

## STADT ILMENAU, ORTSTEIL FRAUENWALD

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „ALPAKAHOF FRAUENWALD“

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10a Abs. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

### 1. Verfahrensdaten

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der gesetzlichen Vorgaben zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Belange in die Planung einzubringen. Der Ablauf des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss: ..... am 16. Mai 2024
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:..... Internet und Auslegung  
vom 30. Sep. bis 27. Okt. 2024
- frühzeitige Behördenbeteiligung: ..... vom 26. Sep. bis 27. Okt. 2024
- förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit:..... Internet und Auslegung  
vom 07. Jul. bis 08. Aug. 2025
- förmliche Behördenbeteiligung: ..... vom 03. Jul. bis 08. Aug. 2025
- Satzungsbeschluss: ..... am 11. Dez. 2025
- Inkraftsetzung durch amtliche Bekanntmachung am: ..... 12.03.2026

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 2. Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht einer privaten Vorhabenträgerin, einen Alpakahof einzurichten.

Vorgesehen ist die funktionsbezogene Umwandlung des Bereichs der ehemaligen Sportlerklause. 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 ein Stall dienen, dessen Errichtung innerhalb des Geltungsbereichs geplant ist. Das bestehende Gebäude 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. Eine Wohnung für die Betreiberin, auch als Präsenz vor Ort und im Sinne einer Aufsicht über die Tiere, ist vorgesehen. Bauliche Ergänzungen beziehen sich neben dem Stallgebäude lediglich auf einen Carport, eine Terrasse, Stellplätze und einen Balkon.

Von der Stadt Ilmenau wird das Projekt befürwortet, da eine leerstehende Immobilie in bisher städtischer Unterhaltungslast sinnvoll folgegenutzt wird und absehbar Beträge zur örtlichen Infrastrukturausstattung, zur Wertschöpfung und insbesondere zur Bedeutung von Frauenwald als Tourismusort geleistet werden.

Wegen der Lage des Areals im Außenbereich sollte Planungsrecht über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit integrierter Grünordnungsplanung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Ausgangssituation war ein brachliegendes ehemaliges Sportgelände bestehend aus dem Spielfeld mit teilweise umgehenden Baum- und Strauchhecke und der Sportlerklause.

Grundlage für den Umweltbericht waren bewährte Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung naturräumlicher Strukturen sowie Biotop- und Nutzungstypen, etc.), die Auswertung von verfügbaren Fachdaten sowie der eingeholten Untersuchungen. Erstellt wurden eine Artenschutzrechtliche Beurteilung sowie eine Bodenuntersuchung zur Versickerungseignung. Eine anderweitig vorliegende schalltechnische Untersuchung konnte genutzt werden. Wegen der Lage in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates „Thüringer Wald“ wurde eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Zum dem im Nordwesten angrenzenden Vogelschutzgebiet SPA 26<sup>1</sup> „Mittlerer Thüringer Wald“ (DE 5430-401) erfolgte eine FFH-Vorprüfung, ob bei Umsetzung des Vorhabens Anhaltspunkte für eine relevante Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes zu befürchten wären.

Schutzgut „Boden“

Der begrenzten Mehrversiegelung von 837 m<sup>2</sup> steht eine Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen durch die künftige Weide- anstelle der Sportplatznutzung gegenüber. Der Eingriff in den Boden kann damit im Gebiet kompensiert werden.

Schutzgut „Wasser“

Wesentliche Veränderungen werden nicht erwartet. Das Niederschlagswasser wie auch das gereinigte Schmutzwasser werden über Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Schutzgüter „Arten- und Biotoppotenzial“ (Pflanzen und Tiere)

Die wegen der Lage im Biosphärenreservat „Thüringer Wald“ (Entwicklungszone) durchgeführte Verträglichkeitsprüfung stellt keine Beeinträchtigung fest.

Die vorgenommene FFH-Vorprüfung zum nordwestlich angrenzenden Vogelschutzgebiet ermittelt unter Einbeziehung des Betriebs des Alpakahofs die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Vogelschutzgebietes.

Aus Sicht des Arten- und Biotoppotenzials ist innerhalb des Gebiets im Bereich der neuen Versiegelungsflächen ein Eingriff gegeben. Störungen des vorhandenen Lebensraums sind insbesondere für Vögel zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind vorgegeben und werden umgesetzt. Eingriffe wie Störungen können vermieden bzw. im Gebiet selbst kompensiert werden.

Schutzgüter „Landschaftsbild“, „Erholung“, „Mensch“

Das Areal wird künftig den Eindruck einer grünlandbetonten Extensivlandwirtschaft vermitteln. Die vorhandenen Großgehölze bleiben erhalten. Das Einfügen in das heimische Landschaftsbild bleibt gewährleistet.

Eine Erholungsfunktion ist auch künftig gegeben. Für Ballsport verbleiben in der unmittelbaren Nachbarschaft weiterhin geeignete Flächen. Die neue Nutzung ist auch touristisch angelegt, was regional typisch und wünschenswert ist. Negative Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

---

<sup>1</sup> = special protection area Nr. 26.

#### Schutzgüter ‚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.

#### Schutzgüter ‚Klima‘, ‚Luft‘

Die vorgesehene Umnutzung der Grünflächen hat keine Wirkung auf das Klimapotenzial. Da auch im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen keine substanziellen Neuanlagen vorgesehen sind, ist aus Sicht des Klimapotenzials faktisch kein Eingriff gegeben.

#### Gesamteinschätzung

Das Plangebiet war zu Verfahrensbeginn bereits gering vorbelastet. Durch die Bautätigkeit zur Anlage von Stallungen und die durch den Bebauungsplan zulässige Neuversiegelung von 837 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Eingriff in den Bodenhaushalt. Dieser kann durch die großflächige Nutzungsextensivierung in den entstehenden Weide- und Wiesenflächen kompensiert werden. Belastungen für die Schutzgüter, insbesondere Menschen, die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Die Stufen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in den eingangs dieses Textes dargelegten Zeiten statt.

#### **4.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Seitens des Landratsamts und des Landesverwaltungsamtes wurden grundsätzliche Ausführungen zu den Anforderungen an einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie an einen Vorzeitigen Bebauungsplan (vor Aufstellung eines Flächennutzungsplans) vorgetragen. Die weitere Qualifizierung der Planung, u.a. mit der Ausarbeitung eines Grünordnungsplans, eines Umweltberichtes sowie einer Verträglichkeitsuntersuchung zum Biosphärenreservat wurden aufgegeben. Die Präzisierung und Ergänzung bestimmter Festsetzungen und die Hinterfragung bzw. die Erläuterung der Mehrversiegelung wurde angeregt. Den Vorschlägen wurde im weiteren Planungsverlauf entsprochen.

Die Untere Wasserbehörde sah eine Versickerung des Abwassers nur unter den Vorbehalten als möglich an, dass kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen kann, die Reinigung mit einer vollbiologischen Kleinkläranlage vorgenommen wird und die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen. Laut dem zuständigen Träger der Abwasserversorgung ist ein Anschluss nicht möglich, eine vollbiologische Kleinkläranlage war bereits geplant. Die Versickerungseignung wurde in der Folge gutachterlich überprüft.

Nach Vorgabe des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz sollten die Schalleinwirkungen auf das Gebiet sowie eine benannte Bergbauberechtigung aufgeklärt werden. Erstere konnten über eine anderweitig vorliegende schalltechnische Untersuchung als unkritisch eingeordnet werden. Die Bergbauberechtigung steht nach Erkenntnissen im weiteren Verfahren dem Vorhaben nicht entgegen.

Das Forstamt hatte insbesondere den nach Thüringer Waldgesetz vorgeschriebenen Abstand zu Wald geprüft und die Einhaltung bestätigt.

Von verschiedenen Versorgungsträgern wurden über die gebietsquerende Elektrofreileitung hinaus unterirdische Leitungen für Strom, Gas und Trinkwasser von örtlicher bzw. überörtlicher Bedeutung

benannt sowie deren Beachtung und Schutzstreifen eingefordert. Hierzu wurde die Planung ergänzt und, wo nötig, angepasst.

Zur Löschwasserversorgung teilte der Wasser- und Abwasserverband Ilmenau (WAVI) mit, dass Löschwasser nicht im notwendigen Umfang und dann auch nur nachrangig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden könne. In der Folge wurde eine Lösung mit der Ertüchtigung eines nahegelegenen Teichs für die Löschwasserentnahme entwickelt.

#### **4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

#### **4.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Vom Landratsamt wurden Präzisierungen zu Pflanzmaßnahmen angeregt. Diese wurden vorgenommen. Hinterfragt wurde die Einrichtung eines ‚Restaurants‘, wie in einer Abbildung der Begründung zu lesen. Hierzu erfolgte als Klarstellung, auch zur Vermeidung von Überinterpretationen, die Umformulierung in ‚Gastraum‘ sowie in ‚Ausgabeküche‘ statt bisher ‚Küche‘. Weiterhin wurden Planergänzungen in hauptsächlich formaler Hinsicht vorgetragen. Dazu wurde teils ergänzt, teils wurde auf bereits enthaltene hinreichende Inhalte verwiesen.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt regte eine konkrete Verortung der geplanten Nutzungen an. In der Planung war dies bereits für den Durchführungsvertrag vorgesehen und wurde entsprechend umgesetzt. Das Amt sah Schwierigkeiten bei der Einhaltung der vorgesehenen Grundflächenzahl für jedes Einzelgrundstück und schlug eine Vereinigungsbaulast vor. Dieser Schritt wurde zeitnah vollzogen. Die Festschreibung der geplanten Kleinkläranlage über ein Symbol wurde planungsrechtlich bemängelt. Hierzu erfolgte die Umwandlung in Festsetzungen auf zwei Ebenen – die Kleinkläranlage unterirdisch und der Carport überirdisch.

Ausdrücklich positiv äußerte sich die Industrie- und Handelskammer, u.a. mit Verweis auf die hervorragende Einpassung des Angebots eines sanften und ganzjährig durchführbaren Tourismus in die Produktpalette der Destination Thüringer Wald.

#### **4.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Offenlage**

Seitens der Öffentlichkeit reichte der NABU des Ilm-Kreises ein Schreiben ein. Einwendungen oder Ergänzungen zu den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Generell wurden in allen Beteiligungsstufen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange verschiedentlich Anregungen vorgebracht, die über die Regelungserfordernisse des hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinausgingen und daher keine Einarbeitung erforderlich machten. Einer Reihe weiterer Anregungen konnte durch kleinere redaktionelle Korrekturen oder die Aufnahme von klarstellenden Aussagen oder Hinweisen entsprochen werden.

### **5. Gründe für die Wahl des Plans**

Grundsätzliche Standortalternativen waren im Vorfeld der Planaufstellung durch die zukünftige Betreiberin des Alpakahofes abgeprüft worden. Die nun gefundene Fläche weist die erforderliche Eigenschaft auf ohne dass negative Umweltauswirkungen zu erwarten wären. Zudem stellt die Planung eine sinnvolle Nachnutzung vorhandener Baulichkeiten und Flächen dar und trägt zur örtlichen Infrastrukturausstattung wie zur regionalen Tourismusentwicklung bei.

Ilmenau, im Dezember 2025

## STADT ILMENAU, ORTSTEIL FRAUENWALD

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „ALPAKAHOF FRAUENWALD“

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10a Abs. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

### 1. Verfahrensdaten

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der gesetzlichen Vorgaben zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Belange in die Planung einzubringen. Der Ablauf des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss: ..... am 16. Mai 2024
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:..... Internet und Auslegung  
vom 30. Sep. bis 27. Okt. 2024
- frühzeitige Behördenbeteiligung: ..... vom 26. Sep. bis 27. Okt. 2024
- förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit:..... Internet und Auslegung  
vom 07. Jul. bis 08. Aug. 2025
- förmliche Behördenbeteiligung: ..... vom 03. Jul. bis 08. Aug. 2025
- Satzungsbeschluss: ..... am 11. Dez. 2025
- Inkraftsetzung durch amtliche Bekanntmachung am: ..... 12.03.2026

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 2. Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht einer privaten Vorhabenträgerin, einen Alpakahof einzurichten.

Vorgesehen ist die funktionsbezogene Umwandlung des Bereichs der ehemaligen Sportlerklausen. 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 ein Stall dienen, dessen Errichtung innerhalb des Geltungsbereichs geplant ist. Das bestehende Gebäude 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. Eine Wohnung für die Betreiberin, auch als Präsenz vor Ort und im Sinne einer Aufsicht über die Tiere, ist vorgesehen. Bauliche Ergänzungen beziehen sich neben dem Stallgebäude lediglich auf einen Carport, eine Terrasse, Stellplätze und einen Balkon.

Von der Stadt Ilmenau wird das Projekt befürwortet, da eine leerstehende Immobilie in bisher städtischer Unterhaltungslast sinnvoll folgegenutzt wird und absehbar Beträge zur örtlichen Infrastrukturausstattung, zur Wertschöpfung und insbesondere zur Bedeutung von Frauenwald als Tourismusort geleistet werden.

Wegen der Lage des Areals im Außenbereich sollte Planungsrecht über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit integrierter Grünordnungsplanung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Ausgangssituation war ein brachliegendes ehemaliges Sportgelände bestehend aus dem Spielfeld mit teilweise umgehenden Baum- und Strauchhecke und der Sportlerklause.

Grundlage für den Umweltbericht waren bewährte Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung naturräumlicher Strukturen sowie Biotop- und Nutzungstypen, etc.), die Auswertung von verfügbaren Fachdaten sowie der eingeholten Untersuchungen. Erstellt wurden eine Artenschutzrechtliche Beurteilung sowie eine Bodenuntersuchung zur Versickerungseignung. Eine anderweitig vorliegende schalltechnische Untersuchung konnte genutzt werden. Wegen der Lage in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates „Thüringer Wald“ wurde eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Zum dem im Nordwesten angrenzenden Vogelschutzgebiet SPA 26<sup>1</sup> „Mittlerer Thüringer Wald“ (DE 5430-401) erfolgte eine FFH-Vorprüfung, ob bei Umsetzung des Vorhabens Anhaltspunkte für eine relevante Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes zu befürchten wären.

Schutzgut „Boden“

Der begrenzten Mehrversiegelung von 837 m<sup>2</sup> steht eine Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen durch die künftige Weide- anstelle der Sportplatznutzung gegenüber. Der Eingriff in den Boden kann damit im Gebiet kompensiert werden.

Schutzgut „Wasser“

Wesentliche Veränderungen werden nicht erwartet. Das Niederschlagswasser wie auch das gereinigte Schmutzwasser werden über Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Schutzgüter „Arten- und Biotoppotenzial“ (Pflanzen und Tiere)

Die wegen der Lage im Biosphärenreservat „Thüringer Wald“ (Entwicklungszone) durchgeführte Verträglichkeitsprüfung stellt keine Beeinträchtigung fest.

Die vorgenommene FFH-Vorprüfung zum nordwestlich angrenzenden Vogelschutzgebiet ermittelt unter Einbeziehung des Betriebs des Alpakahofs die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Vogelschutzgebietes.

Aus Sicht des Arten- und Biotoppotenzials ist innerhalb des Gebiets im Bereich der neuen Versiegelungsflächen ein Eingriff gegeben. Störungen des vorhandenen Lebensraums sind insbesondere für Vögel zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind vorgegeben und werden umgesetzt. Eingriffe wie Störungen können vermieden bzw. im Gebiet selbst kompensiert werden.

Schutzgüter „Landschaftsbild“, „Erholung“, „Mensch“

Das Areal wird künftig den Eindruck einer grünlandbetonten Extensivlandwirtschaft vermitteln. Die vorhandenen Großgehölze bleiben erhalten. Das Einfügen in das heimische Landschaftsbild bleibt gewährleistet.

Eine Erholungsfunktion ist auch künftig gegeben. Für Ballsport verbleiben in der unmittelbaren Nachbarschaft weiterhin geeignete Flächen. Die neue Nutzung ist auch touristisch angelegt, was regional typisch und wünschenswert ist. Negative Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

---

<sup>1</sup> = special protection area Nr. 26.

#### Schutzgüter ‚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.

#### Schutzgüter ‚Klima‘, ‚Luft‘

Die vorgesehene Umnutzung der Grünflächen hat keine Wirkung auf das Klimapotenzial. Da auch im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen keine substanziellen Neuanlagen vorgesehen sind, ist aus Sicht des Klimapotenzials faktisch kein Eingriff gegeben.

#### Gesamteinschätzung

Das Plangebiet war zu Verfahrensbeginn bereits gering vorbelastet. Durch die Bautätigkeit zur Anlage von Stallungen und die durch den Bebauungsplan zulässige Neuversiegelung von 837 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Eingriff in den Bodenhaushalt. Dieser kann durch die großflächige Nutzungsextensivierung in den entstehenden Weide- und Wiesenflächen kompensiert werden. Belastungen für die Schutzgüter, insbesondere Menschen, die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Die Stufen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in den eingangs dieses Textes dargelegten Zeiten statt.

#### **4.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Seitens des Landratsamts und des Landesverwaltungsamtes wurden grundsätzliche Ausführungen zu den Anforderungen an einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie an einen Vorzeitigen Bebauungsplan (vor Aufstellung eines Flächennutzungsplans) vorgetragen. Die weitere Qualifizierung der Planung, u.a. mit der Ausarbeitung eines Grünordnungsplans, eines Umweltberichtes sowie einer Verträglichkeitsuntersuchung zum Biosphärenreservat wurden aufgegeben. Die Präzisierung und Ergänzung bestimmter Festsetzungen und die Hinterfragung bzw. die Erläuterung der Mehrversiegelung wurde angeregt. Den Vorschlägen wurde im weiteren Planungsverlauf entsprochen.

Die Untere Wasserbehörde sah eine Versickerung des Abwassers nur unter den Vorbehalten als möglich an, dass kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen kann, die Reinigung mit einer vollbiologischen Kleinkläranlage vorgenommen wird und die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen. Laut dem zuständigen Träger der Abwasserversorgung ist ein Anschluss nicht möglich, eine vollbiologische Kleinkläranlage war bereits geplant. Die Versickerungseignung wurde in der Folge gutachterlich überprüft.

Nach Vorgabe des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz sollten die Schalleinwirkungen auf das Gebiet sowie eine benannte Bergbauberechtigung aufgeklärt werden. Erstere konnten über eine anderweitig vorliegende schalltechnische Untersuchung als unkritisch eingeordnet werden. Die Bergbauberechtigung steht nach Erkenntnissen im weiteren Verfahren dem Vorhaben nicht entgegen.

Das Forstamt hatte insbesondere den nach Thüringer Waldgesetz vorgeschriebenen Abstand zu Wald geprüft und die Einhaltung bestätigt.

Von verschiedenen Versorgungsträgern wurden über die gebietsquerende Elektrofreileitung hinaus unterirdische Leitungen für Strom, Gas und Trinkwasser von örtlicher bzw. überörtlicher Bedeutung

benannt sowie deren Beachtung und Schutzstreifen eingefordert. Hierzu wurde die Planung ergänzt und, wo nötig, angepasst.

Zur Löschwasserversorgung teilte der Wasser- und Abwasserverband Ilmenau (WAVI) mit, dass Löschwasser nicht im notwendigen Umfang und dann auch nur nachrangig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden könne. In der Folge wurde eine Lösung mit der Ertüchtigung eines nahegelegenen Teichs für die Löschwasserentnahme entwickelt.

#### **4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

#### **4.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Vom Landratsamt wurden Präzisierungen zu Pflanzmaßnahmen angeregt. Diese wurden vorgenommen. Hinterfragt wurde die Einrichtung eines ‚Restaurants‘, wie in einer Abbildung der Begründung zu lesen. Hierzu erfolgte als Klarstellung, auch zur Vermeidung von Überinterpretationen, die Umformulierung in ‚Gastraum‘ sowie in ‚Ausgabeküche‘ statt bisher ‚Küche‘. Weiterhin wurden Planergänzungen in hauptsächlich formaler Hinsicht vorgetragen. Dazu wurde teils ergänzt, teils wurde auf bereits enthaltene hinreichende Inhalte verwiesen.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt regte eine konkrete Verortung der geplanten Nutzungen an. In der Planung war dies bereits für den Durchführungsvertrag vorgesehen und wurde entsprechend umgesetzt. Das Amt sah Schwierigkeiten bei der Einhaltung der vorgesehenen Grundflächenzahl für jedes Einzelgrundstück und schlug eine Vereinigungsbaulast vor. Dieser Schritt wurde zeitnah vollzogen. Die Festschreibung der geplanten Kleinkläranlage über ein Symbol wurde planungsrechtlich bemängelt. Hierzu erfolgte die Umwandlung in Festsetzungen auf zwei Ebenen – die Kleinkläranlage unterirdisch und der Carport überirdisch.

Ausdrücklich positiv äußerte sich die Industrie- und Handelskammer, u.a. mit Verweis auf die hervorragende Einpassung des Angebots eines sanften und ganzjährig durchführbaren Tourismus in die Produktpalette der Destination Thüringer Wald.

#### **4.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Offenlage**

Seitens der Öffentlichkeit reichte der NABU des Ilm-Kreises ein Schreiben ein. Einwendungen oder Ergänzungen zu den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Generell wurden in allen Beteiligungsstufen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange verschiedentlich Anregungen vorgebracht, die über die Regelungserfordernisse des hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinausgingen und daher keine Einarbeitung erforderlich machten. Einer Reihe weiterer Anregungen konnte durch kleinere redaktionelle Korrekturen oder die Aufnahme von klarstellenden Aussagen oder Hinweisen entsprochen werden.

### **5. Gründe für die Wahl des Plans**

Grundsätzliche Standortalternativen waren im Vorfeld der Planaufstellung durch die zukünftige Betreiberin des Alpakahofes abgeprüft worden. Die nun gefundene Fläche weist die erforderliche Eigenschaft auf ohne dass negative Umweltauswirkungen zu erwarten wären. Zudem stellt die Planung eine sinnvolle Nachnutzung vorhandener Baulichkeiten und Flächen dar und trägt zur örtlichen Infrastrukturausstattung wie zur regionalen Tourismusentwicklung bei.

Ilmenau, im Dezember 2025