Stadt Zeulenroda-Triebes
OT Zadelsdorf

Bebauungsplan

- Vorentwurf -

Bebauungsplan
Sondergebiet „Wohnmobilhafen Am alten Kino Zadelsdorf“

- Begründung -

Zeulenroda-Triebes, 12. November 2025

INHALT

1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes 5
1.1 Aufgaben der Bauleitplanung 5
1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 5
1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen 6
1.4 Plangrundlage 10
2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes 11
2.1 Anlass und Notwendigkeit der Planung (Planbegründung) 11
2.2 Wahl des Planverfahrens 11
2.3 Planinhalt 11
2.4 Erschließung 14
2.5 Sonstige Belange 15
3 Umweltbericht 16
3.1 Einleitung 16
3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 16
3.1.2 Übergeordnete Ziele 17
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 17
3.2.1 Natur und Landschaft 18
3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 27
3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung 27
3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter 27
3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung 27
3.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Plans (Status-Quo-Prognose) 27
3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse) 27
3.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB 31
3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen 32
3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung 34
3.3.6 Belange des Artenschutzes 36
3.3.7 Alternativenprüfung 36
3.4 Ergänzende Angaben 36
3.4.1 Methodik 36
3.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 36
3.4.3 Zusammenfassung 37
4 Rechtsgrundlagen / Literatur 38

Anlagen

Anlage: Biotoptypenkarte

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Abgrenzung des Plangebietes ... 6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) ... 7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Ostthüringen (2024) . 7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan „Zeulenroda-Triebes“ (2025) ... 8
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Zadelsdorf „Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet“ (2011) ... 8
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Zeulenroda-Auma-Triebes“ von 2001 ... 9
Abbildung 7: asphaltierter Wirtschaftsweg nördlich des Bungalowdorfes mit angrenzenden Parkstellplätzen ... 18
Abbildung 8: Versorgungseinrichtungen im Bungalowdorf ... 19
Abbildung 9: Blick auf das alte Kino vom angrenzenden Wirtschaftsweg ... 19
Abbildung 10: Blick auf einen Teil des mittleren Plangebiets von Osten ... 26
Abbildung 11: Das Landschaftsbild im östlichen Plangebiet (Blick von Osten) ... 26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz für das Plangebiet ... 12
Tabelle 2: geplante Nutzungen des Bebauungsplans Sondergebiet „Wohnmobilhafen Altes Kino Zadelsdorf“ ... 17
Tabelle 3: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005) ... 20
Tabelle 4: Bodenfunktionsbezogene Bewertung der Böden im Plangebiet (TLUBN 2025) ... 24
Tabelle 5: Ermittlung des Bestandswertes ... 34
Tabelle 6: Ermittlung des Planungswertes ... 35

1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes

1.1 Aufgaben der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe der Bauleitplanung ist es dabei, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Hierbei sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB *„die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung insbesondere zu berücksichtigen“*. Zudem gilt es gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sonstigen städtebaulichen Planungen ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen Rechnung zu tragen. Dies betrifft vorliegen den Masterplan Zeulenroda-Triebes zur touristischen Entwicklung der Talsperrenregion. Dabei hat die Stadt als Planungsträger die Bauleitpläne und damit auch den vorliegenden Plan an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Sondergebiet „Wohnmobilhafen Am alten Kino Zeulenroda“ gefasst. Planungsziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Wohnmobilstellplatzes östlich des Ferienhausgebietes Zadelsdorf an der Talsperre Zeulenroda. Bestandteil des Bebauungsplanes ist auch die Anbindung des Wohnmobilstellplatzes an die Kreisstraße K 311 (Stelzendorf – Zadelsdorf).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt dabei im Regelverfahren, so dass ergänzend zur Planzeichnung mit der Begründung eine Umweltprüfung zu erfolgen hat, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und nimmt am kompletten Aufstellungsverfahren teil.

Das Verfahren wird durch die Stadt Zeulenroda-Triebes geführt.

1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiete des Bebauungsplanes Sondergebiet „Wohnmobilhafen Am alten Kino Zeulenroda“ befindet sich südlich der Ortslage Zadelsdorf und östlich der Ferienhausanlage Zadelsdorf unmittelbar an der Talsperre Zeulenroda.

Das Plangebiet umfasst die Zufahrtsstraße zum Ferienhausgebiet Zadelsdorf mit den verkehrsbegleitenden Gehölzpflanzungen, die v. a. zur Abgrenzung der Straße zu den nördlich angrenzenden Ackerflächen beitragen. Die Gehölze bestehen weitgehend aus Laubbäumen, die lediglich im Osten durch Nadelgehölze abgelöst werden Die Fläche des eigentlichen Sondergebietes besteht aus einem Gebäude (ehemaliges Kino) sowie die das Gebäude umgebenden grasreichen ruderalen Säume. Südlich der Erschließungsstraße stocken im Westen Gehölze, die teilweise zum südlich gelegenen Wald gehören. Im weiteren Verlauf grenzt das Ferienhausgebiet Zadelsdorf südlich an die Verkehrsfläche. Zwischen dem Ferienhausgebiet und dem geplanten Sondergebiet liegen Grünland und weitere ruderale Säume. Insgesamt weist das Plangebiet bereits eine erhebliche anthropogene Überformung auf.

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 15.364 m² (1,54 ha) auf Flurstücken in den Fluren 4 und 6 der Gemarkung Zadelsdorf.

1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ebenso zu berücksichtigen wie bestehende rechtliche Regelungen nach den Fachgesetzen.

Regionalplanung

<u>Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012) / Genehmigungsentwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (2024 gem. Beschluss PLV 30/01/24):</u>

Da die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (s. u.) und der Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist, kann davon ausgegangen werden, dass auch der Bebauungsplan den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB entspricht.

Wie den nachfolgenden Abbildungen des Regionalplanes Ostthüringen (2012) bzw. des Genehmigungsentwurfes zur Fortschreibung des Regionalplanes (2024) zu entnehmen ist, befindet sich das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes im südlichen Randbereich des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung lb-42 „Merkendorf / Silberfeld / Zadelsdorf“ sowie im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Vogtland“. Da das Plangebiet dabei weder Flächen eines Acker- noch eines Grünlandfeldblockes umfasst, ist eine Vereinbarkeit der vorgesehenen Nutzung mit den Belangen der Landwirtschaft gegeben. Im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Vogtland“ soll der Teilraum um die Talsperre Zeulenroda und damit auch das Plangebiet zu einem Tourismuszentrum für die Entwicklung des sanften Tourismus ausgebaut werden. Dieser Vorgabe kommt die vorliegende Planung mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilhafen“ nach, so dass auch eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Vorbehaltsgebietes „Vogtland“ gegeben ist.

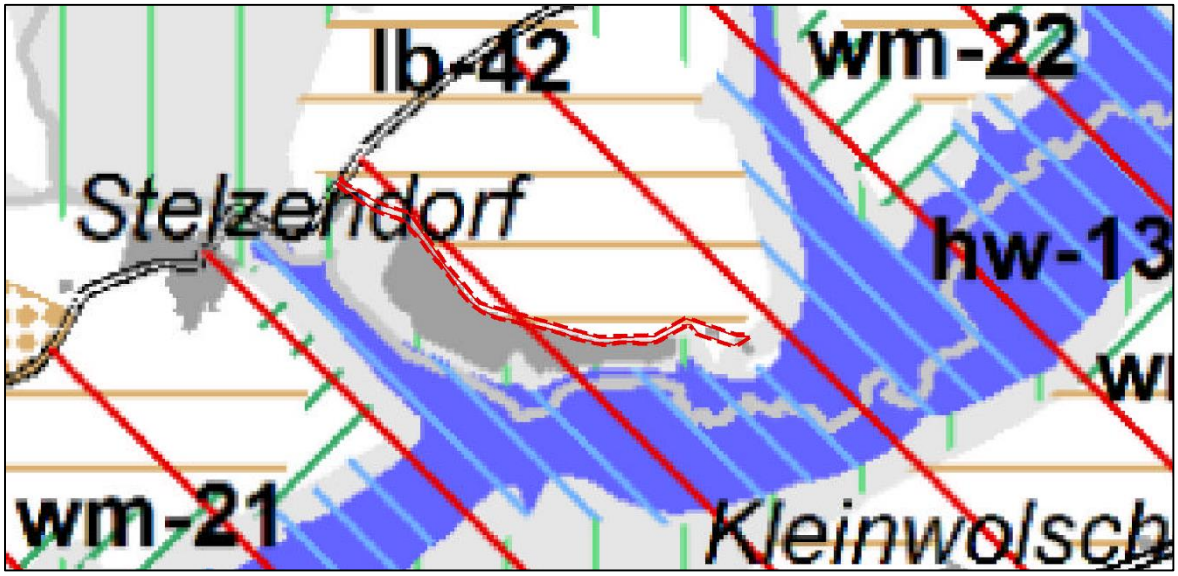

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) mit Darstellung des Plangebietes (rot gestrichelte Umrandung)

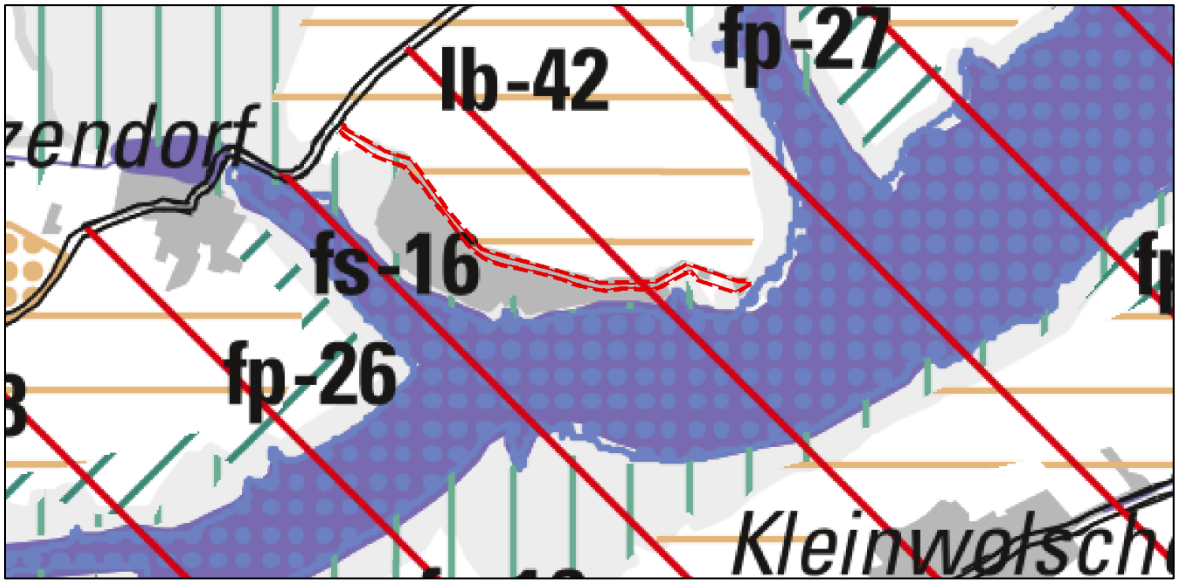

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Ostthüringen (2024) mit Kennzeichnung der Plangebietes (rot gestrichelte Umrandung)

→ Das Vorhaben steht den Grundsätzen und Zielen des RP-OT (2012) und der Genehmigungsvorlage des RPG OT (2024) nicht entgegen.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Für die Stadt Zeulenroda-Triebes liegt ein aktueller rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor (2025). Dieser stellt für den Geltungsbereich eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Zelt- und Badeplatz dar (Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 54 BauGB).

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan „Zeulenroda-Triebes“ (2025) mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Sondergebietes

→ Mit der vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wohnmobilhafen auf einer untergeordneten Teilfläche des Sondergebietes wird das angestrebte Ziel der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten aufgegriffen und umgesetzt, wobei von einem Zeltplatz abgewichen wird. Die Stadt Zeulenroda-Triebes geht daher davon aus, dass die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die im Bebauungsplan vorgesehen Zufahrt aus westlicher Richtung dient weder dem überörtlichen Verkehr noch dem örtlichen Hauptverkehrsnetz i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und war daher im Flächennutzungsplan nicht gesondert darzustellen.

Verbindliche Bauleitplanung: Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst mit dem Zufahrtsbereich auch Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet“ der ehemaligen Gemeinde Zadelsdorf.

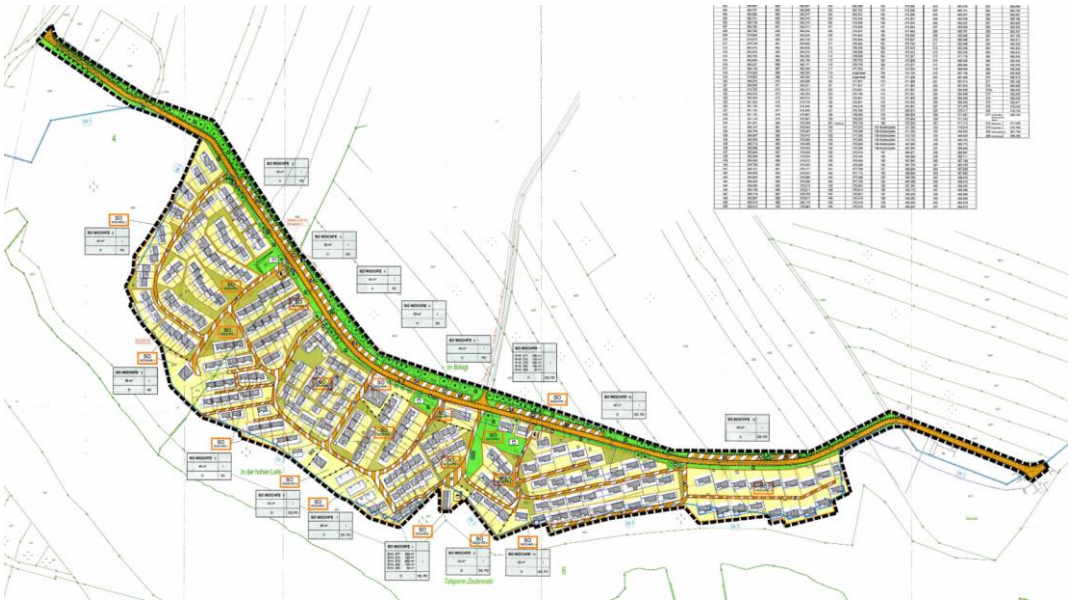

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Zadelsdorf „Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet“ (2011)

Dabei wird die Zufahrt mit den angrenzenden Grünflächen im hier plangegenständigen Bebauungsplan auf- und übernommen, wobei an Stelle einer privaten nunmehr eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Sondergebietsfläche war bisher nicht Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden die bestehenden Regelung durch die neuen Festsetzungen verdrängt. Da weiterhin an der Funktion der überplanten Flächen weitgehend festgehalten wird (Verkehrs- und Grünflächen), ist eine Änderung bzw. Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Landschaftsplanung

Landschaftsplan Zeulenroda-Auma-Triebes: Das Plangebiet liegt im Gebiet des Landschaftsplanes „Zeulenroda-Auma-Triebes“ (GÖL 2001). Darin sind in der Karte „Entwicklungskonzeption“ (Blatt 8.2) für den Bereich des Plangebiets die Entwicklung von Laubbaumreihen am vorhandenen überörtlichen Wander- bzw. Radweg dargestellt. Diese Baumreihen sind im Bestand vorhanden und werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Im geplanten Sondergebiet im Osten des Plangebiets sollen das vorhandene Grünland extensiviert und der nördlich angrenzende Acker umweltgerecht bewirtschaftet werden.

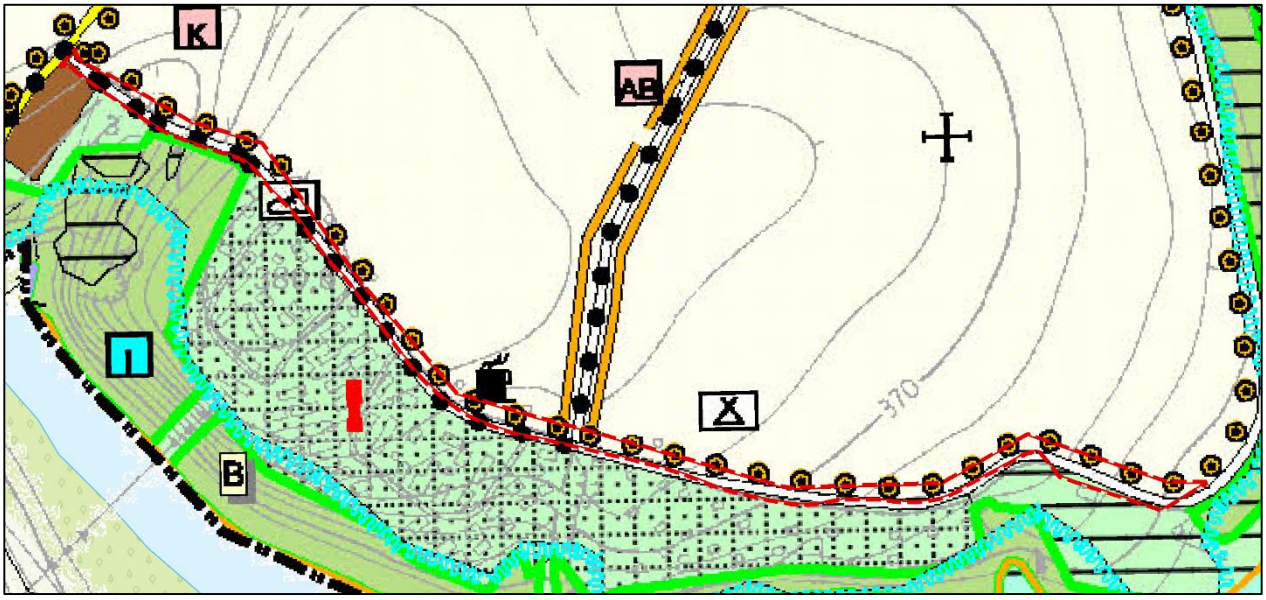

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Zeulenroda-Auma-Triebes“ von 2001 mit Darstellung des Plangebiets (rot)

→ Durch die bauliche Inanspruchnahme von Grünland und Ackerland widerspricht das Vorhaben den Zielaussagen des Landschaftsplanes. Um jedoch eine sinnvolle Nachnutzung des Standortes des alten Kinos in Verbindung mit der Schaffung von touristischen Übernachtungsmöglichkeiten zu erreichen, wird der vorliegenden Planung ein höheres Gewicht eingeräumt als den Empfehlungen des Landschaftsplanes.

Masterplan Zeulenroda-Triebes zur touristischen Entwicklung der Talsperrenregion

Zur weiteren touristischen Entwicklung der Talsperre Zeulenroda und seines Umfeldes wurde durch den Planungsverband „Vogtländische Seen" der Masterplan „Zeulenroda-Triebes zur touristischen Entwicklung der Talsperrenregion" in Auftrag gegeben. Das darin formulierte Leitmotiv lautet: „Mit eigener Energie - Natur pur und Erlebnisvielfalt". *„Mit der touristischen Erschließung und Entwicklung soll der vorhandene naturnahe und überwiegend ruhige Charakter der Talsperre Zeulenroda und ihres direkten Umfeldes erhalten bleiben. Darüber hinaus soll an der Talsperre mit ihren Uferbereichen - speziell im stadtnahen nördlichen*

Teil des Ostufers - für Gäste und Bewohner ein Erlebnis am, im und mit dem Wasser ermöglicht werden" (Masterplan, S. 5).

Das Gestaltungskonzept umfasst je drei Kernzonen im erlebnisorientierten stadtnahen sowie im naturnahen Bereich. Die für eine erlebnisorientierte Nutzung vorgesehenen Kernzonen umfassen die Bereiche „Strandbad Zeulenroda", „Stadtbachareal" und „Promenade und Bio-Seehotel". Die für eine naturnahe touristische Entwicklung festgelegten Kernzonen umfassen die Areale der „Segelschule Quingenberg", das „Naturbad Zadelsdorf": sowie die „Vorsperre Riedelmühle“.

Für den Bereich des Strandbads Zadelsdorf ist gemäß Masterplan die Sicherung der vorhandenen Bungalowanlage Zadelsdorf vorgesehen. Für die Kernzone „Naturbad Zadelsdorf“ wird dabei folgendes Ziel definiert: *„Um eine nachhaltige Entwicklung in Zadelsdorf gewährleisten zu können, ist es notwendig, nicht nur das s ehemalige Strandbad zu entwickeln, sondern vorhandene Strukturen der bestehenden Naherholungsbereiche besser zu vernetzen, zu etablieren und insgesamt zu erneuern bzw. aufzuwerten.“* Hierzu soll das ehemalige Strandbad reaktiviert und mit ergänzenden touristischen Anlagen, wie z. B. einem Zeltplatz entwickelt werden. Für den Zeltplatz sieht der Masterplan eine Fläche von 4.950 m² vor.

→ Mit der vorliegenden Planung werden die Entwicklungsabsichten zur Kernzone aufgegriffen und entsprechend den Entwicklungen der vergangenen 14 Jahre seit Erstellung des Maßnahmenplanes modifiziert. Hierzu soll an Stelle des bisher vorgesehenen Zeltplatzes nunmehr ein Wohnmobilstellplatz mit einem ergänzenden Angebot entwickelt werden, wobei auch hierbei weiterhin an einer naturnahen touristischen Entwicklung der Kernzone Zadelsdorf festgehalten wird.

Rechtliche Festsetzungen

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG): In einem Abstand von mindestens 2 m sind südlich, und dabei außerhalb des westlichen und östlichen Plangebiets, gesetzlich geschützte Magere Flachland-Mähwiesen vorhanden.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG): Mit einem Abstand der Sondergebietsfläche zur Grenze des Überschwemmungsgebietes von 40 m wird sowohl den Abstandsregelungen des Hochwasserschutzes als auch des Uferrandstreifens entsprochen.
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Bundesberggesetz (BBergG)

1.4 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte (Übernahme vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 11.2025) der Flur 2 der Gemarkung Silberfeld sowie der Fluren 4 und 6 der Gemarkung Zadelsdorf verwendet. Ergänzt werden diese Unterlagen um Höhenangaben.

Zur Umsetzung der Planung ist nach dem gegenwärtigen Planungsstand kein gesondertes Bodenordnungsverfahren erforderlich.

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes

2.1 Anlass und Notwendigkeit der Planung (Planbegründung)

Mit der Aufgabe der Trinkwasserschutzzonen für die Talsperre Zeulenroda wurden die rechtlichen Voraussetzungen für eine touristische Nutzung der Talsperre selbst sowie der angrenzenden Flächen geschaffen. Mit dem „Masterplan Zeulenroda-Triebes zur touristischen Entwicklung der Talsperrenregion“ der Stadt Zeulenroda-Triebes wurden dabei noch vor Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen die Grundlage der weiteren touristischen Entwicklung im Bereich der Talsperre Zeulenroda gelegt. In den Folgejahren erfolgte u. a. mit der Herstellung des Promenadenweges, mit dem Ausbau der Strandbades Zeulenroda sowie des Bereiches am Bio-Seehotel die Umsetzung umfangreicher Maßnahmen aus dem Maßnahmenplan. Dieser sieht neben dem Erhalt des Bungalowdorfes Zadelsdorf die Reaktivierung des Strandbades in Zadelsdorf sowie die Schaffung weiterer touristischer Anlagen, wie z. B. eines Zeltplatzes vor.

Mit der vorliegenden Planung soll nunmehr die Entwicklung in einer weiteren Kernzone des Masterplans im Bereich des Strandbades Zadelsdorf (Kernzone 5 des Masterplans) vorangetrieben werden. Ausgehend von der Entwicklung in den vergangenen 14 Jahren seit Erstellung des Masterplanes soll nunmehr mit der Zulässigkeit eines Wohnmobilstellplatzes das touristische Angebot am Strandbad Zadelsdorf ausgebaut werden. Hierbei wurde mit der Festsetzung eines Wohnmobilstellplatzes an Stelle eines Zeltplatzes die Entwicklung der vergangenen Jahre berücksichtigt und aufgegriffen. Diese berücksichtigt mit der Schaffung von weiteren Übernachtungsmöglichkeiten einerseits die anhaltende Nachfrage nach Beherbergungsplätzen an landschaftlich reizvollen Standorten in Deutschland und andererseits die vor allem seit der Corona-Pandemie steigende Nachfrage nach Stellplätzen für Wohnmobile bei einem gleichzeitigen Rückgang der Nachfrage nach Zeltplatzstellplätzen.

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat sich daher entschieden, an Stelle eines Zeltplatzes einen Wohnmobilstellplatz im Bereich des Strandbades Zadelsdorf zu entwickeln, wobei sich der Standort durch die gesamtgemeindliche Planung (Flächennutzungsplan) ergibt.

2.2 Wahl des Planverfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan gem. § 9 BauGB nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I S. 3634) geführt. Mit dem Bebauungsplan für das Sondergebiet „Wohnmobilhafen Am alten Kino Zadelsdorf“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlage eines Wohnmobilstellplatzes an der Talsperre Zeulenroda geschaffen werden.

Der o. g. Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, so dass ergänzend zur Planzeichnung mit der Begründung eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes erforderlich wird. Der Umweltbericht umfasst u. a. auch die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend dem Thüringer Bilanzierungsmodell. Weiterhin werden im Umweltbericht die Belange von Natur und Landschaft betrachtet, so dass auf die Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes verzichtet wird (s. a. § 11 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG zur fakultativen Aufstellung von Grünordnungsplänen).

2.3 Planinhalt

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit der Festsetzung eines Sondergebietes Wohnmobilhafen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnmobilstellplatz an der Talsperre Zadelsdorf schaffen. Zudem sollen die Möglichkeiten für weitere touristische Angebote für die Talsperrenregion geschaffen werden. Ergänzend gilt es, den Zufahrtsbereich mit dem angrenzenden Verkehrsbegleitgrün planungsrechtlich neu zu ordnen. Der Standort ist dabei über eine vorhandene, bisher als private Verkehrsfläche festgesetzte

Zufahrt verkehrsmäßig erschlossen. Die Medienversorgung und Entsorgung ist ebenfalls weitgehend gegeben.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 1,54 ha. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz für das Plangebiet

geplante Nutzung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Wohnmobilhafen	2.154 m²	14 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.039 m²	46 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	758 m²	5 %
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün mit Erhalt vorhandener Gehölze	5.055 m²	33 %
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	168 m²	1 %
Fläche für Wald	190 m²	1 %
Größe des Plangebiets	**15.364** m²	100 %

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 10 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Sondergebiet für die Erholung mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilhafen“ gem. § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- *Wohnmobilstellplätze*
- *Verwaltungs-, Sanitärgebäude mit Aufenthaltsraum, Kochgelegenheit und Terrasse*
- *Backhaus*
- *Gebäude zur Lagerung von Betriebsmitteln zur Unterhaltung des Wohnmobilstandortes*
- *PV-Dachanlagen*

Sämtliche Nutzungen im Sondergebiet müssen dem Sondergebiet Wohnmobilstellplatz zugeordnet sein.

Begründung: Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Plangebiet gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt, das analog einem Campingplatz der Erholung dient. Hierzu erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilhafen“. Aus dieser Zweckbestimmung ergibt sich bereits der Zulässigkeitsrahmen für die Art der Nutzung im Plangebiet. Diese soll neben den Wohnmobilstellplätzen auch ergänzende Anlagen umfassen. Hierzu gehören neben einem Sanitärgebäude mit Kochgelegenheit auch die Gebäude zur Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnmobilstandortes. Hierzu wird angestrebt, dass vorhandene Gebäude (ehem. Kino Zadelsdorf) zu nutzen. Mit diesem eng begrenzten Zulässigkeitsrahmen soll sichergestellt werden, dass keine weiteren Nutzungen entstehen und dass sich der Wohnmobilstandort damit in die umgebenden Nutzungen einfügt. Zudem soll mit der Zulässigkeit des Backhauses ein weiterer touristischer Anziehungspunkt sowohl für die Nutzer der Ferienhäuser Zadelsdorf als auch für die Nutzer der angrenzenden Wanderwege geschaffen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17-19 BauNVO)
Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Grundfläche aller Gebäude zusammen wird auf eine maximale Fläche von 300 m² begrenzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf ein Höchstmaß von 367 m bezogen auf NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen

der Feuerungs- und Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Begründung: Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, d. h. 80 % der Baugebietsfläche (= orangerote Flächensignatur) darf gem. § 19 BauNVO mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Zu diesen baulichen Anlagen zählen neben den Gebäuden auch die Wohnmobilstellplätze, notwendige Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie weitere Nebenanlagen. Die hier festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der bisher zulässigen Obergrenze für Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Dieser hohe Befestigungsgrad resultiert vorliegend nicht aus den Gebäuden, die eine maximale Fläche von 300 m² einnehmen können, sondern aus den für die Stell- und Fahrflächen zu befestigenden Bereiche. Um auch in Schlecht-Wetter-Perioden bzw. im Winter eine Befahrbarkeit und damit Nutzbarkeit der Stellplätze zu ermöglichen, sind diese entsprechend zu befestigen, wobei die ergänzende Festsetzung Nr. 4.1 zu berücksichtigen ist, wonach diese Flächen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind.

Für die zulässigen Gebäude wird auch bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Geländehöhen eine einheitliche Gebäudehöhe von 367 m ü NHN festgesetzt. Dieses erlaubt eingeschossige Gebäude, wobei in östliche Richtung größere Gebäudehöhen zulässig sind. Infolge der Höhenfestsetzung können und sollen keine dominierenden Gebäude entstehen. Die Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens hinsichtlich einer Höhenüberschreitung soll den Einsatz von Solaranlagen ermöglichen, was v. a. zur Warmwasserversorgung der Sanitäreinrichtungen sinnvoll ist.

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Begründung: Im Sondergebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Bodenbewegungen sind erforderlich, um weitgehend ebene Standplätze für die Wohnmobile zu schaffen. Hierbei werden die Geländeveränderungen jedoch auf einen Meter begrenzt, um eine nicht standortgerechte Geländegestaltung zu verhindern.

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

Innerhalb des gesamten Sondergebietes sind die Wege, Fahr-, Lager- und Parkplatzflächen sowie die Wohnmobilstellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Die vollversiegelte Fläche des Sondergebietes wird auf maximal 20 % festgesetzt

Begründung: Zur Sicherung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit der Grundwasserneubildung wird für die Wege, Fahr-, Lager- und Parkstellflächen sowie die Wohnmobilstellplätze festgesetzt, dass eine Versiegelung dieser Flächen nicht zulässig ist. Während eine Befestigung mit einem versickerungsfähigen Material zur Befahrbarkeit der Flächen erforderlich ist, kann und soll auf eine vollständige Versiegelung verzichtet werden. Damit werden auch die Voraussetzungen für eine ansprechende Gestaltung der Stell- und Fahrflächen geschaffen. Um auf aktuelle Anforderungen hinsichtlich der Befestigungsart reagieren zu können, wird auf ergänzende Regelungen, z. B. zur Anlage von Schotterrasen verzichtet. Mit dieser Festsetzung wird die bisherige Nutzung berücksichtigt, die neben den befestigten Flächen des Gebäudes versickerungsfähige Bereiche aufweist.

In Verbindung mit der vorgenannten Festsetzung wird ergänzend geregelt, dass die versiegelte Fläche im Sondergebiet auf maximal 20 % der Sondergebietsfläche begrenzt wird. Damit umfasst die vollständig befestigte Fläche maximal 431 m².

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

Im Sondergebiet sind fünf hochstämmige Laubbäume in der Pflanzqualität HST StU 12-14 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichnet sind, sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Begründung: Um die Attraktivität des Stellplatzes zu sichern und zur Einbindung der Anlage in die Umgebung beizutragen, wird die Pflanzung von weiteren fünf hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Hierbei sind aufgrund der Lage des Sondergebietes außerhalb des Siedlungsbereiches zur Berücksichtigung der Belange des Schutzes heimischer Arten i. S. d. § 40 BNatSchG ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Die Gehölze tragen dabei zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Wohnmobilstellplatzes und zum Artenschutz bei. Mit dieser Festsetzung sollen insgesamt die günstigen räumlichen Wirkungen von Gehölzen genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Mindestmaß der Begrünung handelt und weitere Pflanzungen natürlich möglich, zulässig und seitens der Stadt gewollt sind.

Festgesetzt wird zudem, dass die vorhandenen Gehölze entlang der Zufahrtsstraße zu erhalten sind. Die hierzu festgesetzte Grünfläche wird im Norden bis an die Flurstücksgrenzen geringfügig ausgedehnt. Diese Gehölzpflanzungen tragen wesentlich zur Einbindung der Erschließungsstraße in das Landschaftsbild bei und trennen die Ferienhausanlage optisch von den nördlich angrenzenden Agrarflächen.

Hinweis: Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Satzungsgebietes
Der Ausgleich, der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, erfolgt auch außerhalb des Satzungsgebietes. Die Flächen und Maßnahmen werden mit dem Entwurf festgelegt.

Begründung: Entsprechend der vorläufigen naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist die Umsetzung des Bebauungsplanes mit zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die zu einem Wertverlust von 45.185 Werteinheiten (siehe Kap. 3.3.5) führen. Die zum Ausgleich dieses Wertverlustes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und -flächen werden mit dem Entwurf festgelegt.

Ergänzende Hinweise

Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch außerhalb des Satzungsgebietes. Die Festlegung der Maßnahmen sowie der in Anspruch zu nehmenden Flächen wird mit den Entwurfsunterlagen festgelegt.

2.4 Erschließung

Der Begriff Erschließung im Sinne des Bebauungsplanes bezieht sich im engeren Sinne auf die Erschließung gemäß § 30 Abs. 2 BauGB.

Verkehrsanbindung: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche Dabei dient diese Straße sowohl der Verkehrserschließung des Ferienhausgebietes Zadelsdorf als auch der östlich angrenzenden Flächen des plangegenständigen Sondergebietes sowie des südöstlich angrenzenden Strandbades Zadelsdorf. Damit wird die Straße ungeachtet der bisherigen Festsetzung durch die Öffentlichkeit genutzt, d. h.

sie ist nicht beschränkt auf einen abgegrenzten, durch persönliche Beziehungen verbundenen Personenkreis. Entsprechend der Kommentierung zum Straßenrecht (Kodal/Krämer, Kap. 4, Rd. 15.2) hat die tatsächliche Öffentlichkeit einer Privatstraße die Unterwerfung des Verkehrs auf dieser unter die Vorgaben des Straßenverkehrsrechts zur Folge. Zur Klarstellung der Sach- und Rechtslage beabsichtigt die Stadt Zeulenroda-Triebes die im Plangebiet verlaufenden Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen zu widmen und damit die Öffentlichkeit auch rechtlich zu dokumentieren. Ein eigentumsrechtlicher Übergang der Verkehrsflächen in das Eigentum der Stadt Zeulenroda-Triebes ist damit nicht zwangsläufig verbunden und erforderlich.

Elektroenergie: Das Plangebiet ist bereits teilweise an das Energieversorgungsnetz angeschlossen. Eine Versorgung der zusätzlich zulässigen Gebäude ist möglich.

Trinkwasser / Abwasser: Zuständig für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist der ZV WAZ. Die Angaben zur Trinkwasserver- und Abwasserbeseitigung werden nach Vorlage der entsprechenden Angaben des Zweckverbandes zum Entwurf ergänzt.

Löschwasser: Bei der vorliegenden Planung hat die Stadt Zeulenroda-Triebes gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ThürBKG die Löschwassergrundversorgung sicherzustellen. Dabei wird bei einem Sondergebiet der vorgesehenen Nutzungen von einer erforderlichen Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden ausgegangen. D.h., es muss eine Mindestwassermenge von 96 m³ (800 l/min. über 2 h) zur Verfügung stehen.

Mit der Talsperre Zeulenroda, ca. 120 m südlich des Sondergebietes, steht ein ausreichend großer „Löschwasserteich“ mit einem Ganzjahresangebot zur Verfügung, so dass von einer ausreichen Löschwasserversorgung auszugehen ist.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Stadt Zeulenroda-Triebes ist der Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen (AWV). Die anfallenden Gewerbeabfälle werden durch den AWV Ostthüringen bzw. einen von ihm beauftragten Dritten entsorgt, soweit sie nach Art und Menge gemeinsam mit oder wie Hausmüll entsorgt werde können. Die geltende Gewerbeabfallverordnung ist zu beachten, wonach Abfälle getrennt zu sammeln, zu befördern sowie vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen sind (Dokumentationspflicht).

2.5 Sonstige Belange

Belange der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung sind keine Kulturdenkmale oder archäologische Bodendenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThürDSchG bekannt.

Ungeachtet dessen muss generell mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerreste, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG. Da für das Plangebiet bisher keine archäologischen Funde bekannt sind und es sich auch nicht um ein archäologisches Relevanzgebiet handelt, erfolgt keine Übernahme eines Hinweises zu § 16 ThürDSchG in der Planzeichnung.

Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet umfasst im Norden schmale, landwirtschaftlich genutzte Flächen, bei denen der Feldblock geringfügig in das Straßenflurstück hineinragt. Im Norden grenzen an die geplante Zufahrt Ackerfläche der Feldblöcke AL53372W11 und AL53372R02. Eine Betroffenheit dieser Feldblöcke ist jedoch nicht gegeben.

Belange der Waldwirtschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die nächstliegenden Waldbestände (s. Planzeichnung) befinden sich mit einem Abstand von 20 m bzw. 25 m nordöstlich bzw. östlich des Plangebietes. Das Wohnmobile den Camping- und Wochenendplätzen i. S. d. § 2 Abs. 4 Nr. 15 ThürBO gleichzustellen sind, handelt es sich hierbei um Sonderbauten, für die die Abstandsregelung des § 26 Abs. 5 ThürWaldG anzuwenden ist. Die Baugrenze wird daher mit einem Abstand von 30 m zum Wald festgesetzt.

Belange des Immissionsschutzes

Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes westlich der Ferienhausgebietes Zadelsdorf geschaffen werden. Bestandteil der Planung ist auch die Neufestsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für die bisher private Zufahrtsstraße. Von den geplanten Nutzungen (öffentliche Verkehrsfläche und Wohnmobilstellplatz) sind keine Lärmemissionen zu erwarten, die mit den umgebenden Nutzungen (Ferienhausgebiet) nicht vereinbar sind. Von einer Schall-Immissionsprognose wird abgesehen.

Im Plangebiet sind auch keine Anlage vorgesehen, die der Störfallverordnung gem. 12. BImSchV unterliegen.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Sondergebiet „Wohnmobilhafen Am alten Kino Zadelsdorf“ im Ortsteil Zadelsdorf gefasst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Natur- und Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I S. 3634) planungsrelevant ist. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde direkt in den Umweltbericht integriert. Von einem gesonderten Grünordnungsplan wird abgesehen.

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Zeulenroda-Triebes beabsichtigt die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnmobilstellplatz an der Talsperre Zeulenroda im Ortsteil Zadelsdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,54 ha (= 15.364 m²). Der Bebauungsplan regelt den Rahmen der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Nutzung der weiteren Flächen. Zudem gibt es Festsetzungen für erforderliche grünordnerische Maßnahmen.

Entsprechend den Nutzungszuordnungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden sowie Art und Umfang des Vorhabens:

Tabelle 2: geplante Nutzungen des Bebauungsplans Sondergebiet „Wohnmobilhafen Altes Kino Zadelsdorf“

geplante Nutzung	Fläche in m²
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Wohnmobilhafen	2.154
öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.039
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	758
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün mit Erhalt vorhandener Gehölze	5.055
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	168
Fläche für Wald	190
Größe des Plangebiets	**15.364**

3.1.2 Übergeordnete Ziele

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

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG): In einem Abstand von mindestens 2 m sind südlich, und dabei außerhalb des westlichen und östlichen Plangebiets, gesetzlich geschützte Magere Flachland-Mähwiesen vorhanden.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)

Fachpläne
Regionalplan Ostthüringen (2012/2024): s. Kap. 1.3

Landschaftsplan: s. Kap. 1.3

Fachgesetze
Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind u. a. Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.
→ Es erfolgen begrenzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, um den Flächenverbrauch zu begrenzen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei die vorhandenen Biotoptypen sowie die derzeit bestehenden Nutzungsstrukturen im Plangebiet.

3.2.1 Natur und Landschaft

Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im Herbst 2025. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUBN 2024) verwendet. Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Biotoptypenkarte dargestellt (siehe Anlage). Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend des Codes der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Zadelsdorf östlich von Stelzendorf am Nordrand der Talsperre Zeulenroda. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der im Westen verlaufenden Kreisstraße (K 311). Von dieser zweigt ein bituminös befestigter Wirtschaftsweg (9216) nach Osten ab. Er führt zum Bungalowdorf an der Talsperre Zeulenroda und stellt gleichzeitig dessen nördliche Abgrenzung dar.

Südlich der Abzweigung des Wirtschaftsweges befindet sich ein Parkplatz (9215) mit einer gebundenen Schotterdecke. Nach Osten ist dieser Parkplatz durch eine Baumreihe aus Blau-Fichten (*Picea pungens)* (Brusthöhendurchmesser [BHD] 20 cm) abgegrenzt. Östlich davon folgen eine gesetzlich geschützte Magere Flachland-Mähwiese (4270 §), weiterhin eine Baumgruppe (6311) aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) (BHD 40-50 cm) und Gewöhnlichen Eschen (*Fraxinus excelsior*) (BHD 20 cm) sowie ein kulturbestimmter Kiefernwald (7203-202) (*Pinus sylvestris*, BHD 20-30 cm). Östlich des Kiefernwaldes beginnt das Bungalowdorf (9116).

Von Westen nach Osten wird die Landschaft nördlich des o. g. Wirtschaftsweges durch großflächige Ackerflächen (4110) geprägt, die bis an die linearen Strukturen des Plangebiets heranreichen. Im Übergang zwischen Ackerland und Verkehrs- bzw. Siedlungsbereichen treten grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711) auf. Entlang des Wirtschaftsweges, und dabei vor allem nördlich davon, finden sich Baumreihen größtenteils aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) (BHD 25-30 cm) sowie mit einem kleineren Anteil Walnuss (*Juglans regia*) (BHD 20-30 cm), Hänge-Birke (Betula pendula) (BHD 15-25 cm), Sal-Weide (*Salix caprea*) (BHD 10-15 cm) und einzelnen Koniferen. Im östlichen Plangebiet steht eine überwiegend aus Hänge-Birken, jungen Stiel-Eichen, einer Wald-Kiefer (BHD 20 cm) und Espe (*Populus tremula*, BHD 20-30 cm) aufgebaute Feldhecke (6120). Südlich des Wirtschaftsweges, also am Rand der Bebauung des Bungalowdorfs, sind größtenteils Reihen aus Nadelbäumen (Blau-Fichten, Kiefern, Gewöhnliche Fichten (*Picea abies*) BHD 20-30 cm) vorhanden. Nördlich des Wirtschaftsweges befinden sich parallel zur Fahrbahn asphaltierte PKW-Stellplätze (9215) (Abbildung 7).

Abbildung 7: asphaltierter Wirtschaftsweg nördlich des Bungalowdorfes mit angrenzenden Parkstellplätzen

Im mittleren und östlichen Abschnitt des Plangebiets liegen die Siedlungsflächen des Bungalowdorfs mit Wochenend- und Feriennutzung sowie zugehörige versiegelte Bereiche und Nebenanlagen. Diese werden kleinräumig durch sonstige Grünflächen (9399) und Scherrasenflächen ergänzt. Zudem treten technische Sonderflächen, wie Flächen der Energiewirtschaft (Trafostationen, 8339) sowie sonstige Ver- und Entsorgungsflächen (8319) in Erscheinung. Im zentralen Bereich des Bungalowdorfs befindet sich auch eine Verkaufseinrichtung mit Bedarfsartikeln (9142). Vom o. g. Wirtschaftsweg zweigen im Bereich des Bungalowdorfs mehrere Wege, die teils unversiegelt, teils als Asphalt-, Beton- oder Schotterwege (9214, 9216) ausgebildet sind zur Erschließung des Bungalowdorfes in Richtung Süden ab. Begleitend sind verkehrsbegleitende Grünflächen (9280) ausgebildet, die als Grassaum auftreten.

Abbildung 8: Versorgungseinrichtungen im Bungalowdorf

Östlich des Bungalowdorfes folgen südlich des Wirtschaftsweges ein Eichen(misch)wald (7501-205) (BHD 30-50 cm), ruderale Grassäume (4711) und eine Wiesen (4223). Vorkommende Arten der Wiese sind Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Ausdauerndes Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesen-Löwenzahn-Artengruppe (*Taraxacum* sect. Ruderalia), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Gewöhnlicher Goldhafer (*Trisetum flavescens*). Die Wiese wird nach Osten durch eine Baumreihe aus Europäischen Lärchen (*Larix decidua*) (BHD 20-30 cm) abgegrenzt. Begleitend zum Wirtschaftsweg steht eine Baumreihe aus Gewöhnlichen Fichten und Blau-Fichten (BHD 20 cm). Im Bereich des ehemaligen Kinos (9159) stehen südlich des Wirtschaftsweges vier Pyramidenpappeln (*Populus nigra* ‚Italica'). Um das Kino schließen sich ruderale Grassäume (4711) bzw. westlich auch eine kleiner versiegelte Fläche (9159) an.

Abbildung 9: Blick auf das alte Kino vom angrenzenden Wirtschaftsweg

Südlich des alten Kinos befindet sich Grünland, welches aufgrund der Artenausstattung eine gesetzlich geschützte Magere Flachland-Mähwiese darstellt. Zum Zeitpunkt der Kartierung konnte in der vorliegenden Glatthaferwiese das regelmäßige Vorkommen von 13 charakteristischen und davon vier LRT kennzeichnenden Arten festgestellt werden. Dabei handelt es sich um Gewöhnliche Schafgarbe, Glatthafer, Rot-Schwingel, Weißes Labkraut, Gewöhnlicher Goldhafer, Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Magerwiesen-Margerite, Fiederöhrchen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Kleine Pimpinelle (*Pimpinella saxifraga*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*) und Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*). Weiterhin kommen z B. Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Spitz-Wegerich vor. Weidearten- und Nährstoffzeiger konnten nicht festgestellt werden.

Östlich des Kinos ist das Grünland weniger artenreich und teilweise ruderalisiert. Typische Arten sind Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*), Glatthafer, Wiesen-Klee und Gewöhnliches Knaulgras (*Dactylis glomerata*). Es unterliegt als mesophiles Grünland (4223) nicht dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG. Nördlich davon steht am angrenzenden Wirtschaftsweg eine weitere Nadelbaumreihe (6322) aus Blau-Fichten (BHD 20-25). Nach Osten folgt eine Baumgruppe aus zwei Lärchen (BHD 20 cm) und einer Pappel (BHD 60 cm). Östlich davon zweigt ein Weg in Richtung Süden ab, der zu einem öffentlichen Badestrand an der Talsperre Zeulenroda führt. Östlich schließen sich daran eine Baumgruppe (6311) aus Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) sowie nachfolgend kulturbestimmter Kiefernwald (7203-102) (BHD 20-25 cm) an.

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad/Entwicklungspotential“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit“ und bei vegetationsarmen bzw. -freien Biotoptypen zusätzlich am Kriterium des „Faunistischen Potenzials“. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Varianten eines Biotoptyps mit werteinschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biotoptypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Die Auf- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche, die nach TMLNU (2005) beispielsweise entsprechend dem Versiegelungsgrad oder der gutachterlichen Einschätzung ausdifferenziert werden (Tabelle 3).

Tabelle 3: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005)

numerischer Endwert	Bedeutung
46-55	sehr hoch
36-45	hoch
26-35	mittel
16-25	gering
0-15	sehr gering bis fehlend (versiegelte Flächen)

Biotope mit sehr hoher Bedeutung

Als sehr hochwertig werden Biotope mit einem hohen Gefährdungs- oder Seltenheitsgrad, mit einer sehr hohen Naturnähe und einem besonders hohen Strukturreichtum eingestuft. Sie sind nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbar. Häufig stellen sie Lebensräume stark gefährdeter Arten dar.

Biotope mit einer sehr hohen Bedeutung kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Biotope mit hoher Bedeutung

Als hochwertig werden Biotope mit oft nur geringen anthropogenen Einflüssen, einem hohen Strukturreichtum und/oder nur schwerer Regenerierbarkeit eingestuft.

Biotope mit einer hohen Bedeutung sind im Untersuchungsraum:

- Magere Flachland-Mähwiese (4270): Endwert 40 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Eichen(misch)wald auf meso- bis oligotrophen, frischen bis mäßig trockenen Standorten (7501-205): Endwert 40 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

Biotope mit mittlerer Bedeutung

Eine mittlere Bedeutung besitzen Biotope mit einer durchschnittlichen anthropogenen Überprägung bzw. mit einer mittleren Nutzungsintensität. Sie sind in relativ kurzen Zeiträumen an gleicher oder anderer Stelle wiederherstellbar und weisen in der Regel keine gefährdeten Arten auf.

Biotope mit mittlerer Bedeutung im Untersuchungsraum sind:

- Baumreihe, Laubholz-Reinbestand (6312): Endwert 30 (Grundwert 40, Abwertung -10 aufgrund der Funktion als Verkehrsbegleitgrün)
- Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Feldhecke, überwiegend Bäume (6120): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Sonstiges Gebüsch/Laubgebüsche frischer Standorte (6224): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumgruppe, Nadelholz-Reinbestand (6321): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Kulturbestimmter Kiefernwald (Anteil Kiefer >90%) auf frischeren bis trockeneren Standorten (7203-202): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Kulturbestimmter Fichtenwald (Anteil Fichte > 90 %) auf trocken-warmen Standorten (7203-103): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Laubbaum (6410): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

Biotope mit geringer Bedeutung

Lebensräume mit geringer Bedeutung zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus. Sie sind stark durch menschliche Einflüsse überprägt.

Die folgenden Biotoptypen sind dieser Bedeutungsstufe zuzuordnen:

- Baumreihe, Nadelholz-Reinbestand (6322): Endwert 25 (Grundwert 40, Abwertung -10 aufgrund der Funktion als Verkehrsbegleitgrün, Abwertung - 5 aufgrund der standortfremden Gehölze)
- Nadelbaum (6420): Endwert 25 (Grundwert 30, Abwertung - 5 aufgrund der standortfremden Gehölze)

- Siedlungsflächen, Wochenend- und Ferienhausbebauung (9116) - Garten: Endwert 25
- sonstige Grünflächen (9399): Endwert 25
- Ackerland (4110): Endwert 20
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) (9214) - Grün-/Erdweg: Endwert 20
- Verkehrsbegleitgrün, durchschnittlich (9280): Endwert 20
- Scherrasen (9318): Endwert 20

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung

Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind meist teilversiegelte Flächen. Sie bieten nur ein sehr begrenztes Lebensraumangebot für Pflanzen oder Tiere. Biotope ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind vollständig versiegelte Flächen. Sie bieten praktisch keinerlei Lebensräume für Pflanzen oder Tiere.

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung sind:

- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) (9214) - Schotterweg ohne Deckschicht: Endwert 10
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) (9216) - Schotterweg mit wassergebundener Decke: Endwert 5
- Parkplätze - Schotter, gebunden (9215): Endwert 5
- sonstige Flächen der Abfallwirtschaft (8319): Endwert 0
- Sonstige Flächen der Energiewirtschaft (8339): Endwert 0
- Siedlungsflächen, Wochenend- und Ferienhausbebauung (9116) - Gebäude: Endwert 0
- andere Gewerbeflächen (9142): Endwert 0
- sonstige Flächen mit besonderer baulicher Prägung (9159) - Gebäude und sonstige versiegelte Flächen: Endwert 0
- Hauptstraße (9212): Endwert 0
- Parkplätze - Asphalt (9215): Endwert 0
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) (9216) - Asphalt: Endwert 0
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) (9216) - Beton: Endwert 0

Flora und Fauna

In den LINFOS-Daten (LRA Greiz 2023) sind keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) für das Untersuchungsgebiet angegeben. Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der Biotopausstattung sind im Bereich der Gehölze brütende Freibrüter und potentiell Höhlenbrüter zu erwarten. In den Grassäumen und dem Grünland bzw. in den Gehölzstrukturen sind Vorkommen von Insekten, Kleinsäugern (z. B. von Mäusen und Maulwürfen) und Bodenbrütern zu erwarten.

Vorbelastungen des Schutzgutes Arten und Biotope bestehen durch versiegelte und teilversiegelte Siedlungsflächen und Wege im Plangebiet sowie Verlärmung und Bewegungsunruhe durch die Nutzung des Bungalowdorfes.

Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 15.364 m². Davon sind 47 % versiegelte Siedlungs- und Verkehrsflächen. Von den 53 % unversiegelten Flächen des Plangebiets unterliegen 15 % einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Acker- und Grünland. Die übrigen 38 % umfassen Grassäume, Gehölzbiotope und Grünflächen zwischen den Verkehrsflächen und dem Ackerland bzw. den Siedlungsflächen des Bungalowdorfes.

Schutzgut Boden

Laut Bodengeologischer Karte des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN 2025) kommt im Plangebiet Berglehm-Braunerde der Plateaus und Hänge (lg1) vor. Dabei handelt es sich um vergleichsweise „bessere“ Schieferböden, wobei im Plangebiet insgesamt von einer hohen anthropogenen Überformung des Bodens auszugehen ist.

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

Lebensraum für Pflanzen:

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

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

Das Biotopentwicklungspotenzial umfasst für diese Böden in Kuppenbereichen Sonderstandorte der sauren, schwach- bis wechseltrockenen Böden und in den Hangbereichen Biotope mittlerer Standorte. Die Empfindlichkeit gegenüber Wind- und Wassererosion ist nur gering ausgeprägt. Hohe Gefährdungen bestehen durch Schadstoffeinträge, wobei als Risikofaktor eine intensive Ackernutzung zu nennen ist. Auf den intensiv genutzten Ackerflächen kann die Braunerde dabei durch Krumen- und Unterbodenverdichtung aufgrund unangepasstem Maschineneinsatz sowie durch den Einsatz von Pestiziden beeinträchtigt sein.

Die Naturnähe des vorkommenden Bodentyps ist im Vorhabengebiet teilweise durch die anthropogene Nutzung als Gärten/Grünflächen und die bestehenden Versiegelungen (Gebäude, Flächen, Wege, Parkplätze) bereits beeinträchtigt. Im Bereich des Grünlands, der Grassäume und Gehölzbiotope ist von einer hohen Naturnähe der Böden auszugehen.

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt:

Diese Bodenteilfunktion wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert. Hierzu wird u.a. die Wasserspeicherfähigkeit herangezogen.

Die Berglehm-Braunerde der Plateaus und Hänge weist bei einer im Schnitt mittleren Wasserspeicherfähigkeit im Allgemeinen keine Tendenz zur Staunässe auf.

Filter- und Pufferfunktion:

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

In der bodenfunktionenbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten gem. TLUBN 2025 werden die Böden im Plangebiet in der Gesamtbewertung (Raum- und Bauleitplanung) mit einem geringen Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Die einzelnen Bewertungskriterien sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 4: Bodenfunktionsbezogene Bewertung der Böden im Plangebiet (TLUBN 2025)

Bodenteilfunktionen	Funktionserfüllungsgrad
Bodenteilfunktion "Lebensraum für Pflanzen" - Kriterium Ertragspotential (M238)	mittel (im Westen teilweise hoch)
Bodenteilfunktion "Lebensraum für Pflanzen" - Kriterium Biotopentwicklungspotential (M241)	mittel
Bodenteilfunktion "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" - Kriterium Wasserspeichervermögen (M239)	gering (im Westen teilweise mittel)
Bodenteilfunktion "Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium" - Kriterium Nitratrückhalt (M244)	gering (im Westen teilweise mittel)
Gesamtbewertung (Raum-Bauleitplanung)	**gering** (im Westen teilweise mittel)

Im Plangebiet und dabei insbesondere in den angrenzenden Ackerflächen ist teilweise eine hohe bis äußerst hohe Erosionsgefährdung vorhanden (TLUBN 2025). Erosionsgefährdete Abflussbahnen liegen dagegen nicht vor.

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonders schutzwürdigen Böden vorhanden (vgl. TLUG 2012). Ebenso liegen keine Angaben zu archäologischen Bodenfunden, besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.

Vorbelastungen: Das Schutzgut Boden ist aufgrund von Versiegelungen und Bodenumlagerungen sowie der ackerbaulichen Nutzung als teilweise vorbelastet einzustufen.

Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässern und Grundwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Talsperre Zeulenroda befindet sich südlich des Plangebiets in einem Abstand von wenigstens 70 m. Für die Talsperre Zeulenroda wurde der Fluss Weida angestaut und somit erheblich verändert. Die Weida zählt zum Flusseinzugsgebiet der Weißen Elster und innerhalb der biozönotisch bedeutsamen Fließgewässertypen der Mittelgebirge Deutschlands zum Epirhithral der grobmaterialreichen, silikatischen Mittelgebirgsbäche (Typ 5). Die Talsperre Zeulenroda wurde im Zeitraum 1968 bis 1975 mit einem Volumen von 27 Mio m³ und einer Fläche von 228 ha für die Trinkwassergewinnung und zu Hochwasserschutzzwecken errichtet (TMLNU 2005). Seit September 2012 wird die Talsperre nicht mehr zur Trinkwassergewinnung genutzt und dient als Naherholungsgebiet.

Grundwasser: Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet, nicht verbraucht wird und nicht oberirdisch abfließt. Die natürliche Grundwasserbeschaffenheit wird durch die Löslichkeit gesteinsbildender Mineralien, die Höhe der mittleren Niederschläge und jahreszeitlicher Unterschiede im Abflussregime beeinflusst. Die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet liegt natürlicherweise bei durchschnittlich 36-120 mm/Jahr (TLUBN 2025). Im Plangebiet ist in den versiegelten Flächen die Grundwasserneubildung unterbunden. In den Ackerflächen, Grünland, Grassäumen sowie Gehölzbereichen ist eine uneingeschränkte Versickerung möglich und das Niederschlagswasser trägt durch Versickerung zur Grundwasserneubildung bei.

Das Vorhabengebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum „Ostthüringischer-fränkischer-vogtländischer Synklinalbereich“ (BGR 2016). Innerhalb dieses Teilraumes sind niedrig metamorphe paläozoische Sedimente vertreten, wobei es sich um gering bis sehr gering durchlässige sedimentäre Einheiten (Grauwacken, Konglomerate, Tonschiefer) handelt. Es treten paläozoische Festgesteins-Grundwassergeringleiter (Kluft-

Grundwassergeringleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem (teilweise silikatisch/karbonatischem) Gesteinschemismus auf. Nur im Bereich von Störungszonen ist eine nennenswerte Grundwasserführung vorhanden.

Der vom Vorhaben betroffene Grundwasserkörper (GWK) ist der GWK „noerdl. Ziegenruecker Mulde-Weisse Elster“ (EU-Code: DE_GB_DETH_SAL GW 047). Dieser befindet sich in einem mengenmäßigen guten und chemisch schlechten Zustand. Der Grund für die schlechte Bewertung liegt in einer erhöhten Nitatbelastung (TMUEN 2022).

Für das Plangebiet liegt eine geringe bzw. im östlichen Teil auch sehr geringe Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung vor. Die Sickerwasserverweilzeit beträgt mehrere Monate bis ca. 3 Jahre bzw. nur wenige Tage bis etwa ein Jahr (TLUBN 2025). Im Plangebiet hängt der Flurabstand der oberflächennahen Grundwasserschichten von der Stauhöhe der Talsperre Zeulenroda ab. Die tieferen Grundwasserleisten weisen einen Abstand von 10-25 m u. GOK auf (TLUBN 2025).

Vorbelastungen: Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen des Schutzgutes durch einen hohen Versiegelungsgrad und der damit verbundenen verringerten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabezirk „Thüringisch-Sächsisches Mittelgebirgsvorland“ (HIEKEL et al. 2004) im Klimabereich 6 Hügelländer, Höhenzüge und Täler im Übergangsbereich vom Tief- zum Bergland (TLUBN 2025). Im Vorhabengebiet liegen die Jahresmitteltemperatur bei 8,1 - 9,0°C, der mittlere Jahresniederschlag bei 601-700 mm und die mittlere Sonnenscheindauer bei 1.630 h/a (DWD Daten 1991-2020).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die freie Lage am Rand von Siedlungsflächen (Bungalowdorf) mit Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg) und die Vegetationsbedeckung bestimmt. Hinsichtlich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen sind die Gehölzgruppen (Baumreihen/-gruppen, Wald) im Vorhabengebiet von Belang. In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion, also hinsichtlich der Produktion von Kaltluft, sind die Gehölze von geringer Bedeutung. Sie tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld bei. Das offene Grün- und Ackerland im Untersuchungsgebiet ist dagegen für die Entstehung von Kaltluft bedeutsam. Gemäß der Klimabewertungskarte (REKIS 2019) liegt das Plangebiet im Bereich von Kaltluftentstehungsflächen mit Belüftungspotential. Der vorliegende Kaltluftabfluss erfolgt dabei im Gebiet in Richtung Osten bzw. Nordosten.

Vorbelastungen: Die versiegelten Flächen im Plangebiet haben eine lokalklimatische Wirkung als Wärmeinseln. Hier ist aufgrund des geringen Umfangs der befestigten Flächen von einer geringen Vorbelastung des Schutzgutes auszugehen. Weitere Belastungen entstehen durch Emissionen des Anliegerverkehrs.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch Relief und Flächennutzung wie z. B. Bebauung oder Vegetation. Es spiegelt die Strukturen und Funktionen des Naturhaushaltes wider und ist Ausdruck der Eigenart eines Raumes. Das Plangebiet befindet sich in der Naturraumuntereinheit Ostthüringer Schiefergebirge-Vogtland (HIEKEL et al. 2004). Die nach Norden abdachende Hochfläche wird von den Tälern der Weißen Elster, Weida und Auma zerschnitten. Hinsichtlich der Flächennutzung dominiert Landwirtschaft in flachhängigem Gelände. In den Tallagen, an Hängen und in feuchten Mulden besteht Grünlandnutzung. Das Landschaftsbild wird auch durch zahlreiche kleinere, nur ausnahmsweise größere Waldflächen, meist in Form von Fichtenforsten, mitbestimmt.

Das Plangebiet selbst iegt am Rand des Bungalowdorfes am Nordrand der Talsperre Zeulenroda. Es ist in eine überwiegend offene, flachwellige, landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft eingebettet. Das Plan-

gebiet ist geprägt von einem linearen Übergangsraum zwischen der offenen Agrarlandschaft und Siedlungsbereichen, der durch Verkehrsachsen und begleitende Grünstrukturen gegliedert wird. Weitläufige Ackerflächen dominieren das Gebiet nördlich und verleihen dem Landschaftsraum einen offenen, intensiv genutzten Charakter. Südlich sind Grünlandflächen eingelagert, die im Übergang zur Talaue und in randlichen Bereichen eine auflockernde, strukturreiche Wirkung entfalten. Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch die vorhandenen Gehölzstrukturen gegliedert. Entlang der Verkehrsfläche und des Siedlungsrandes prägen Baumreihen auf Grassäumen und Feldhecken sowie z. T. Wald das Erscheinungsbild. Diese werden stellenweise durch Scherrasen und sonstige Grünflächen mit Gehölzen der Bungalowanlage ergänzt. Diese Gehölzbereiche verleihen dem ansonsten offenen Raum vertikale Strukturen und tragen zur landschaftlichen Durchgrünung bei. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen des Plangebiets bilden einen deutlich wahrnehmbaren technischen Kontrast zur offenen Landschaft. Ergänzend treten punktuell Flächen der Abfall- und Energiewirtschaft sowie sonstige baulich geprägte Nutzungen auf.

Abbildung 10: Blick auf einen Teil des mittleren Plangebiets von Osten

Abbildung 11: Das Landschaftsbild im östlichen Plangebiet (Blick von Osten)

Aufgrund der offenen Lage ist das Plangebiet aus der näheren Umgebung sichtbar. Eine Fernwirkung besteht jedoch aufgrund der welligen Topographie und der teilweise sichtverschattenden Gehölzbestände nicht.

Gemäß der Landschaftsbildbewertung von Roth et al. (2018) weist die Landschaft des Plangebiets und der näheren Umgebung eine überdurchschnittliche Landschaftsbildqualität auf (Bewertung 4 von 6 Wertstufen). Der das Plangebiet über seine gesamte Länge querende Wirtschaftsweg ist Bestandteil des Talsperrenrundwegs Zeulenroda.

Vorbelastungen: Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die Verkehrs- und Siedlungsflächen vorbelastet.

3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes (§ 32 BNatSchG). Das nächstliegende Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 149 „Weidatal“ (EU-Nr. 5337-320) 2,8 km nordöstlich des Plangebietes. Das nächste Vogelschutzgebiet (SPA), Nr. 40 „Auma-Aue mit Wolcheteiche und Struthbach-Niederung“ liegt 3,5 km nordwestlich des Plangebiets. Aufgrund dieser Entfernungen ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung führen wird. Auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.

3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen, Bodenverunreinigungen und Lärm.

Im Plangebiet sind eine Verkehrsfläche, Grünland, Ackerland, Grassäume und Gehölze vorhanden. Demnach bestehen keine Gefährdungen der Menschen aus dem Plangebiet. Die Verkehrs- und Lärmbelästigungen der Verkehrsflächen sind als gering einzustufen. Es grenzen Siedlungsflächen mit Ferienhausanlagen an das Plangebiet, so dass auch von außen keine Beeinträchtigung des Menschen zu erwarten ist.

Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Im Plangebiet befindet sich keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter gem. ThürDSchG.

3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

3.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Plans (Status-Quo-Prognose)

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Wohnmobilhafen Am alten Kino Zadelsdorf“. Bei Nicht-Durchführung des Plans sind Vorhaben im Sondergebiet weiterhin nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen. Entsprechend der gegenwärtigen Situation als ehemaliges Kino und Grünland ist von einem fortlaufenden Verfall des Gebäudes und der Entwicklung einer Ruderalvegetation mit einem zunehmenden Gehölzaufwuchs auszugehen. Für die Flächen des Zufahrtsbereiches wären dann weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes maßgeblich.

3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter. Der Prognose liegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Sondergebiet „Wohnmobilhafen Am alten Kino Zadelsdorf“ zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen ausgegangen (worst-case).

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen

Bauphase: Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es in der Sondergebietsfläche Wohnmobilhafen zu einem Verlust von Grünland, Grassäumen, einzelnen Laub- und Nadelbäumen kommen wird, da in diese Biotoptypen sowohl für die Gebäude selbst (z. B. Baugrube, Oberflächenauf- und abtrag) als auch für die Erschließungsanlagen und die Befestigungen der Wohnmobilstellflächen großflächig eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es auch zu einer begrenzten Versiegelung bzw. Bodenverdichtung, die die biotische Funktion des Bodens einschränkt bzw. zerstört. Dabei ist zu beachten, dass die vorgesehenen Bauflächen bereits zu 47 % versiegelte Siedlungs- und Verkehrsflächen ohne eine naturschutzfachliche Wertigkeit aufweisen. Die darüber hinaus für das Vorhaben zu beanspruchenden Biotoptypen sind von mittlerer sowie z. T. geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Von einem Ausbau der Verkehrsflächen ist nicht auszugehen, so dass durch diese keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut erfolgen.

Die vorhandenen Laubbaumreihen entlang der Verkehrsfläche werden im Bebauungsplan als Verkehrsbegleitgrün zum Erhalt festgesetzt, so dass in diesen Bereichen keine Biotopverluste entstehen. Der angrenzende Wald wird als Fläche für Wald festgesetzt und somit ebenfalls erhalten. Die nördlich angrenzenden im Plangebiet befindlichen Teilflächen des Ackerlands können bei der zulässigen Nutzung als Verkehrsbegleitgrün eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit gegenüber dem Bestand entwickeln.

Mit Ausnahme der abschließend überbauten bzw. befestigten Flächen können auf den Freiflächen (entsprechend der GRZ 20 % der Sondergebietsfläche) wieder Bodenlebensgemeinschaften sowie neue Biotopstrukturen (Grünanlagen) entstehen. Dabei erfolgt entsprechend den Festsetzungen mindestens die Pflanzung von fünf Laubbäumen.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Sondergebiets als Wohnmobilstellplatz. Hierzu werden im Nachgang zur Bauphase die Freiflächen (20 % der Sondergebietsfläche) begrünt sowie die festgesetzten Grünflächen und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Es entstehen je nach Ausprägung unterschiedlich strukturierte Bereiche geringer bis mittlerer Bedeutung.

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

Schutzgut Fläche

Bau- /Betriebsphase: Während der Bauphase kommt es zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung. Zudem entstehen in der Bauphase sowohl die Erschließungsanlagen als auch die Gebäude und baulichen Anlagen, was zu einem Flächenverbrauch führt. Entsprechend den Festsetzungen können im Sondergebiet maximal 20 % der Fläche versiegelt und weitere 60 % überdeckt werden. Damit kann sich der Anteil versiegelter bzw. befestigter Flächen um 2.356 m² (15 %) gegenüber dem Bestand erhöhen.

⇒ Aufgrund des geplanten Flächenverbrauches bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen aber der Nachnutzung vorbelasteter Flächen wird dem Eingriff in das Schutzgut Fläche eine geringe bis mittlere Bedeutungsstufe zugeordnet.

Schutzgut Boden

Bauphase: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maximale Befestigung von 80 % der Fläche des Sondergebietes bzw. 62 % des Plangebiets. Im Bereich der begrenzt versiegelten Flächen wird der Boden mit seinen vielfältigen Funktionen vollständig zerstört, wobei in 47 % des Plangebiets aufgrund von Versiegelungen der Boden bereits zerstört ist. Hinzu kommen die teilversiegelten Flächen, in denen zumindest einige Funktionen des Bodens (z. B. Versickerung) erhalten bleiben.

Betriebsphase: Während der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes ist insgesamt von keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. In den versiegelten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens vorhanden. Dagegen ist von einer fortlaufenden Bodenentwicklung im Bereich der Grünflächen und der nicht überbaubaren Sondergebietsfläche auszugehen.

⇒ Aufgrund der Inanspruchnahme von Böden mit überwiegend geringen Gesamtfunktionserfüllungsgrad i. V. m. der Nachnutzung vorbelasteter Flächen, aber auch der Tatsache, dass der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt, wird der Konflikt im Schutzgut Boden als „gering bis mittel“ eingestuft.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasser:

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

Die aus der Planung resultierende zusätzliche Versiegelung und Überbauung von insgesamt 0,2 ha führt jedoch zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit zu einer verminderten Versickerung und Grundwasserneubildung, wobei in einem Teil dieser Flächen (0,13 ha) mit der zukünftigen Teilversiegelung im Sondergebiet weiterhin eine Versickerung möglich sein wird.

Mögliche Bodenverdichtungen und temporäre Flächenbefestigungen während des Baubetriebs führen zu einer temporären Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Betriebsphase: Mit der Bodenversiegelung sind auch Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Niederschlagswasser, das auf versiegelte bzw. befestigte Flächen auftrifft, kann nicht direkt versickern und steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die Folgen im Gebiet selbst sind eine etwas verminderte Grundwasserneubildung, wobei diese im Plangebiet bereits sehr gering ist. Die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist für den Bereich des Plangebietes gering. In Verbindung mit der zukünftigen Nutzung als Wohnmobilstellplatz mit zugehörigen Entsorgungsanlagen ist dennoch von einem nur geringen Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser auszugehen.

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

Schutzgut Klima / Luft

Bauphase: Lufthygienische Belastungen während der Bauphase durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen sind temporär und daher nicht als nachhaltig einzustufen.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase entstehen weitere Belastungen durch Luftschadstoffe (Abgase, Staub) durch das Sondergebiet und den Anliegerverkehr. Gemäß der Klimabewertungskarte (REKIS 2019) liegt das Plangebiet im Bereich von Kaltluftentstehungsflächen mit Belüftungspotential. Der mit dem Vorhaben verbundene Verlust von Teilen dieser Kaltluftentstehungsflächen ist jedoch nur marginal und daher aus klimatischer Sicht von absolut untergeordneter Bedeutung. Größtenteils werden für die zukünftige Versiegelung bereits durch Versiegelung klimatisch vorbelastete Flächen beansprucht. Die für die lufthygienische Ausgleichsfunktion wichtigen Baumbestände im Plangebiet werden im Bebauungsplan größtenteils zum Erhalt festgesetzt.

Insgesamt wird sich die Umsetzung des Bebauungsplanes direkt auf die klimatischen Bedingungen innerhalb des Sondergebietes auswirken, wobei den vorgesehenen Gehölzpflanzungen eine geringfügig ausgleichende Wirkung v. a. im direkten Umfeld der Gehölze zukommt (geringere Temperatur, höhere Luftfeuchte). Darüberhinausgehende klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen sind auf Grund der weitgehend freien Lage nicht zu erwarten.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer vorübergehenden Störung des Landschaftsbildes durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen des Baustellenverkehrs.

Betriebsphase: Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die Vornutzung als ehemaliges Kino und die vorhandene Zufahrtsstraße sowie die südlich angrenzende Bungalowsiedlung bereits vorbelastet. Mit dem Vorhaben können jedoch teilweise landschaftsbildprägende Gehölze beseitigt werden (z. B. Nadelbaumreihen, einzelne Laubbäume). Da keine Randeingrünung vorgesehen ist, führt der vorgesehenen Wohnmobilstellplatz aufgrund der offenen, überwiegend landwirtschaftlich geprägten Umgebung zu einer weiteren anthropogenen Überprägung der Landschaft. Dieser Effekt kann durch die Festsetzung zur Pflanzung von weiteren fünf Laubbäumen im Sondergebiet gemindert werden. Die Festlegung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen verhindert zudem eine Fernwirkung des Vorhabens. Der Ausbau der Straße im Rahmen des Vorhabens ist nicht erforderlich und führt damit auch zu keinem zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild, das diesbezüglich Vorbelastungen durch den bestehenden Wirtschaftsweg aufweist. Die angrenzenden Baumreihen des Verkehrsbegleitgrüns sind zudem zu erhalten.

⇒ Ausgehend von der bisherigen Nutzung des Plangebietes führt eine Umsetzung des Bebauungsplanes zu geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Mensch und seine Gesundheit

Bauphase: Während der Bauphase kann es zu einer Beeinträchtigung der Arbeitnehmer im Plangebiet, der Anlieger im angrenzenden Bungalowdorf sowie der weiteren erholungssuchenden Bevölkerung auf dem Talsperrenrundweg durch Lärm- und Staubbelastung kommen.

Betriebsphase: Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung Wohnmobilhafen festgesetzt. Mit der festgesetzten Nutzung sind keine Gefährdungen oder Beeinträchtigungen der Menschen verbunden. Aufgrund der Art der Nutzung ist von einer geringen Erhöhung der Lärm- und Abgasemissionen auszugehen.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

Vom Vorhaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine wertvollen Kultur- und Sachgüter betroffen. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt. Ungeachtet dessen kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die Meldepflicht verwiesen (§ 16 ThürDSchG).

⇒ Insgesamt sind mit dem Vorhaben keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden.

Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Flächen von Natura 2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der umgebenden Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernungen nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist durch die zusätzliche Überbauung und Überdeckung ein Verlust von Boden verbunden, wobei durch die Vornutzung in den vorgesehenen Bauflächen größtenteils kein natürlicher Boden vorliegt. Die Bodenversiegelung bedingt den Verlust von Biotopen geringer und mittlerer Wertigkeit

(Grassäume, z. T. mit Gehölzen, Grünland, Ackerland, Laubbäume, Nadelbaumreihen). Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades sind im Vorhabenbereich bezüglich der quantitativen Grundwasserneubildung bereits Einschränkungen gegeben. Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses, wobei durch die festgesetzte Begrenzung der Vollversiegelung weiterhin eine Versickerung in den teilversiegelten Bereichen möglich sein wird. Die zusätzliche Überbauung führt zu einer stärkeren Aufheizung im Nahbereich. Diese mikroklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

Gesamteinschätzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Wohnmobilhafen Am alten Kino Zadelsdorf“ ist bei Umsetzung der Planung mit geringen bis mittleren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Bezogen auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Fläche sowie Boden weist das Vorhaben ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial auf. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild ergeben sich hingegen nur geringe Konfliktpotenziale. Das Bauvorhaben führt zu keinen zusätzlichen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit.

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

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein Sondergebiet für einen Wohnmobilstellplatz. Im Zuge der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Gebäude und der Stellplätze ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führt der Anliegerverkehr zu Lärm- und Abgasemissionen. Zudem bedingt die Beleuchtung des Wohnmobilstellplatzes eine weitere s. g. "Lichtverschmutzung".

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

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Im Rahmen der Geländevorbereitung für das Sondergebiet fällt Material an, das im Rahmen der Vornutzung aufgebracht wurde. Beim Aufbau des Wohnmobilstellplatzes ist mit Resten von Bau- und Verpackungsmaterial zu rechnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen und schadfreien Entsorgung der anfallenden Abfallmassen auszugehen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes. Dabei fallen haushaltsähnliche Abfälle an. Der anfallende Müll wird entsprechend den gesetzlichen Reglungen ordnungsgemäß und schadfrei durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen oder zugelassenen Entsorgungsunternehmen verwertet oder beseitigt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Fläche zur Aufstellung der Abfallbehälter festgesetzt.

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

Bauphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z. B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

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

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

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.

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

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert.

Bezüglich den Folgen des Klimawandels wird davon ausgegangen, dass Starkregenereignisse in Zukunft häufiger und intensiver auftreten werden als bisher. In der Hinweiskarte Starkregengefahren (BKG 2024) sind Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dargestellt. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches (100-jährliches) und ein extremes Ereignis (hN = 100 mm/qm/h). Demnach kann es weder bei einem außergewöhnlichen noch bei einem extremen Starkregenereignis zu Überflutungen im Sondergebiet kommen. Die Zufahrtsstraße wäre hingegen in Teilbereichen betroffen, wobei hier gegenüber dem Bestand keine wesentlichen Veränderungen geplant sind.

Stürme mit hohen Windgeschwindigkeiten können grundsätzlich in ganz Thüringen auftreten, dennoch gibt es bestimmte geomorphologische Gebiete, die aufgrund ihrer Exposition deutlich anfälliger für Sturmereignisse sind. Das Vorhaben befindet sich gem. des topographischen Positionsindex - Sturm nicht an einem sturmexponierten Standort (TLUBN 2025).

Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

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

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen

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

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches unter Anwendung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen. Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

Bundesnaturschutzgesetz

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

Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze: Vorhandene Gehölze sind, u.a. auch im Rahmen der Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und Baugruben vor Beeinträchtigungen gem. DIN 18920 bzw. R SBB zu schützen.

Regelung zum Schutz gesetzlich geschützter Biotope: Es gelten unabhängig von den getroffenen Festsetzungen die Verbotstatbestände des § 30 Abs. 2 BNatSchG. § 30 Abs. 4 BNatSchG findet bei vorliegender Planung keine Anwendung.

Bodenschutzgesetz

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

Immissionsschutz

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm sowie die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte während der Tag - und Nachtzeit einzuhalten. Als Nachtzeit gilt hierbei die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr

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

Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen. Es erfolgt dabei ein Hinweis, ob die Festsetzung in der Bau- oder Betriebsphase relevant ist.

Festsetzung einer Grundflächenzahl (textliche Festsetzung Nr. 2): Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird die überbaubare Fläche begrenzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf ein Höchstmaß von 367 m bezogen auf NHN festgesetzt (entspricht ~7 m ü. GOK).

Diese Begrenzungen sind v. a. in der Planungs- und Bauphase relevant.

Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): (textliche Festsetzung Nr. 4)

Innerhalb des gesamten Sondergebietes sind die Wege, Fahr-, Lager- und Parkplatzflächen sowie die Wohnmobilstellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Die vollversiegelte Fläche des Sondergebietes wird auf maximal 20 % festgesetzt.

Diese Begrenzungen sind v. a. in der Planungs- und Bauphase relevant.

Flächen für Pflanzungen oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB:

Im Sondergebiet sind fünf hochstämmige Laubbäume in der Pflanzqualität HST StU 12-14 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. (textliche Festsetzung Nr. 5)

Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichnet sind, sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 5.2)

Diese Festsetzungen sind in der Bau- und Betriebsphase relevant.

3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorlaufend, wieder „gut machen“ kann.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z. B. durch die einer geringen Grundflächenzahl, der Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt von Biotopstrukturen. Diesen Grundsätzen folgend wurden die Baumreihen entlang der Verkehrsfläche im Bebauungsplan als Verkehrsbegleitgrün mit dem Erhalt der vorhandenen Gehölze festgesetzt sowie eine mögliche Vollversiegelung im Sondergebiet auf 20 % begrenzt.

Gemäß der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) und dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) wurden für die bestehenden einzelnen Biotoptypen des Bebauungsplanes Sondergebiet „Wohnmobilhafen Am alten Kino Zadelsdorf“ unter Berücksichtigung der Vorbelastungen Biotopwerte ermittelt, die sich aus dem Produkt der Biotopfläche und der Bedeutungsstufe ergeben (= Bestandswert). Da sich für den Bereich der Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Zadelsdorf „Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet“ durch die vorliegende Planung keine Änderungen ergeben und diese weitgehend dem Bestand entsprechen, wurde der nachfolgenden Bilanzierung der Bestand (weitgehend identisch mit dem planungsrechtlichen Zustand zugrunde gelegt.

Tabelle 5: Ermittlung des Bestandswertes

Biotoptyp Bestand	Wert-stufe	Fläche in m²	Flächen-wert
Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223)	30	1.051	31.530
Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711) inklusive der vorhandenen straßenbegleitenden Laubbäume (6312, 6410)	30	3.935	118.050
Feldhecke, überwiegend Bäume (6120)	30	585	17.550

Baumreihe, Nadelholz-Reinbestand (6322)	25	561	14.025
Kulturbestimmter Kiefernwald (Anteil Kiefer >90%) auf frischeren bis trockeneren Standorten (7203-202)	30	190	5.700
Siedlungsflächen, Wochenend- und Ferienhausbebauung (9116) - Garten	25	168	4.200
Ackerland (4110)	20	1.251	25.020
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) (9214) - Schotter	20	36	720
Verkehrsbegleitgrün, durchschnittlich (9280)	20	393	7.860
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) (9214) - Grün-/Erdweg	20	30	600
Parkplätze - Schotter, gebunden (9215)	5	6	30
sonstige Flächen der Abfallwirtschaft (8319)	0	68	0
Sonstige Flächen der Energiewirtschaft (8339)	0	19	0
sonstige Flächen mit besonderer baulicher Prägung (9159) - Gebäude	0	254	0
sonstige Flächen mit besonderer baulicher Prägung (9159) - versiegelte Flächen	0	40	0
Parkplätze - Asphalt (9215)	0	2.128	0
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) (9216) - Asphalt/Beton	0	4.649	0
Gesamtergebnis		**15.364**	**225.285**

Bedeutungsstufe s. Tabelle 3

Entsprechend dem o.g. Modell ergibt sich für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ein Bestandswert von **225.285** Werteinheiten. In einem zweiten Schritt wurden die Biotopwerte für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt (= Planungswert) (Tabelle 6).

Tabelle 6: Ermittlung des Planungswertes

Biotoptyp Planung	**Wert-stufe**	**Fläche in m²**	**Flächen-wert**
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Wohnmobilhafen		2.154	
davon überbaubar gem. GRZ 0,8		*1.723*	0
davon mit Vollversiegelung (20 % des Sondergebiets)	0	*431*	
davon mit Teilversiegelung	5	*1.292*	8.615
davon nicht überbaubar	25	*431*	10.775
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0	7.039	0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	0	758	0
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün (Erhalt vorhandener Gehölze)	30	5.055	151.650
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün (Grassaum)	20	168	3.360
Fläche für Wald	30	190	5.700
Gesamtergebnis		**15.364**	**180.100**

Bedeutungsstufe s. Tabelle 3

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigt, dass bei Umsetzung der Planung mit Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell von **-45.185** Werteinheiten eintritt. Dieser Wertverlust ist durch Maßnahmen auf externen Flächen zu kompensieren. Konkrete Angaben zur Art und zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

3.3.6 Belange des Artenschutzes

Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Arten sind nicht bekannt (LRA Greiz 2023). Vom Vorhaben werden unter Berücksichtigung der Größe und der o. g. Biotopausstattung des Plangebietes sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es können also sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

3.3.7 Alternativenprüfung

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

Eine Standortalternativenprüfung für das Plangebiet ist im vorliegenden Fall auf Grund der Planungsvorgabe nicht erforderlich. Der gewählte Standort entspricht den städtebaulichen Absichten der Stadt Zeulenroda-Triebes im Bereich des Strandbades Zadelsdorf und umfasst zudem die Nachnutzung einer bereits teilweise bebauten Fläche. Die Fläche ist verfügbar und behindert nicht die Entwicklung anderer Betriebe, die kommunale Siedlungsentwicklung bzw. die Entwicklung des Strandbades. Der Umfang und die Lage der Sondergebietsfläche richten sich dabei nach den vorhandenen baulichen Anlagen sowie nach einer optimierten touristischen Flächennutzung im Plangebiet. Eine anderweitige Erweiterung ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Nutzungen (Ackerland, Grünland, Bungalowdorf, Wald) weitgehend ausgeschlossen.

3.4 Ergänzende Angaben

3.4.1 Methodik

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

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

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

3.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Dabei muss die Kommune in ihrem Überwachungskonzept nur für die Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen.

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind im Ergebnis des Umweltberichtes (Stand: Vorentwurf) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Wohnmobilhafen Am alten Kino Zadelsdorf“ vorgesehen:

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

3.4.3 Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Sondergebiet „Wohnmobilhafen Am alten Kino Zadelsdorf“ gefasst. Die Stadt Zeulenroda-Triebes beabsichtigt damit die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnmobilstellplatz mit grundlegender Infrastruktur und zum Ausbau einer Straße auf entsprechend vorbelasteten Flächen.

Der Bebauungsplan enthält u. a. die erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Ergänzend werden im begrenzten Umfang grünordnerische Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum erforderlich sind.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Wohnmobilhafen Am alten Kino Zadelsdorf“ ist bei Umsetzung der Planung mit geringen bis mittleren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Bezogen auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Fläche sowie Boden weist das Vorhaben ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial auf. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild ergeben sich hingegen nur geringe Konfliktpotenziale. Das Bauvorhaben führt zu keinen zusätzlichen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 ThürNatG sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigen, dass bei Umsetzung der Planung bei Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell eintritt. Dieser Wertverlust ist durch Maßnahmen auf externen Flächen zu kompensieren. Konkrete Angaben zur Art und zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erarbeitet und entsprechend festgelegt.

4 Rechtsgrundlagen / Literatur

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

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

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

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

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

DWD - CLIMATE DATA CENTER (2025): Raster der vieljährigen Mittel der Niederschlagshöhe, der Lufttemperatur (2 m), der Sonnenscheindauer, der jährlichen klimatischen Wasserbilanz, Windparameter. - https://opendata.dwd.de/climate_environment/CDC/grids_germany/multi_annual/ (zuletzt abgerufen am 23.09.2025).

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

GDI-Th - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN DES THÜRINGER LANDESAMTES FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2025): Thüringen Viewer: Basisdaten; Fachdaten. - https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/ (aufgerufen September 2025).

HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384.

KEM (ohne Jahresangabe): Masterplan Zeulenroda-Triebes zur touristischen Entwicklung der Talsperrenregion

KODAL / KRÄMER (1999): Straßenrecht – Eine systematische DArstellung (6. Auflage)

LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

LRA - LANDRATSAMT - LANDKREIS GREIZ (2023): Bereitstellung der LINFOS-Daten für den FNP Zeulenroda-Triebes. Elektronische Postmitteilung am 26.09.2023.

RPG OT - Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).

RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2024): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsentwurf gem. Beschluss PLV 30/01/2024 vom 19.04.2024. - https://regionalplanung.thueringen.de/ostthueringen/logbuch-und-beschluesse/vii-planungsversammlung-2019-bis-2024/beschl-pv-30-01-24 (zuletzt aufgerufen am 31.03.2025)

SCHOBER & PARTNER - BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (1994): Landschaftsrahmenplan Ostthüringen - Fachgutachten. - Auftraggeber Thüringer Landesanstalt für Umwelt, 239 S.

ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 121).

ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735).

ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323).

ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 6. Februar 2024 (GVBl. S. 13).

ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)

TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2024): OBK 2.2 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. - https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6_biotopschutz/Kartieranleitung_Biotope_Offenland_2024_k2.pdf (abgerufen am 06.05.2024).

TLUBN – Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2025): Kartendienst des TLUBN. http://www.tlug-jena.de/kartendienste/ (abgerufen August 2025).

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (o. J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - http://www.antares.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf (abgerufen Februar 2016).

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

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

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

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005): Flüsse, Seen, Grundwasser – Zustand 2004.

VSchRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (ABl. L 20, S. 7), zuletzt geändert am 5. Juni 2019 (ABl. L 170 S. 115, 122).