

# Städtebauliche Begründung

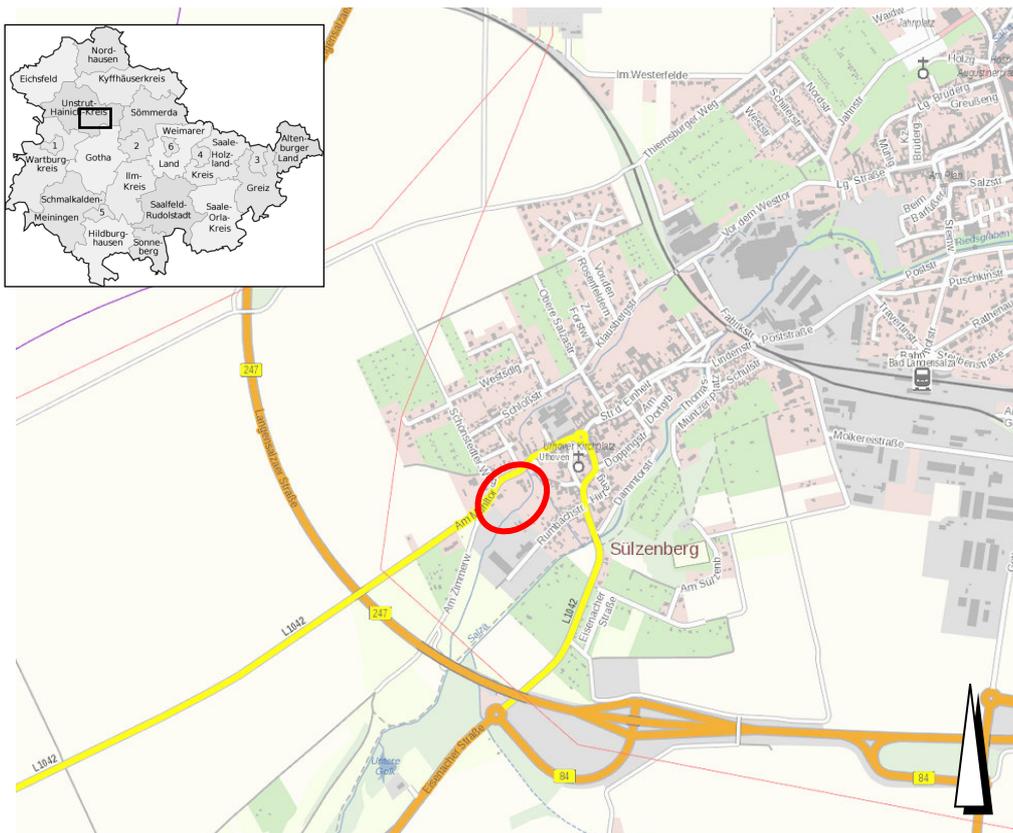
## Begründung Teil I:

nach § 9 Abs. 8 BauGB

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gardener’s View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“

Stadt Bad Langensalza

Unstrut-Hainich-Kreis



Stadt:

**Bad Langensalza**

Marktstr. 1; 99947 Bad Langensalza

Bearbeitung:

Planungsbüro Dr. Weise

GmbH



Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292-0  
[www.pltweise.de](http://www.pltweise.de) / [info@pltweise.de](mailto:info@pltweise.de)

**Stadt:** **Bad Langensalza**  
Marktstr. 1  
99947 Bad Langensalza

**Vorhabenträger:** **Sarah Rönick**  
Am Mühltor 1  
99947 Bad Langensalza

**Auftragnehmer:** **Planungsbüro Dr. Weise GmbH**  
Kräuterstraße 4  
99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292-0  
E-mail: [info@pltweise.de](mailto:info@pltweise.de)  
Internet: <http://www.pltweise.de>

**Bearbeitung:** Silvia Leise

**Stand:** Vorentwurf  
21.03.2022

Quelle Titelseite: GDI-TH 2020 (Geoproxy Thüringen: WebAtlasDE Farbe [ergänzt], Aufruf: 28.02.2022; Plangebiet in rot

## Inhalt

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES / GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>4</b>
3.1	WAHL DES PLANVERFAHRENS .....	5
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>PLANVORHABEN .....</b>	<b>10</b>
5.1	BESTANDSBESCHREIBUNG / PLANGRUNDLAGEN .....	10
5.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT .....	11
5.3	ERSCHLIEßUNG.....	11
<b>6</b>	<b>BETROFFENE BELANGE .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN ...</b>	<b>14</b>
7.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB).....	14
7.2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	14
<b>8</b>	<b>HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG.....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Auszug aus der Karte 5 Tourismus und Radwege des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025.....	7
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) .....	8
Abb. 3: Auszug aus der Karte Camping in Thüringen (Thüringer Tourismus GmbH, 2014) .....	9

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht.....	6
--	---

## 1 Vorbemerkungen

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

## 2 Aufstellung des Bebauungsplanes / Geltungsbereich

Die Stadt Bad Langensalza beabsichtigt auf Antrag der Vorhabenträgerin, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung Vorhabenbereichen für Erholungszwecke zu schaffen.

Die Stadt möchte durch die Ausweisung ein zusätzliches touristisches Angebot in der Stadt Bad Langensalza ermöglichen, das die bereits vorhandenen Angebote ergänzt. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Der Aufstellungsbeschluss wird nach Fassung durch den Stadtrat im amtlichen Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der abgegrenzte Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Ufhoven, Flur 14, Flurstücke 205/2 und 206 sowie 203 tlw.; 204 tlw. und Flur 3 Flurstück 13/1 tlw.:

- ▶ 6.040 m<sup>2</sup>

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- ▶ im Süden: Mühlgraben mit Ufergehölz,
- ▶ im Osten: Ortslage Ufhoven,
- ▶ im Westen: Ackerfeldblock,
- ▶ im Norden: Wohnbebauung an der Straße „Am Mühltor“

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanzV.

## 3 Planungserfordernis und Planungsziele

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB das zentrale städtebauliche Gestaltungsinstrument. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern.

Zur Stärkung der Tourismus-Region Thüringen ist geplant in der Kur- und Rosenstadt Bad Langensalza einen Standort im Ortsteil Ufhoven zu einem Glamping Ground zu entwickeln. Glamping steht hier für eine Mischung aus „Glamorous“ und „Camping“ und bietet die Übernachtung in vollausgestatteten Zelten an. In unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Hainich soll so naturnahes Urlauben ermöglicht werden, ohne auf den Komfort eines Hotelzimmers ver-

zichten zu müssen. Diese Unterkunftsform wird eine Ergänzung der bereits vorhandenen Angebote aus Hotels, Ferienwohnungen und Campingplätzen darstellen.

Zudem soll eine Mehrfunktionsscheune im Plangebiet die Möglichkeit zum Austausch bieten. Hierbei sind jedoch nicht nur die Gäste des Glamping Grounds angesprochen, sondern gleichzeitig die Bürgerinnen und Bürger aus der Region. Vom Aufenthaltsraum bei schlechtem Wetter, über kulturelle Veranstaltungen, wie Lesungen, Vorträge oder Kreativabende bis hin zum Angebot von Kursen, (Business-) Trainings und kleinen Events bietet die Scheune zusätzlich einen zentralen Ort des dörflichen Lebens und stärkt so die Gemeinschaft.

In einem Nebengebäude soll neben der Rezeption ein kleiner Hofladen entstehen, um Souvenirs und Produkte aus der Region zu vermarkten. Außerdem bieten hier 3 weitere Gästezimmer Platz für Übernachtungen von beispielsweise Trainern und Referenten. Das Aufstellen von Verkaufsautomaten sichert zusätzlich die Versorgung, wenn die lokalen Geschäfte geschlossen sind. Ein kleiner Wellnessbereich wertet den Besuch im Gardener's View weiter auf.

Im ehemaligen Wohnhaus (Am Mühltor 1) sollen neben der Betreiberwohnung 2 weitere Wohnungen zur Vermietung geschaffen werden.

### 3.1 Wahl des Planverfahrens

Durch die derzeitige Lage des Plangebietes im Außenbereich der Stadt Bad Langensalza nach § 35 BauGB ist die Ausweisung eines Vorhabengebietes für Erholungszwecke vorgesehen.

Aus folgenden **Gründen** besteht die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 BauGB) zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung:

- ▶ es besteht die Flächenverfügbarkeit durch die Vorhabenträgerin,
- ▶ der Flächenbedarf für den wirtschaftlichen Betrieb eines „Glamping Grounds“ kann gedeckt werden,
- ▶ die Erschließung des Gebietes kann über die Straße „Am Mühltor“ sichergestellt werden,
- ▶ die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Förderung des Tourismus im Stadtgebiet wird grundsätzlich begrüßt,
- ▶ die Topographie des Geländes ist für eine zielkonforme Nutzung geeignet,
- ▶ die betriebswirtschaftliche Durchführbarkeit ist gegeben,
- ▶ durch die Planung sollen städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zur Schaffung von Flächen für „Glamping“-Zelte sowie ein Mehrfunktionsgebäude (Sicherung des konfliktfreien Einfügens des Planvorhabens in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur) geschaffen werden.

**Planungsziele** sind daher:

- ▶ Umwandlung von ortsnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen in ein Vorhabengebiet, das dem Tourismus und der Erholung dient,
- ▶ Umnutzung bereits bebauter Flächen für Erholungszwecke (Beseitigung der baufälligen Gebäude),
- ▶ naturnahe Gestaltung innerhalb des Geltungsbereichs für Erholungssuchende,

- ▶ Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sollen in versickerungsoffener Bauweise ausgeführt werden.

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht

Nutzungsart	Bestand (m <sup>2</sup> )	Planung (m <sup>2</sup> )
Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	2.740	
Gebäudebestand	560	
Hof, sonstige hofnahe Grünflächen	600	
Grünflächen / Säume / Ruderalflur mit Gehölzen	1.700	
Verkehrsflächen	240	
Vorhabengebiet „Glamping“		4.015
- davon zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit		1.606
- davon nicht überbaubare Fläche mit Pflanzbindung		2.109
- davon Pflanzgebotsflächen - Strauchhecke		300
Vorhabengebiet „Kultur“		1.100
- davon zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit		880
- davon nicht überbaubare Fläche mit Pflanzbindung		220
Straßenverkehrsfläche		940
- davon Flächen für Parkplätze		180
- davon Flächen verkehrsberuhigter Bereich		520
- öffentliche Straßenverkehrsfläche		
<b>Gesamt</b>	<b>6.040</b>	<b>6.040</b>

## 4 Übergeordnete Ziele und Planungen

### a) Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) / Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

- ➔ **Grundsätze** der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder auf Grund von § 2 ROG als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Nr. 3 ROG).
- ➔ **Ziele** der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).



Im Regionalplan Nordthüringen ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:  
Siedlungsfläche im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung

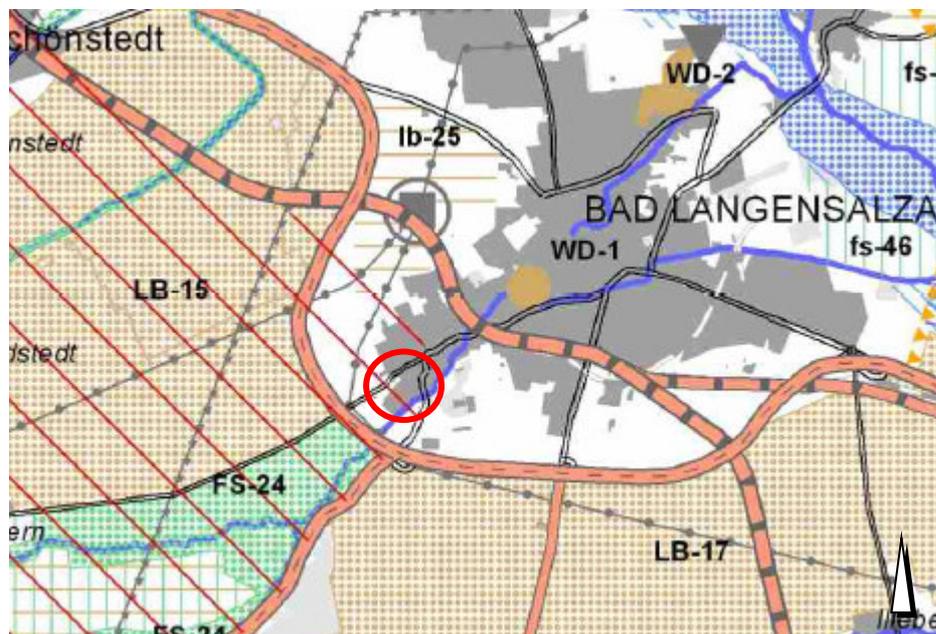


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Die Stadt Bad Langensalza wurde im Regionalplan als Mittelzentrum festgelegt und erfüllt damit zentralörtlichen Funktionen. Die Stadt soll über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes verfügen. Bad Langensalza ist als regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen (Z 4-5).

Für den Planstandort ist gemäß RP-NT (2012) keine entgegenstehende Raumnutzung vorgesehen (Abb. 2). Das LEP 2025 gibt Schwerpunkträume vor, in denen bevorzugt raumbedeutsame Tourismusplanungen umgesetzt werden sollen. Das Planvorhaben wird in einem solchen Schwerpunktraum (Hainich) verwirklicht. Es handelt sich um kleinflächige Tourismusplanung mit einem speziellen Angebot von luxuriösem Camping (unter 1 ha Flächengröße, weniger als 10 Glamping-Zelte) kombiniert mit der Schaffung von Raum für kulturelle Veranstaltungen. Das Vorhaben hat keine raumbedeutsame Wirkung auf touristische Infrastruktur im Schwerpunktraum (Hainich), sondern ergänzt das vorhandene Angebot durch ein zusätzliches Angebot.

Die Stadt Bad Langensalza geht davon aus, dass der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB damit ausreichend Rechnung getragen wird.



Abb. 3: Auszug aus der Karte Camping in Thüringen (Thüringer Tourismus GmbH, 2014)

## b) Bauleitplanung der Stadt Bad Langensalza

Bei der Bauleitplanung handelt es sich („im Regelfall“) um ein zweistufiges Verfahren (Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan).

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Ausweisung eines Sondergebietes für Erholungszwecke wurde bereits im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Langensalza berücksichtigt.

Das BauGB gibt die Möglichkeit einen Bebauungsplan parallel zur Aufstellung eines FNP aufzustellen.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Bad Langensalza sind nicht erkennbar.

Steht ein Planvorhaben der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen gibt das BauGB die Möglichkeit einen Bebauungsplan parallel aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB:

„(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Paral-

telverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.“

Auf die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Mühltor“ in der Stadt Bad Langensalza wurde in Kap. 3 bereits eingegangen.

Folgende Gründe liegen für das Vorhaben vor:

- ▶ Kurzfristige Schaffung von Baurecht für kulturelle und touristische Angebote in der Region „Hainich“;
- ▶ Nutzung von bereits teilweise bebauten Flächen (vorhandene Gebäude sind baufällig);
- ▶ zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird für die Umsetzung des Planvorhabens die Baurechtschaffung erforderlich;
- ▶ die Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegen (Aufnahme des Plangebietes in den 2. Entwurf des FNP der Stadt Bad Langensalza ist bereits erfolgt);
- ▶ die Verwirklichung der Planung soll kurzfristig erfolgen; ein Abwarten würde erhebliche Nachteile bedeuten (kein zusätzliches touristisches Angebot).

### **c) Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsplanes „Bad Langensalza und Umland, Unstrut-Hainich-Kreis (PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND TIERÖKOLOGIE 1999). Entwicklungsziele des Landschaftsplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

### **d) Planungen benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden werden gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Planverfahren beteiligt. Nach bisheriger Kenntnis werden Belange benachbarter Gemeinden durch die Planung nicht berührt.

## **5 Planvorhaben**

### **5.1 Bestandsbeschreibung / Plangrundlagen**

#### **Topographie / Vorhandene Nutzung**

Das Gelände fällt Richtung Mühlgraben und zur Straße „Am Mühltor“ ab. Derzeit befindet sich im östlichen Teil der Flächen alter Gebäudebestand.

## 5.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Zur Stärkung der Tourismus-Region Thüringen ist geplant in der Kur- und Rosenstadt Bad Langensalza einen Standort im Ortsteil Ufhoven zu einem Glamping Ground zu entwickeln. Ziel ist es ein Leuchtturmprojekt zu schaffen, welches die Region über die Landesgrenzen hinaus bekannt macht. Glamping steht hier für eine Mischung aus „Glamorous“ und „Camping“ und bietet die Übernachtung in vollausgestatteten Zelten an. In unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Hainich soll so naturnahes Urlauben ermöglicht werden, ohne auf den Komfort eines Hotelzimmers verzichten zu müssen. Diese Unterkunftsform wird eine Ergänzung der bereits vorhandenen Angeboten aus Hotels, Ferienwohnungen und Campingplätzen darstellen.

Zudem soll eine Mehrfunktionsscheune die Möglichkeit zum Austausch bieten. Hierbei sind jedoch nicht nur die Gäste des Glamping Grounds angesprochen, sondern gleichzeitig die Bürgerinnen und Bürger aus der Region. Vom Aufenthaltsraum bei schlechtem Wetter, über kulturelle Veranstaltungen, wie Lesungen, Vorträge oder Kreativabende bis hin zum Angebot von Kursen, (Business-) Trainings und kleinen Events bietet die Scheune zusätzlich einen zentralen Ort des dörflichen Lebens und stärkt so die Gemeinschaft.

In einem Nebengebäude soll neben der Rezeption ein kleiner Hofladen entstehen, um Souvenirs und Produkte aus der Region zu vermarkten. Außerdem bieten hier 3 weitere Gästezimmer Platz für Übernachtungen von beispielsweise Trainern und Referenten. Das Aufstellen von Verkaufsautomaten sichert die Versorgung, wenn die lokalen Geschäfte geschlossen sind. Ein kleiner Wellnessbereich wertet den Besuch im Gardener’s View weiter auf.

Im ehemaligen Wohnhaus sollen neben der Betreiberwohnung 2 weitere Wohnungen zur Vermietung geschaffen werden.

## 5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Mühltor“.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Mühltor“. Es werden die bereits bestehenden Zufahrten zum Gelände im Nordosten und Südwesten genutzt. Um eine Anbindung des Plangebietes an die bestehende Straße zu erreichen, werden Teilflächen der Straßenflurstücke in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **Trinkwasser:**

Zuständig ist das Verbandswasserwerk Bad Langensalza. Das Wohngebäude im Geltungsbereich „Am Mühltor 1“ ist bereits an das Trinkwassernetz der Stadt angeschlossen. Das übrige Plangebiet wird über den Anschluss an das vorhandene Netz trinkwasserseitig erschlossen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

**Abwasser / Entwässerungskonzept:**

Zuständig ist der Abwasserzweckverband „Mittlere Unstrut“ Bad Langensalza. Das vorhandene Wohngebäude ist bereits an das Abwassernetz angeschlossen. Das übrige Plangebiet soll ebenfalls über das Leitungsnetz in der Straße Am Mühltor angeschlossen werden.

Das durch die Neuversiegelung anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird nach derzeitigem Planungsstand auf dem Grundstück dezentral versickert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

**Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend Arbeitsblatt W 405 des Verbandes der Deutschen Gas- und Wasserfachmänner (DVGW-Regelwerk) gewährleistet sein. Die Bereitstellung von Löschwasser zur Grundschutzversorgung obliegt den Gemeinden, hier also der Stadt Bad Langensalza.

Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

**Energie:**

Die Versorgung mit elektrischer Energie soll durch Anschluss an das öffentliche Stromnetz erfolgen.

## 6 Betroffene Belange

**a) Umweltbelange**

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Darin enthalten ist auch die Betrachtung des (europäischen) Artenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutzbeurteilung).

**b) Immissionsschutz**

Das Planvorhaben sieht eine Nutzungsmischung vor (Wohnnutzung, Glamping, Mehrzweckscheune, Hofladen etc.). Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebiets wird durch den Besucherverkehr (Glamping, Mehrzweckscheune etc.) verursacht werden.

Benachbart zum Plangebiet befindet sich südlich hinter dem Mühlgraben ein Gartenbaubetrieb sowie Wohnbebauung, westlich grenzen kleinflächige Ackerflächen an. Nordwestlich befinden sich Wohngebäude an der Straße „Am Mühltor“. Östlich grenzt der Mühlgraben mit dahinterliegender Wohnbebauung an. Die Umgebung des Plangebietes ist dörflich geprägt. Im ländlichen Raum ist als Teil dörflicher Nutzung die ortsübliche Vorbelastung an Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen zu berücksichtigen.

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschemissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

### **c) Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Wasserschutzgebieten (Heilquellenschutzgebiet). An den Geltungsbereich grenzt südlich der Mühlgraben an.

### **d) Altlasten / Bodenschutz / Abfall**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen (ALVF) in der Thüringer Altlastenverdachtskartei (THALIS).

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Die anfallenden Siedlungsabfälle werden durch den Abfallwirtschaftsbetrieb entsorgt.

Die bei Erschließungs-, Sanierungs-, Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu halten (Vermischungsverbot), zu deklarieren und umgehend spätestens jedoch nachdem eine vollständige Transporteinheit angefallen ist, ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. In Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung sind diese Abfälle vor der Entsorgung den entsprechenden Abfallschlüsselnummern gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen. Der Transport von Abfällen unterliegt Anzeige-, Erlaubnis-, und Kennzeichnungspflichten auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). Eine Zwischenlagerung der angefallenen Abfälle über die Dauer der Erschließungs- oder Baumaßnahmen hinaus ist auf Flächen, die nicht für diesen Zweck freigegeben wurden grundsätzlich nicht erlaubt und überdies in Abhängigkeit der zu lagernden Mengen bzw. im Falle einer geplanten Behandlung (z.B. durchbrechen, schreddern o.a.) ggf. nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig.

Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, Verwertung oder Beseitigung. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallablagerung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind die Abfälle zu beseitigen.

Nach Art und Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle eingestuft.

Der Nachweis der Entsorgung hat gemäß den Regelungen der Nachweisverordnung zu erfolgen.

### e) Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Waldflächen sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland).

### f) Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

## 7 Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

### 7.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. **6.040 m<sup>2</sup>** und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde. Im konkreten Fall erfolgte die Festsetzung aufgrund des Konzeptes zum Planvorhaben zur Errichtung eines Glamping-Grounds sowie der Flächenverfügbarkeit der Vorhabenträgerin. Für die Anbindung an die bestehende Straße werden Teilflächen öffentlicher Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen und als Verkehrsfläche dargestellt.

Die Stadt Bad Langensalza ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des konkreten Vorhabens innerhalb der festgelegten Fristen. Die Gemeinde schließt mit der Vorhabenträgerin den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor Satzungsbeschluss ab.

### 7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird ein Vorhabengebiet „Glamping“ (VHG<sub>GLAMP</sub>) festgesetzt.

Im Vorhabengebiet „Glamping“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Glampingzelte oder -hütten,
- ▶ Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung Erholung dienen (Whirlpool, Pavillons, Grillplätze etc.),

- ▶ sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Feuerstelle und Stellplätze etc.).

## 1.2 Es wird ein Vorhabengebiet „Kultur“ (VHG<sub>Kultur</sub>) festgesetzt.

Im Vorhabengebiet „Kultur“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Glampinggrounds im VHG<sub>Glamp</sub> sowie sanitäre Einrichtungen,
- ▶ Mehrfunktionsscheune für Tagungen, Feiern und kulturelle Veranstaltungen,
- ▶ Hofladen der der Versorgung des Gebietes dient,
- ▶ Wohngebäude.

sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Feuerstelle und Stellplätze etc.).

### **Begründung:**

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Vorhabengebiet Glamping (VHG<sub>GLAMP</sub>) sowie Vorhabengebiet Kultur (VHG<sub>Kultur</sub>) wird die Umsetzung des konkreten Vorhabens der Vorhabenträgerin gesichert. Dieses sieht die Errichtung von sogenannten Glampingzelten /-hütten, eine Mehrfunktionsscheune für kulturelle Veranstaltungen und private Feiern sowie die Wohnnutzung eines bereits bestehenden Gebäudes sowohl für die Betreiber des Glamping-Grounds als auch zur Vermietung vor. Bad Langensalza ist als regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen. Hierbei sollen die Funktionen für Kur- und Erholungstourismus und Kultur- und Bildungstourismus erhalten und gefördert werden. Das Planvorhaben sieht die Schaffung von Strukturen vor, die beiden Funktionen zugutekommt.

Glamping steht hier für eine Mischung aus „Glamorous“ und „Camping“ und bietet die Übernachtung in vollausgestatteten Zelten an. In unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Hainich soll so naturnahes Urlauben ermöglicht werden, ohne auf den Komfort eines Hotelzimmers verzichten zu müssen. Diese Unterkunftsform wird eine Ergänzung der bereits vorhandenen Angeboten aus Hotels, Ferienwohnungen und Campingplätzen darstellen. Zudem soll eine Mehrfunktionsscheune die Möglichkeit zum Austausch bieten. Hierbei sind jedoch nicht nur die Gäste des Glamping Grounds angesprochen, sondern gleichzeitig die Bürgerinnen und Bürger aus der Region. Vom Aufenthaltsraum bei schlechtem Wetter, über kulturelle Veranstaltungen, wie Lesungen, Vorträge oder Kreativabende bis hin zum Angebot von Kursen, (Business-) Trainings und kleinen Events bietet die Scheune zusätzlich einen zentralen Ort des dörflichen Lebens und stärkt so die Gemeinschaft.

In einem Nebengebäude soll neben der Rezeption ein kleiner Hofladen entstehen, um Souvenirs und Produkte aus der Region zu vermarkten. Außerdem bieten hier 3 weitere Gästezimmer Platz für Übernachtungen von beispielsweise Trainern und Referenten. Das Aufstellen von Verkaufsautomaten sichert die Versorgung, wenn die lokalen Geschäfte geschlossen sind. Ein kleiner Wellnessbereich wertet den Besuch im Gardener’s View weiter auf.

Im ehemaligen Wohnhaus sollen neben der Betreiberwohnung 2 weitere Wohnungen zur Vermietung geschaffen werden. Dieses Konzept entspricht den Vorgaben des Regionalplans (G4-27) „[...] Für die weitere Aufwertung der Regional bedeutsamen Tourismusorte mit der spezifischen touristischen Funktion Kultur- und Bildungstourismus ist es notwendig, infrastrukturelle Voraussetzungen für Tagungstourismus, Ge-

*schäftsreisen, Ausstellungen und ähnliche Veranstaltungen zu realisieren, vielfältige und attraktive Bildungs-, Kultur-, Unterhaltungs-, Freizeit- und Sportangeboten zu schaffen[...].“* Der weitere Ausbau der touristischen Infrastruktur in Thüringen erhöht die Attraktivität der Region und damit auch die Nachfrage nach attraktiven Übernachtungsmöglichkeiten. Das Planvorhaben stellt eine Ergänzung der in Bad Langensalza und Umgebung mit Verbindung zum Hainich bereits vorhandenen Möglichkeiten dar. Als Ausgangspunkt bietet das Plangebiet vielfältige Möglichkeiten zum Erreichen verschiedener Sehenswürdigkeiten (Kultur und Natur - Nationalpark Hainich, Kur und Rosenstadt Bad Langensalza etc.). Die Festsetzung der Art der Nutzung dient der Sicherung der beschriebenen allgemeinen Planungsziele des Vorhabens. Die Ausweisung soll ausschließlich im Randbereich eine bereits bestehende Wohnnutzung weiter ermöglichen und ansonsten vollständig der Schaffung von Strukturen für die Erholung dienen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).  
Im VHG<sub>Glamp</sub> wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- 2.2 Im VHG<sub>Kultur</sub> wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im VHG<sub>Glamp</sub> mit 7,5 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt, festgesetzt.  
Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im VHG<sub>Kultur</sub> mit 10 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt, festgesetzt.  
Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.4 Als Höhenbezugspunkt wird in VHG<sub>Glamp</sub> und VHG<sub>Kultur</sub> der bergseitig am Gebäude anstehende Geländepunkt des fertig gestellten Geländes (höchster anstehender Geländepunkt an der baulichen Anlage) festgesetzt.

### Begründung:

Die im Plangebiet vorgesehene Gebäude und Versiegelungen für Stellplatzflächen und Zufahrten werden gemäß der Vorhabenplanung auf das notwendige Maß beschränkt. Durch eine naturnahe Gestaltung des Glamping-Grounds soll eine attraktive Umgebung für Erholungssuchende in der Natur geschaffen werden. Die Wege innerhalb des Vorhabengebietes sollen mit wassergebundener Decke ausgeführt werden und werden somit nicht vollversiegelt (Bodenschutzklausel). Im Bereich der Mehrzweckscheune, Verwaltungsgebäude, Wohnhaus etc. wird entsprechend des derzeitigen Gebäudebestandes (bereits in Anspruch genommene Flächen) eine dichtere Bebauung vorgesehen. Die Festsetzung der Grundfläche baulicher Anlagen berücksichtigt alle Gebäude inkl. der Glamping-Zelte und ermöglicht eine gewisse Flexibilität in

der Gestaltung sowie die Errichtung von baulichen Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung Erholung zuzuordnen sind (u.a. Grillplatz, Whirlpool etc.).

Die nicht überbaubare Fläche wird als Grünanlage für die Erholungssuchenden genutzt. Baum- und Strauchpflanzungen werden dabei auf der Fläche vorgesehen.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Umgebung sowie der geplanten Nutzungsform. Die Glamping-Zelte erreichen eine Höhe von 6 m und werden auf einem 1,5 m hohen Sockel errichtet. Im VHG<sub>Kultur</sub> wird eine höhere Gebäudehöhe insbesondere für die Mehrzweckscheune zugelassen. Der Gebietscharakter der bestehenden Gebäudesubstanz wird dabei beibehalten.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in den VHG<sub>Glamp</sub> und VHG<sub>Kultur</sub> bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die Glampingzelte /-hütten, Mehrfunktionsscheune, Wohngebäude inkl. Hofladen des Campingplatzes sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Dem Erholungszweck des Gebietes dienende Nebenanlagen sowie Stellplätze, Wege und Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

#### **Begründung:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Das Wohngebäude sowie die Mehrfunktionsscheune werden im Bereich bereits vorhandener Gebäude errichtet, die zuvor abgerissen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Im Bereich der vorhandenen Bausubstanz rücken die Baugrenzen entsprechend der bisherigen Bebauung an die Grundstücksgrenzen. Dies ist aufgrund der Baugrundverhältnisse notwendig und ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Flächen. Die Errichtung von Glampingzelten ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die innere Erschließung ist nicht Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen und erfolgt entsprechend der örtlichen Gegebenheiten. Dem Vorhabenträger wird dadurch ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum gewährt.

### 5. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Grünfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Nutzung als Aufenthaltsflächen ist allgemein zulässig.

5.2 Von der max. zulässigen Grundfläche gemäß 2.1 dürfen nur 850 m<sup>2</sup> durch wasserundurchlässige Befestigungen oder bauliche Anlagen dauerhaft vollständig versiegelt werden. Mindestens 750 m<sup>2</sup> sind als Zufahrten und Wege versickerungssoffen auszuführen.

- 5.3 Zur Durchgrünung sind folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:
- 5.3.1 Innerhalb der Grünflächen des VHG<sub>Glamp</sub> entsprechende Festsetzung 5.1 sind min. 8 standortgerechte Obstbäume regionaltypischer Sorten anzupflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm) und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden (Pflanzabstand min. 8 m).
- 5.3.2 Innerhalb der Grünflächen des VHG<sub>Glamp</sub> entsprechende Festsetzung 5.1 sind min. auf einer Gesamtlänge von 100 m freiwachsende einreihige Strauchhecken aus gebiets-eigenen, standortgerechten Laubsträuchern mit einer Mindestbreite von 3 m anzupflanzen (Mindestqualität: 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzabstand in der Reihe 1 – 1,5 m.
- 5.3.3 Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gepflanzte Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gebietseigenen Laubgehölzen zu ersetzen.

**Begründung:**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden für den Aufenthalt von Gästen genutzt. Die Flächen werden in Grünflächen umgewandelt. Zur naturnahen Gestaltung werden gebietseigene Gehölzpflanzungen im VHG<sub>Glamp</sub> vorgesehen. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze können entsprechend der Standortgegebenheiten angepasst werden, um der Vorhabenträgerin eine gewisse Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Die genauen Pflanzstandorte sind im Baugenehmigungsantrag nachzuweisen. Vorhandene Obstgehölze im Plangebiet werden entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen erhalten. Nadelgehölze im Plangebiet werden entfernt. Diese sind nicht standortgerecht und haben teilweise bereits unter den Witterungsverhältnissen der letzten Jahre gelitten. Im VHG<sub>Kultur</sub> werden die nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen angelegt. Da dieser Teil des Plangebietes bereits im Bestand deutlich stärker verdichtet ist, wird hier auch in der Planung eine dichtere Bebauung vorgesehen. Die inneren Erschließungswege (überwiegend Fußwege zu den Glampingzelten, Aufenthaltsplätze etc.) werden mit wassergebundener Decke ausgeführt und nicht vollständig versiegelt.

## 8 Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

## 1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

## 2. Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## 3. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

## 4. Wasserschutz

Gewässerrandstreifen: Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

## 5. Natur- und Artenschutz

Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

## 6. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauord-

nung (ThürBO) entsprechen.

#### **7. Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser**

Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

#### **8. Planunterlage**

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

### **9 Maßnahmen zur Realisierung der Planung**

Die alsbaldige Verwirklichung des Bauleitplans ist insbesondere abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zum Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

Die Umsetzung wird durch Festlegung einer Frist im Durchführungsvertrag geregelt.

### **10 Kosten und Finanzierung der Planung**

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch den Vorhabenträger als Investor, so dass der Stadt Bad Langensalza diesbezüglich keine Kosten entstehen.