a) Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahme V1/saP: zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung (Schutz Vögel)

Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation sowie der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar j.J. Diese Maßnahme dient dem Schutz der europäischen Vogelarten, welche als Gebüsch-, Baum- oder Gebäudebrüter im Planungsraum aktuell Brutreviere besiedeln oder potenziell besiedeln können. Die Beschränkung des Baubeginns auf den o.g. Zeitraum stellt sicher, dass Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögeln, erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit oder Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten) der europäischen Vogelarten nicht eintreten können.

Die Vermeidungsmaßnahme V1/saP gilt analog auch für jene Arten, für die zwar zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Nachweise im UG vorlagen, welche den Planungsraum jedoch später (vor Baubeginn) dauerhaft oder temporär besiedelt haben.

Hinweise:

Eine Vorverlegung des Baubeginnes/der Baufeldfreimachung ist auf Antrag möglich, sofern durch zusätzliche Begutachtung unmittelbar vor Baubeginn sichergestellt wurde, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten können.

Maßnahme V2/saP (optional): Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel)

Die ggf. zu fällenden Bäume/Sträucher werden unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste oder Höhlen begutachtet (Kontrolle). Bei Funden besetzter Niststätten europäischer Vogelarten ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Niststätten sind der uNB²⁴ des Ilm-Kreises mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit der uNB abzustimmen.

²⁴ Hinweis: uNB = Untere Naturschutzbehörde

Anmerkung:

Die Maßnahme V2/saP ist optional und kommt nur zur Anwendung, sofern innerhalb des Planungsraumes die Beseitigung von Gehölzen/Gebüsch vor der Bebauung/Umnutzung erforderlich wird.

Weitere artenschutzrechtlich veranlasste Maßnahmen sind nicht erforderlich.“²⁵

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

Ergänzend regt der Gutachter weitere Maßnahmen an.

„Maßnahme A1: Vogel-Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (8 Stück)
(Verbesserung des Nistplatzangebotes für Höhlenbrüter inkl. Mehlschwalbe)

Als Ergänzung des Niststättenangebotes für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter ist an geeigneten Anbringungsorten im Gehölzbestand rund um den alten Sportplatz und an den Gebäuden die Anbringung von acht Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z.B. Typen 2M, 2GR oval und 2GR Dreiloch sowie Mehlschwalben-Nisthilfen der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Nisthilfen ist zu gewährleisten. Die Nisthilfen sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der uNB des Ilm-Kreises abzustimmen.“²⁶

„Maßnahme A2: Fledermaus-Quartierkästen (4 Stück)
(Verbesserung des Quartierangebotes für Fledermäuse)

Als Ergänzung des Quartierangebotes für Fledermäuse sind an geeigneten Anbringungsorten im Baumbestand um den alten Sportplatz und am Hauptgebäude vier Fledermausquartiere (z.B. je 2x Typen 2FS und 1FF der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Quartiere ist zu gewährleisten. Die Quartiere sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der uNB des Ilm-Kreises abzustimmen.“²⁷

Die Maßnahmen werden übernommen. Die Fixierung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen (Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster) auszuführen.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

Einfriedungen um die Grünfläche „Alpakahaltung“ sind so auszuführen, dass Durchlässigkeit für Kleintiere bis Igel einschließlich besteht. (Hinweis: Wiederholte kleine Durchlässe sind ausreichend, ein Abstand des Zauns zum Boden ist nicht vorgeschrieben).

²⁵ Institut für biologische Studien ...: S. 19

²⁶ Institut für biologische Studien ...: S. 23

²⁷ Institut für biologische Studien ...: S. 21

Nutzung der Weideflächen

Auf den zur Beweidung vorgesehenen Flächen ist der Einsatz von mineralischem Stickstoff- und Phosphordünger und von Pestiziden nicht zulässig. Die Fixierung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Anpflanzungen und Erhaltungen von Bepflanzungen

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, die gemäß der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, ein Baum sowie fünf Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zu konzentrieren. Die Schutzerfordernisse querender Leitungen sind parallel zu beachten.

Die innerhalb der Fläche E1 vorhandene Begrünung aus Laubbäumen und Strauchgehölzen ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Nachpflanzungen gemäß der Artenlisten im Anhang so vorzunehmen, dass eine überwiegend durchgängige Begrünung gewährleistet bleibt.

Die innerhalb der Fläche E2 vorhandenen abschnittsweisen Baumreihen mit teilweisem Unterwuchs aus mittelhohen Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. In der Teilfläche innerhalb des Sondergebietes ist die Unterbrechung für eine Zufahrt und einen Zugang zulässig. Bei Abgängen sind Nachpflanzungen gemäß der Artenlisten im Anhang so vorzunehmen, dass eine überwiegend durchgängige Begleitbegrünung gewährleistet bleibt.

8.5 ANDERWEITIGE GEPRÜFTE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE IM HINBLICK AUF DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Grundsätzliche Standortalternativen wurden im Vorfeld der Planaufstellung durch die zukünftige Betreiberin des Alpakahofes abgeprüft. Die nun gefundene Fläche weist die erforderliche Eignung auf ohne dass besondere negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Zudem stellt sie eine sinnvolle Nachnutzung vorhandener Baulichkeiten und hergestellter Flächen dar.

8.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

8.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Technische Verfahren

Alle durchgeführten Untersuchungen, wie z. B. die artenschutzrechtlichen Erhebungen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt.

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Es sind keine besonderen Schwierigkeiten festzustellen.

Es wird davon ausgegangen, dass die in der Umweltprüfung verwendeten Unterlagen und Erkenntnisse die Sachlage im Gebiet angemessen erfassen und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilen.

8.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans

Da das Bebauungsplangebiet im Biosphärenreservat Thüringer Wald liegt, sollte ein Monitoring der Fläche erfolgen. Hier ist insbesondere die Art und Höhe der Einzäunung auf ihre Eignung zur

Abwehr von Wolfsrissen zu beobachten und ggf. in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden nachzusteuern.

8.6.3 Eingriff- und Ausgleichsbilanzen

Bilanz Biotoptypen

Die Bilanzierung des Eingriffs wird nach dem in Thüringen angewendeten Biotopwertverfahren durchgeführt²⁸. Die Erfassung und Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen erfolgte nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens²⁹

Ausgangssituation

Gebietsgröße		9.445 m ²				
Code	Biototyp	allgemeine Bedeutungs- spanne	betroffene Fläche (m ²)	§ 15 ThürNatG § 30 BNatSchG (ja/nein)	Wert- faktor	bewertete Fläche
9139	versiegelte Freiflächen/ Gebäude/Unterstand	sehr gering	378	nein	0	0
9322	Bolz-/ Fußballplatz	gering	9.067	nein	10	90.670
Summe			9.445			90.670

Planzustand

Code	Biototyp	allgemeine Bedeutungs- spanne	betroffene Fläche (m ²)	§ 15 ThürNatG § 30 BNatSchG (ja/nein)	Wert- faktor	bewertete Fläche
9130	Sondergebiet 'Alpakahof'		3.850			
9130	davon versiegelt*	sehr gering	1.155	nein	0	0
9130	davon unversiegelt	gering	2.695	nein	10	26.950
9399	private Grünfläche/Alpakawiese	gering	5.595	nein	20	111.900
Summe			9.445			138.850

Bilanz (Überhang):

48.180

* GRZ von 0,2 + 50 % Überschreitung = Faktor 0,3

Es entsteht ein rechnerischer Überschuss von 48.180 Biotopwertpunkten.

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich aus Sicht der Biotoptypenbetrachtung ein deutlicher Überhang zum Ausgangszustand. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Der Eingriff kann als ausgeglichen angesehen werden.

²⁸ Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt Hrsg. (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, Erfurt, August 2005

²⁹ Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt Hrsg. (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, Erfurt, Juli 1999

Bilanz Boden

Die Ermittlung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt auf Grundlage des LUBW-Leitfadens ‚Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit‘³⁰ sowie für den bodenbezogenen Kompensationsbedarf die Arbeitshilfe ‚Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung‘³¹.

Bewertungsklasse für die Bodenfunktion vor der Maßnahme:			Wertstufe
Vollversiegelung	0 - 0 - 0	(„Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“)	0
Teilversiegelung	1 - 1 - 0	(„Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“)	0,666
keine Versiegelung	1 - 2 - 2	(„Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“)	1,666
keine Versiegelung	2 - 2 - 2	(„Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“)	2

Ausgangssituation	Fläche (m ²)	Planung	Fläche (m ²)	F2-F1	Wertstufe des Bodens vor Eingriff	Wertstufe des Bodens nach Eingriff	Wertstufen-differenz (WvE-WnE)	Abwertung/ Aufwertung durch die Maßnahme in BWE	Kompensationsbedarf* (KB in BWE)
versiegelte Freiflächen/ Gebäude/Unterstand	378	(Teil der versiegelten Fläche SO)	0						
Grünflächen unversiegelt (in SO)	777	Sondergebiet versiegelbar	1.155	378	1,666	0	1,666	-1.924	1.924
Grünflächen unversiegelt (in SO)	2.695	Sondergebiet nicht versiegelbar	2.695	0	1,666	1,666	0	0	0
Grünflächen unversiegelt	5.595	Alpakaweide	5.595	0	1,666	2	-0,334	1.869	-1.869
Summe	9.445		9.445						55

WvE	Wertstufe vor dem Eingriff
WnE	Wertstufe nach dem Eingriff
BWE	Bodenwerteinheiten
KB	Kompensationsbedarf in BWE

*Rechengang: KB in Bodenwerteinheiten = Fläche (m²) x (WvE-WnE)

Danach ergibt sich bei einem Ausgangszustand von 1.924 rechnerischen Einheiten ein bodenbezogener Kompensationsbedarf von 55 Bodenwerteinheiten.

Flächen zur Entsiegelung oder sonstiger Aufwertung der Bodenfunktionen stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung des im ‚Berechnungsmodell Biotoptypen‘ erzielten deutlichen Überhanges kann jedoch eine qualitative Verbesserung des Gesamtlebensraumes konstatiert werden, so dass dies zur Kompensation des Bodeneingriffes als ausreichend angesehen wird.

8.6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 16. Mai 2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Alpakahof Frauenwald‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Vorgesehen ist die funktionsbezogene Umwandlung des Bereichs der ehemaligen Sportlerklause im Ortsteil Frauenwald zu einem Alpakahof. Es ist geplant, wie bisher geführte Alpakawanderungen anzubieten und dazu als Grundlage Alpakas zu halten und ggf. auch zu züchten.

Zur Unterbringung der Tiere soll neben einer Weidefläche auch ein Stall dienen, dessen Errichtung innerhalb des Geltungsbereichs geplant ist.

Der vorliegende Bebauungsplan soll dafür den planungsrechtlichen Rahmen schaffen und damit die Umsetzung entsprechender Vorhaben vorbereiten.

³⁰ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren - 2010, 2., völlig überarbeitete Neuauflage der Veröffentlichung des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1995), Heft 31 der Reihe Luft Boden Abfall; Karlsruhe

³¹ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Karlsruhe, Dezember 2012; 2. Überarbeitete Auflage

Hierzu ist auch die Erstellung des hier vorliegenden Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 0,94 ha.

Das Gebiet weist geringe Vorbelastungen im Bereich ‚Tiere und Pflanzen‘ und Boden auf. Wasserhaushalt und Klima bezogene Vorbelastungen sind nicht gegeben. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung hat keine unmittelbar schützenswerte Artenvorkommen oder besondere Lebensräume festgestellt.

Durch die Bautätigkeit zur Anlage von Stallungen und die durch den Bebauungsplan zulässige Neuversiegelung von 837 m² ergibt sich ein Eingriff in den Bodenhaushalt. Dieser kann durch eine großflächige Nutzungsextensivierung in den entstehenden Weide- und Wiesenflächen kompensiert werden.

Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich, da die zukünftig eingezäunten Weideflächen nicht mehr als Äsung für Wildtiere zur Verfügung stehen.

Belastungen für die Menschen, die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

9 VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG ZUM BIOSPHÄRENRESERVAT „THÜRINGER WALD“

9.1 VORHABENSDESCHEIBUNG

Anlass der Verträglichkeitsprüfung ist die Absicht einer privaten Vorhabenträgerin, im Plangebiet einen Alpakahof einzurichten. Um die notwendige planungsrechtliche Grundlage für das Bauvorhaben zu schaffen, hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau in seiner Sitzung am 16. Mai 2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alpakahof Frauenwald“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Vorgesehen ist die Umwandlung der ehemaligen Sportlerklausen mit Sportplatz im Ortsteil Frauenwald zu einem Alpakahof. Es ist geplant, wie am bisherigen Standort, geführte Alpakawanderungen anzubieten und dazu als Grundlage Alpakas zu halten und ggf. auch zu züchten.

Der Gebäudebestand bleibt erhalten und wird durch ein kleines Stallgebäude ergänzt. Hierbei erfolgt eine moderate Bodenneuversiegelung. Die Sportrasenflächen werden zu Weide- und Wiesenland entwickelt. Auf mineralische Stickstoff- und Phosphatdüngung wie auf Pestizideinsatz wird verzichtet. Die vorhandenen Großgehölze bleiben erhalten.

Insgesamt wird das Areal den Eindruck einer grünlandbetonten Extensivlandwirtschaft vermitteln. Das Einfügen in das heimische Landschaftsbild bleibt gewährleistet. Die vorgesehenen Alpakawanderungen sind als sanfter Tourismus einzuschätzen. Das Unternehmen ist offizieller Partner des Biosphärenreservates.

9.2 PRÜFUNGSANLASS

Das Vorhaben befindet sich in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Thüringer Wald. Die Thüringer Verordnung über das Biosphärenreservat Thüringer Wald (ThürBRThWVo) vom 06. Dezember 2016 steht mit ihren Regelungen grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht entgegen, soweit die Festlegungen des Bebauungsplans mit dem Schutzzweck entsprechend § 2 der Verordnung vereinbar sind. Ebenso sind die Verbote des § 3 der Verordnung einzuhalten.

Den im Folgenden zitierten Vorgaben ist jeweils die Prüfung für die Inhalte des Bebauungsplans gegenübergestellt.

9.3 PRÜFUNG DER BETROFFENHEIT DES SCHUTZZWECKS GEMÄSS § 2 THÜBRTHWVO

Zur Erreichung des Schutzzwecks ist das Biosphärenreservat nach § 1 Abs. 3 der Verordnung in Zonen gegliedert, in denen unterschiedliche Schwerpunktsetzungen erfolgen.

Im § 2 „Schutzzweck“ sind in Abs. 2 für die Entwicklungszone sieben nummerierte Anforderungen gelistet (vgl. die nachfolgende Tabelle).

Die genannten Anforderungen dürfen nicht gefährdet / müssen gewahrt bleiben.

Im Folgenden wird eine Prüfung des Vorhabens daraufhin vorgenommen.

Anforderungen laut § 2 Abs. 2 ThürBRThWVo	bewerteter Erfüllungsstatus für das Vorhaben
1. der Landschaftscharakter aus weitgehend unverbauten gebietstypischen Wald- und Offenlandbereichen und harmonisch in die Landschaft eingebetteten Ortschaften zu erhalten,	gesichert Folgenutzung eines bestehenden Gebäudes, Offenhaltung des ehemaligen Sportplatzes
2. die Ortschaften unter Beachtung der historisch gewachsenen Strukturen landschaftstypisch so zu entwickeln, dass regionaltypische Bauformen, Baustoffe und Handwerkstechniken gefördert und Bodenversiegelungen weitestgehend vermieden werden,	gesichert Vorschriften im Bebauungsplan zur Begrenzung der Versiegelung und der Gestaltung
3. außerhalb von Ortschaften zulässige bauliche oder infrastrukturelle Vorhaben bodenschonend und ohne erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in die Landschaft einzufügen,	gesichert wie vor; Regelung zur Erhaltung und Ergänzung von Bäumen und Sträuchern
4. ein nachhaltiger Tourismus mit Ganzjahresangeboten als eine wesentliche wirtschaftliche Grundlage und Zukunftsperspektive der Bevölkerung des Thüringer Waldes sowie naturverträgliche Freizeitangebote zu entwickeln und mit den Siedlungsbereichen zu verknüpfen,	gesichert der Unternehmenszweck ist originär darauf ausgerichtet; Partnerorganisation des Biosphärenreservats
5. die Wintersportstandorte zu sichern und so zu entwickeln, dass sie dem Charakter des Biosphärenreservats als Modellregion für nachhaltige Entwicklung entsprechen und sich harmonisch in die Landschaft einfügen,	gesichert Beitrag durch Winterbetrieb
6. nachhaltige Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungssysteme zu entwickeln und zu erproben,	gesichert naturnahe Behandlung von Schmutz- und Oberflächenwasser
7. die nachhaltige naturnahe Forstwirtschaft zu sichern und zu fördern.	keine Wechselwirkung

9.4 PRÜFUNG DER BETROFFENHEIT DER VERBOTE GEMÄSS § 3 THÜRBRTHWVO

§ 3 ‚Verbote‘ listet in Abs. 1 für die Entwicklungszone fünf nummerierte Verbotstatbestände (vgl. die nachfolgende Tabelle). Im Folgenden wird eine Prüfung des Vorhabens daraufhin vorgenommen.

(1) Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und eines Umkreises von 40 m um diese sowie außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen sind in der Entwicklungszone alle Handlungen verboten, die den Landschaftscharakter des Gebiets verändern oder die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen. Es ist insbesondere verboten,

Anforderungen laut § 3 Abs. 1 ThürBRThWVo	bewertete Einhaltung durch das Vorhaben
1. Straßen und Bahnanlagen, oberirdische Leitungen mit 110 kV oder mehr sowie baugenehmigungspflichtige Anlagen im Sinne der Thüringer Bauordnung, des Kreislaufwirtschaftsgesetzes oder des Bundes-Immissionsschutzgesetzes neu zu errichten oder wesentlich zu ändern,	gesichert keine entsprechenden Infrastruktureinrichtungen
2. Bodenschätze oder Bodenbestandteile oberirdisch abzubauen oder oberirdische Ablagerungen vorzunehmen,	gesichert kein Abbau von Bodenschätzen, keine Ablagerungen
3. Fließ- und Standgewässer neu anzulegen oder auszubauen,	gesichert keine Anlage oder Beeinträchtigung von Gewässern
4. Dauergrünland sowie Brachflächen umzubrechen oder aufzuforsten,	gesichert kein Grünlandumbruch, keine Aufforstung
5. Motorsport und Motorsportveranstaltungen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen durchzuführen.	gesichert Kein Motorsport

Die weiteren Verbote beziehen sich auf die Pflege- und Kernzonen.

9.5 ERGEBNIS DER VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Das Vorhaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 ‚Alpakahof Frauenwald‘ im Ortsteil Frauenwald der Stadt Ilmenau führt zu keiner Beeinträchtigung des Biosphärenreservates Thüringer Wald.

10 FFH-VORPRÜFUNG ZUM VOGELSCHUTZGEBIET „MITTLERER THÜRINGER WALD“

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das Vogelschutzgebiet SPA 26³² „Mittlerer Thüringer Wald“ (DE 5430-401). Dieses wurde 1998 an die EU-Kommission gemeldet und ist Teil des Schutzgebietssystems Natura-2000³³.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des Vogelschutzgebietes. Als Umgebungsvorhaben sind im Rahmen einer Relevanzprüfung die vorhabenbezogenen Wirkfaktoren dahingehend zu untersuchen, ob bei Umsetzung des Vorhabens Anhaltspunkte für eine relevante Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes zu befürchten sind.

10.1 KURZBESCHREIBUNG DES VOGELSCHUTZGEBIETES IM UMFELD DES VORHABENS

Das Vogelschutzgebiet ‘Mittlerer Thüringer Wald’ ist durch eine heterogene Mittelgebirgslandschaft geprägt. Das Mosaik vielfältiger Habitat Eignungen bietet Lebensräume für einige streng geschützte, stark gefährdete und vom Aussterben bedrohte Vogelarten³⁴.

Im näheren Umfeld des Ortsteil Frauenwald sind Habitatflächen für die an Waldlebensräume gebundene Arten Schwarzspecht, Raufuß- und Sperlingskauz dokumentiert. Die Grünlandbereiche westlich der Ortslage haben insbesondere Bedeutung für Neuntöter sowie Wiesenpieper und Braunkehlchen als Wiesenbrüter. Das Wiesenbrütergebiet ‘Großes Risenhaupt bei Frauenwald’ (Habitat-ID: 30989) ist Schwerpunkt letztgenannter Arten. Darüber hinaus stellen in diesem Bereich vorhandene Feuchtstellen potenziell geeignete Bruthabitate für die dort ehemals brütenden Arten Wachtelkönig und Bekassine dar. Für den Schwarzstorch sind hier potenzielle Nahrungshabitate verortet.

Eine günstige Gebietsentwicklung des Offenlandes als Nahrungs- und Reproduktionsgebiet erfordert laut Managementplanung insbesondere eine extensive Bewirtschaftung des Grünlandes und die Vermeidung von Störungen der sensiblen Lebensräume³⁵.

10.2 VORHABENBEZOGENE WIRKFAKTOREN

Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Entwicklungsziele der Schutzgebiete sind einzuteilen in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Dabei gelten bau- bedingte Faktoren als unmittelbar vom Baubetrieb ausgehende Einflüsse, etwa durch temporäre Flächeninanspruchnahme (z.B. Einrichtung von Baustraßen und Lagerplätzen).

³² = special protection area Nr. 26.

³³ Vgl. Managementplan (Fachbeitrag Offenland) für das Europäische Vogelschutzgebiet SPA 26 „Mittlerer Thüringer Wald“ (DE 5430-401), online zuletzt aufgerufen im Mai 2025 unter: https://natura2000.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/9_natura2000/SPA_MaP/SPA_26_MaP_AB_Triops_20220111.pdf

³⁴ Managementplan ..., S. 180.

³⁵ Managementplan ..., S. 184.

In Bezug auf das hier zu betrachtende Vorhaben (siehe Kapitel 5 der Begründung) sind aufgrund der Lage des Plangebietes bzw. der geplanten Bauwerke baubedingt keine relevanten Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu erwarten. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die vorhandene Sportlerklausur durch Um- und Anbau für die Folgenutzung vorbereitet werden soll. Vorhandene Gehölzbestände am Gebietsrand sind im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu erhalten. Relevante Habitatstrukturen sind im vormals als Sportstätte genutzten Geltungsbereich nicht vorhanden. Über die Bauphase hinausgehende anlagebedingte Wirkungen durch Bodenverdichtung, Versiegelung und Flächenumwandlung sind daher für das Vogelschutzgebiet ebenfalls nicht erheblich, da kein Eingriff in die Wirkzusammenhänge benachbarter Habitatflächen vorgenommen wird. Eine Überbauung oder Zerschneidung relevanter Lebensstätten ist insofern nicht zu befürchten. Die Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen und die Umwandlung der ehemaligen Sportplatzfläche zur beweideten Grünfläche wirken sich diesbezüglich neutral bzw. möglicherweise graduell positiv auf das Nahrungsangebot für bestimmte Arten aus.

Als Umgebungsvorhaben sind vor allem die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Umfeld mit Habitateignungen (festgelegtes Vogelschutzgebiet und Flächen mit faktischen Lebensräumen) aufzuzeigen.

Bei in der näheren Umgebung potenziell als Nahrungsgast auftretenden, besonders stöempfindlichen Arten Schwarzstorch und Neuntöter ist das Wandern als Gefährdungsursache laut Referenzliste des Bundesamtes für Naturschutz³⁶ aufgeführt. Darüber hinaus ist die Vergrämung von Wiesenbrütern insbesondere durch freilaufende Hunde und andere Haustiere zu befürchten.

Im Zuge des Betriebes werden exklusiv geführte Wanderungen mit Alpakas in der Umgebung des Vorhabenstandortes angeboten. Hierbei sind einige Eckwerte des Betriebskonzepts zu berücksichtigen:

- die Wanderungen erfolgen auf öffentlich zugänglichen bzw. zulässig nutzbaren Wegen; dabei werden die Wanderungen vollständig von qualifiziertem Personal geführt und sind nicht auf eigenständige/individuelle Erkundungen der Teilnehmenden ausgelegt; evtl. vorhandene oder zukünftig besucherlenkende Maßnahmen wirken sich unmittelbar auch auf die hier betrachteten Wanderungen aus;
- das Betriebskonzept ordnet sich exemplarisch in den Ansatz des ‘sanften Tourismus’ ein, indem die stöempfindlichen Sinneswahrnehmungen und Verhaltensweisen der Alpakas als leitendes Thema der Wanderungen das Gruppenerlebnis wesentlich bestimmen; demzufolge ist das hier beabsichtigte und bereits an einem anderen Standort praktizierte Betriebskonzept Ausdruck eines nahezu therapeutischen Ansatzes, der mit Schlagworten, wie ‘Waldbaden’, Ruhe, Achtsamkeit und Entspannung umrissen werden kann; das Konzept beinhaltet damit keine ‘Unterhaltungselemente’ im üblichen Sinne;
- die Mitnahme von Hunden ist aufgrund von Störungen der Alpakas mit den Wanderungen nicht vereinbar und daher grundsätzlich nicht gestattet;
- das Unternehmen ‘Alpaka-Touren am Rennsteig’ hat sich als anerkannter Partner des Biosphärenreservats ‘Thüringer Wald’ verpflichtet, nachhaltige Angebote und umweltfreundliches Wirtschaften in die Betriebsabläufe zu integrieren.

³⁶ Vgl. Managementplan S. 112.

10.3 EINSCHÄTZUNG DER ERHEBLICHKEIT

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Störungen der Schutz- und Erhaltungszielsetzungen des Vogelschutzgebietes sind auf Grundlage des vorstehend umrissenen Vorhabens nicht zu erwarten. Es ist anzunehmen, dass die hier beschriebenen Touren in Bezug auf die Störwirkung hinter allgemeiner Freiraumnutzung (Wandern, Erholung) oder speziellen freiraumbezogenen Sportarten und Aktivitäten (z.B. Mountainbiking, Reiten, Pilze suchen/sammeln) zurückbleiben. Aufgrund der betrieblichen Organisation und Führung dieser Veranstaltungen ist im Gegensatz zu individueller Freiraumnutzung ein Durchschlagen behördlicher Maßnahmen zur Besucherlenkung (Sperrung von Forstwegen, Zutrittsverbote von Wiesen und Freiflächen) auf die Betriebspraxis uneingeschränkt gegeben.

Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund vorhabenbezogener Wirkfaktoren kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungs- und Schutzziele des Vogelschutzgebietes im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG ist damit anzunehmen.