

Stand: VORENTWURF

August 2022

# Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs.3 BauGB

# "Erweiterung Wellness- und Golfhotel Gut Krakau"

der Stadt Blankenhain

# Vorentwurf

Stand: August 2022

Erarbeitet durch: LEG Thüringen mbH

Abt. Stadt- und Regionalentwicklung

Stand: VORENTWURF

August 2022

Mainzerhofstraße 12

99084 Erfurt

Tel. 0361 / 5603 - 0

Im Auftrag von: Golf-Hotel Gut Krakau GmbH & Co.KG

Waldecker Straße 21 99444 Blankenhain

### Inhalt

1. Anlass der Planung	4
2. Schaffung von Planungsrecht	
3. Verfahrensstand	
4. Räumlicher Geltungsbereich	
5. Bestandsbeschreibung	
-	
6. Übergeordnete Planungen	
7. Planungsziele - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan	.14

Stand: VORENTWURF

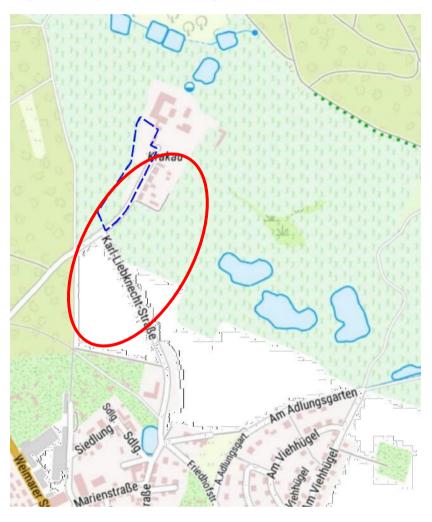
August 2022

## Verzeichnis der Abbildungen

- Abb. 1: Geographischer Übersichtsplan zur Lage des Planbereiches (Quelle: LEG Thüringen)
- Abb. 2: Übersichtsplan zur Lage der Geltungsbereiche (Quelle: Stadt Blankenhain, LEG Thüringen)
- Abb. 3: Übersichtsplan geplante Geltungsbereiche (Quelle: LEG Thüringen)
- Abb. 4: Ausschnitt Flurkarte mit Geltungsbereich (Quelle: Geoportal Thüringen; LEG Thüringen)
- Abb. 5: Ausschnitt Flurkarte mit Geltungsbereich A1 (Quelle: Geoportal Thüringen, LEG Thüringen)
- Abb. 6: Luftbild Vorhabensbereich (Quelle: Geoproxy Thüringen, LEG Thüringen)
- Abb. 7: Luftbild Bereich Kompensationsmaßnahme (Quelle: Geoproxy Thüringen, LEG Thüringen)
- Abb. 8: Regionalplan Mittelthüringen 2011: Ausschnitt Raumnutzungskarte
- Abb. 9: Regionalplan Mittelthüringen 2011: Ausschnitt Karte 4-2 Tourismus
- Abb. 10: Ausschnitt Flächennutzungsplans der Stadt Blankenhain (Quelle: Stadt Blankenhain)
- Abb. 11: Ausschnitt VBP "Golfplatz" (Quelle: Stadt Blankenhain)
- Abb. 12: Ausschnitt VBP "Wellness- und Golfhotel Gut Krakau" (Quelle: Stadt Blankenhain)
- Abb. 13: Luftbild zum Planbereich (Quelle: Geoproxy; LEG Thüringen)
- Abb. 14: Übersicht der geplanten Vorhaben (Quelle: BCH Hermsdorf; LEG Thüringen)
- **Abb. 15:** Ausschnitt VBP (Quelle: Stadt Blankenhain; LEG Thüringen)
- Abb. 16: Ausschnitt VBP Maßnahmenfläche (Quelle: Stadt Blankenhain; LEG Thüringen)

### 1. Anlass der Planung

Nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wellness- und Golfhotel Gut Krakau" im Jahr 2011 wurde das Spa- & Golf-Hotel Weimarer Land nach zweijähriger Bauzeit im Mai 2013 eingeweiht. Der Golfplatz, planungsrechtlich bereits im Jahr 1996 über den Vorhabenbezogenen Be-



bauungsplan "Golfplatz" gesichert, umfasst zwei 18-Loch Golfanlagen und einen 3-Loch Übungsplatz.

Stand: VORENTWURF

August 2022

In unmittelbarem Anschluss an das heutige Spa-& GolfResorts Weimarer Land beabsichtigt nunmehr die GRAFE -Golfhotel Gut Krakau GmbH und Co KG das Golfhotel durch Vorhaben, die über die jetzigen Nutzungen hinausgehen, zu erweitern. Der Erweiterungskomplex schließt südwestlich an das Spa-& GolfResorts Weimarer Land "Gut Krakau" an. Hier sollen ein zum Teil unterirdisches Restaurant sowie Ferienhäuser einschließlich Tiefgarage entstehen. Zudem soll in diesem Bereich der teilweise hergestellte Parkplatz in die Planung integriert werden.

Abb. 1: Geographischer Übersichtsplan zur Lage des Planbereiches (Quelle: LEG Thüringen)

Die geplanten Vorhaben sollen nunmehr durch Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

## 2. Schaffung von Planungsrecht

Der Vorhabenträger hat bei der Stadt Blankenhain die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB beantragt. Die Aufstellung soll in einem zweistufigen Vollverfahren gem. § 2 Abs.1 BauGB erfolgen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs.3 BauGB wird in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) integriert und ist damit Bestandteil des VBP.

Stand: VORENTWURF August 2022

Die geplanten Vorhaben betreffen Teile der Geltungsbereiche des rechtsverbindlichen VBP "Wellness- und Golfhotel Gut Krakau" aus dem Jahr 2011 sowie des VBP "Golfplatz" von 1996.

Für die planungsrechtliche Sicherung der jetzigen Vorhaben wird ein eigenständiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Mit Rechtskraft des VBP werden die Ursprungsbebauungspläne an dieser Stelle durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

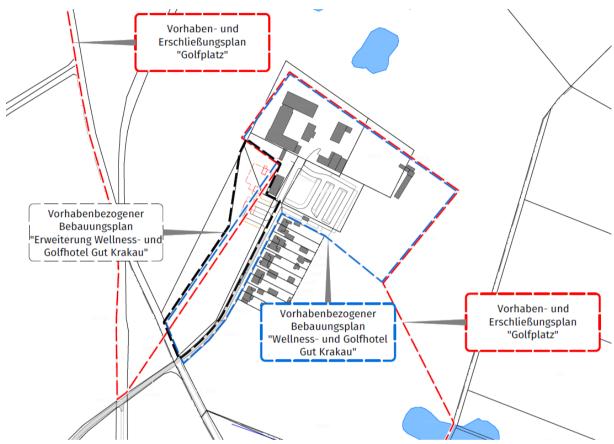


Abb. 2: Übersichtsplan zur Lage der Geltungsbereiche (Quelle: Stadt Blankenhain, LEG Thüringen)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB wird gemäß § 12 Abs.1 BauGB ein einfacher vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) erstellt. Inhalt des VBP sind zum Stand der frühzeitigen Beteiligungen neben der Geltungsbereichsgrenze die Art der beabsichtigten baulichen Nutzungen. Den Planunterlagen werden weitere Unterlagen zur Planung des Restaurants beigefügt, die Planungen zu den Ferienhäusern einschließlich Tiefgarage werden zum Entwurf des VBP erstellt.

Mit den Prüfergebnissen der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Anregungen wird dann der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 Abs.3 BauGB in den Entwurf des VBP integriert. Die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB werden dann mit entsprechenden Unterlagen durchgeführt.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB ist Bestandteil des Planungsprozesses (§ 2a BauGB).

Auf Grundlage des VEP verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die vertragliche Regelung dazu erfolgt über den Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB zu fassen ist.

Stand: VORENTWURF

August 2022

#### 3. Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Blankenhain hat am 06. Oktober gemäß § 2 Abs.1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB "Reithotel an der Karl-Liebknecht-Straße und Erweiterung Golf-Anlage" unter Beschluss-Nr. im zweistufigen Regelverfahren gem. § 2 Abs.1 BauGB mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB gefasst.

Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen beschlossen. Die Offenlage gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgt in der Zeit vom bis einschließlich . Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden die folgenden Anregungen vorgebracht: Die Öffentlichkeit hat keine Anregungen geäußert.

•

### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich für das geplante Vorhaben "Erweiterung Wellness- und Golfhotel Gut Krakau" und den Geltungsbereich für die erforderliche Kompensationsmaßnahme A1.

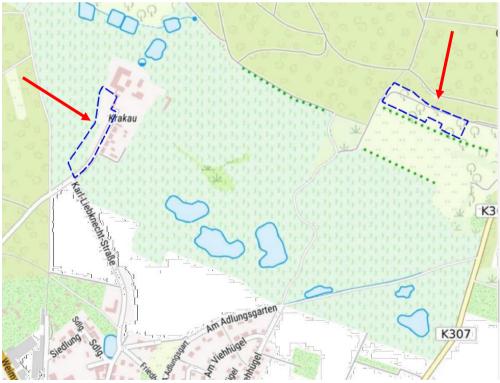
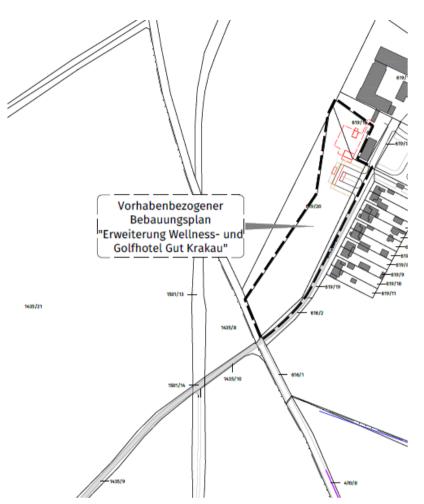


Abb. 3: Übersichtsplan geplante Geltungsbereiche (Quelle: LEG Thüringen)



# ▶ GELTUNGSBEREICH

Stand: VORENTWURF

August 2022

#### **V**ORHABEN

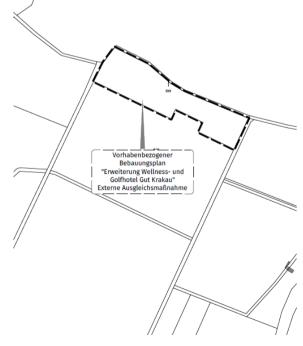
Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einer Größe von ca. 1,28 ha umfasst in der Gemarkung Blankenhain, Flur 5, die Flurstücke 619/16 (teilweise), 619/19 (teilweise), 619/20 (teilweise) und 616/2 (teilweise).

tungsbereich (Quelle: Geoportal Thüringen; LEG Thüringen)

Abb. 4: Ausschnitt Flurkarte mit Gel-

## GELTUNGSBEREICH KOMPENSATIONS-MAßNAHME A1 (REVITALISIERUNG STREUOBSTWIESE)

Der Geltungsbereich A1 (Maßnahmenfläche) in einer Größe von ca. 1,34 ha umfasst in der Gemarkung Blankenhain, Flur 4, das Flurstück 600 (teilweise).



**Abb. 5:** Ausschnitt Flurkarte mit Geltungsbereich A1 (Quelle: Geoportal Thüringen, LEG Thüringen)

## 5. Bestandsbeschreibung

#### BESTANDSNUTZUNGEN IM BEREICH VORHABEN

Die Flächen im Planbereich (Vorhaben) werden nur in einem geringen Umfang baulich genutzt.

Stand: VORENTWURF

August 2022

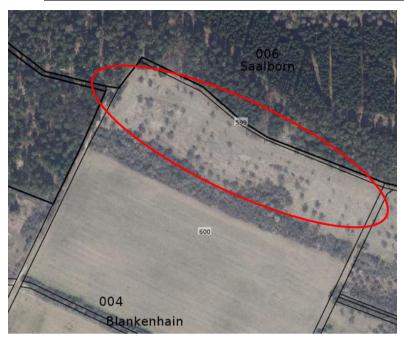
Die folgenden Nutzungen sind vorzufinden:

- **1** → Hotelanlage
- 2 → Swimmingpool
- 3 → Liegewiese
- 4 → Ferienwohnungen
- 5 → Stellplätze
- 6 → Golfplatz
- 7 → Zufahrtsstraße (Karl-Liebknecht-Straße)



Abb. 6: Luftbild Vorhabensbereich (Quelle: Geoproxy Thüringen, LEG Thüringen)

#### BESTANDSNUTZUNGEN IM BEREICH KOMPENSATIONSMAßNAHME



Bei der Fläche der künftigen Kompensationsmaßnahme handelt es sich um eine sehr lückige Streuobstwiese.

Stand: VORENTWURF

August 2022

**Abb. 7:** Luftbild Bereich Kompensationsmaßnahme (Quelle: Geoproxy Thüringen, LEG Thüringen)

#### EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Vorhabenträger steht im Eigentum der Flächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit dem Durchführungsvertrag hat der Vorhabenträger die Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen nachzuweisen und demzufolge die Verfügbarkeit der Flächen.

# 6. Übergeordnete Planungen

#### LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM THÜRINGEN 2025

Folgende Ausführungen sind dem LEP 2025 zu entnehmen:

#### 4.4 Tourismus und Erholung

#### <u>Leitvorstellungen</u>

- 1. Tourismus und Erholung sollen in den Teilräumen gestärkt werden, die über die naturräumlichen und raumstrukturellen Voraussetzungen verfügen, um den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu entwickeln.
- 3. 1Bei der weiteren touristischen Entwicklung Thüringens sollen die drei Schwerpunkte "Kultur und Städte", "Natur und Aktiv" sowie "Wellness und Gesundheit" im Vordergrund stehen. 2Insbesondere die Themenvielfalt im Schwerpunkt "Kultur- und Städte" soll, auch durch die Verknüpfung mit Naturerlebnissen, für eine weitere Profilierung Thüringens genutzt werden.

#### Vorgaben für die Träger der Regionalplanung

4.4.5 V In den Regionalplänen sind insbesondere in den Schwerpunkträumen Tourismus Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" auszuweisen, sofern der Tourismus in diesen Gebieten eine regionale Bedeutung als Wirtschaftsfaktor einnimmt oder im Planungszeitraum einnehmen kann.

Stand: VORENTWURE

August 2022

4.4.6 V In den Regionalplänen können den Vorbehaltsgebieten "Tourismus und Erholung" besondere Handlungserfordernisse zugewiesen oder besondere Nutzungsanforderungen als Grundsätze der Raumordnung formuliert werden, soweit dies erforderlich und raumordnerisch begründbar ist.

#### REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan Mittelthüringen wurde am 12.04.2011 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und am 09.06.2011 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Entwicklung und Verkehr genehmigt. Mit dem Urteil vom 27.05.2015 gemäß dem Thüringer Oberverwaltungsgericht wurde die Festlegung von Vorranggebieten Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten im Regionalplan Mittelthüringen, Nr. 3.2.2, Ziel Z 3-5 für unwirksam erklärt.

Am 5. September 2017 hat die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen beschlossen, den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans "Windenergie" einschließlich seiner Begründung zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 09. Oktober bis einschließlich 11. Dezember 2017 freizugeben.

Gleichzeitig hat die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen am 05. September 2017 beschlossen, eine vorgezogene Änderung des Regionalplans MT im Abschnitt 2.2.2 Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen – Z 2-2 durchzuführen. Die Beteiligung zur Planänderung erfolgt ebenfalls in der Zeit vom 09. Oktober bis einschließlich 11. Dezember 2017. Beide Änderungen sind am 24.12.2018 in Kraft getreten.

Infolge der o.g. Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen ist die Änderung des Regionalplanes erforderlich geworden. Diese wurde am 18.03.2015 beschlossen und damit das Änderungsverfahren eingeleitet.

#### Im derzeit gültigen Regionalplan 2011 wird ausgeführt:

Gemäß Z 1-1 wird Blankenhain als Grundzentrum eingestuft. Ihr kommt damit Versorgungsfunktion für den Grundbedarf zu.

Des Weiteren werden für das Vorhabengebiet - Sonstige Sondergebiete – die folgenden Grundsätze festgelegt:

#### 4.1.2 Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung

**G 4-5** In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

#### fs-47 – Wälder und Wiesen zwischen Blankenhain und Magdala

Stand: VORENTWURE

August 2022

Abb. 8: Regionalplan Mittelthüringen 2011: Ausschnitt Raumnutzungskarte

#### 4.6.1 Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung

**G 4-21** In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

#### Ilmtal

#### In der Begründung zu G4-21 heißt es:

Die Tourismussparten Aktiv- und Naturtourismus (Radfahren, Wandern, Camping) sowie zum Teil Kur und Wellness bilden den Schwerpunkt und sind Grundlage für die Wertschöpfung in diesem Teilgebiet der Planungsregion Mittelthüringen

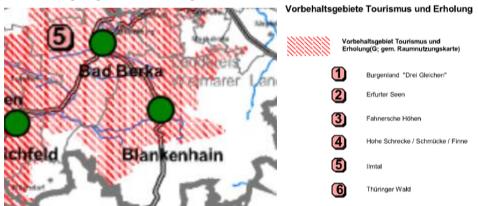


Abb. 9: Regionalplan Mittelthüringen 2011: Ausschnitt Karte 4-2 Tourismus

Ebenso befindet sich die Kompensationsfläche – Ergänzung Streuobstwiese - im Bereich des fs-47 – Wälder und Wiesen zwischen Blankenhain und Magdala. ( )

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass mit der vorliegenden Planung die Ziele und Grundsätze der Landes- und Raumplanung eingehalten werden.

Der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wellness- und Golfhotel Gut Krakau", mit Stand September 2010, Architektur- und Stadtplanungsbüro Helk, Kupferstr.1 in Mellingen wurde auf S. 9 die folgende Textpassage entnommen:

Stand: VORENTWURE

August 2022

#### ➤ "REGIONALKONZEPT ERFURT-WEIMAR-JENA — DIE IMPULSREGION

Die beabsichtigte Konzeption zur Umsetzung des Golfplatzes, in Verbindung mit dem Wellness- und Golfhotel Gut Krakau, steht im Einklang mit einem Schlüsselprojekt der Regionalkonzeption ImPuls-Region Erfurt-Weimar-Jena.

Das Schlüsselprojekt "Regionale Grünsysteme" zielt u.a. auf die Einbeziehung touristischer Potenziale in das regionale Grünsystem ab. Gleichzeitig gilt es, regionale Grünstrukturen zu sichern, aber auch wirtschaftliche (touristische) Angebote als Beitrag zur Verbesserung der weichen Standortfaktoren und des regionalen Images umzusetzen.

Mit der Umsetzung des Golfplatzes kann ein ca. 150 ha großes Areal als Grünzug gesichert werden. Die Durchgängigkeit des Gebietes (Erhaltung von Wanderwegen) bleibt bestehen, so dass eine öffentliche Nutzung gewahrt wird. Gleichzeitig wird das regionale Angebot erweitert. Mittels Vorhabenbezogenem Bebauungsplan zum "Wellness- und Golfhotel Gut Krakau" werden die erforderlichen Rahmenbedingungen zur wirtschaftlichen Umsetzung des Golfplatzes geschaffen.

#### REGIONALES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die beabsichtigte Planung entspricht den im REK "Südkreis Weimarer Land" verankerten Entwicklungszielen für den Bereich des Gutes Krakau. Prinzipiell wird eine Entwicklungschance für die Region im Bereich Gesundheitsurlaub (Verbindung von Sport und Natur) gesehen. Diesem Tatbestand wird mit der beabsichtigten Planung sowie der Umsetzung des Golfplatzes Rechnung getragen.

Die Integration eines Wellnessbereiches unterstreicht ebenfalls das Image der "Kur-Region" (Bad Berka) und setzt diese Marketingstrategie um.

Das REK basiert auf einer regionalen Abstimmung. Die Entwicklung des Gutes Krakau in Verbindung mit der Umsetzung des Golfplatzes ist somit als regionales Projekt anzusehen.

### REGIONALE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE "WEIMARER LAND – MITTELTHÜRINGEN"

Das geplante Vorhaben kann folgendem Leitprojekt der Entwicklungsstrategie der Regionalen LEA-DER-Aktionsgruppe "Weimarer Land – Mittelthüringen" zugeordnet werden:

"Tourismus Mittleres Ilmtal" – Ausbau der Kooperation "Ilmtal-Urlaub" durch

- Entwicklung der Fremdenverkehrsregion entlang der Ilm
- Ausbau und Entwicklung von Anbietern im Segment Wellness
- gestalterische Maßnahmen in Ortschaften
- zielgerichteter Ausbau touristischer Infrastruktur."

Die hier vorangestellten Aussagen und Ziele haben auch für den nunmehr als Erweiterung des Spa-& GolfResorts Weimarer Land in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Wellness- und Golfhotel Gut Krakau" Gültigkeit.

#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Blankenhain stellt im Bereich der künftigen Vorhaben Grünfläche Golf dar. Das Sondergebiet "Wellness- und Golfhotel Gut Krakau" ist in einem Änderungsverfahren zu erweitern.

Stand: VORENTWURF

August 2022



Abb. 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Blankenhain (Quelle: Stadt Blankenhain)

#### BEBAUUNGSPLAN

Die geplanten Vorhaben liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Golfplatz" von 1996 mit der Festsetzung: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz

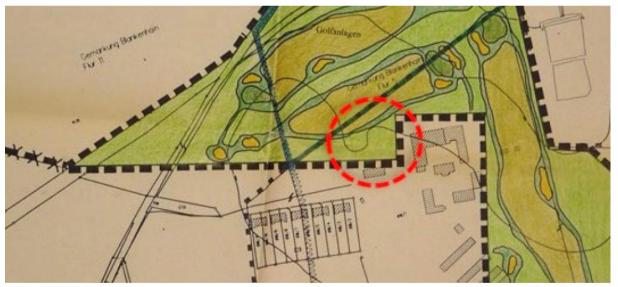


Abb. 11: Ausschnitt VBP "Golfplatz" (Quelle: Stadt Blankenhain)

#### sowie

im Bereich des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wellness- und Golfhotel Gut Krakau" aus dem Jahr 2011. Festgesetzt sind nicht überbaubare Grundstücksfläche, eine Maßnahmenfläche entlang der Verkehrsfläche und ein Leitungsrecht, nachrichtlich übernommen wurden die Grenze des Landschaftsschutzgebietes und die Trinkwasserschutzzone.

Für eine Klarheit im Verfahren wird nunmehr ein eigenständiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der die Festsetzungen im Bereich der Vorhaben ersetzt. Alle anderen rechtsverbindlichen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten. Mit den neuen Festsetzungen werden keine rechtswidrigen Zustände geschaffen, die eine Umsetzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne verhindern.



Abb. 12: Ausschnitt VBP "Wellness- und Golfhotel Gut Krakau" (Quelle: Stadt Blankenhain)

## 7. Planungsziele - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhabenund Erschließungsplan

#### VORHABENSBESCHREIBUNG



Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen insbesondere 3 Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden:

Stand: VORENTWURF

August 2022

- 1 Errichtung eines zum Teil unterirdisch gelegenen Restaurants (mit einer Liegewiese überdeckt)
- **2** Errichtung von Ferienhäusern mit darunterliegender Tiefgarage
- **3** Aufnahme eines teils hergestellten Parkplatzes sowie einer zusätzlich zu errichtenden Trafostation westlich des Parkplatzes.

**Abb. 13:** Luftbild zum Planbereich (Quelle: Geoproxy; LEG Thüringen)

Aus nachfolgender Übersicht die vorangestellt benannten Vorhaben detaillierter ersichtlich. Für das Restaurant liegen durch BCH Bau-Consult-Hermsdorf GmbH erarbeitete Planungen vor. Neben dem Außenpool wird das Restaurant in den Hang integriert, das vorhandene Gelände wird entsprechend terrassiert und eben zum vorhandenen Gebäude (Ferienwohnungen) die Liegewiese über dem Restaurant errichtet. Nur Teile des Restaurantgebäudes ragen aus dem Gelände heraus. Durch eine Glasfront öffnet sich der Blick aus dem Restaurant auf den Golfplatz.

Stand: VORENTWURE

August 2022

Zu den ca. 11 geplanten Ferienhäusern liegen zum Vorentwurf noch keine konkreten Planunterlagen vor. Diese werden zum Entwurf des VBP erstellt. Unter die Ferienhausanlage wird eine Tiefgarage errichtet, so dass der Freibereich um die jeweiligen Häuser nicht durch parkende Autos gestört wird.



Abb. 14: Übersicht der geplanten Vorhaben (Quelle: BCH Hermsdorf; LEG Thüringen)

Den Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf werden die vorliegenden Planungen zum Restaurant mit beigefügt.

#### > FESTSETZUNGEN

Für die geplanten baulichen Anlagen wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freizeit / Beherbergung festgesetzt.

Für die konkreten Nutzungen erfolgen die Festsetzungen von zwei Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs.2 BauNVO, zum einen mit der Zweckbestimmung Restaurant und zum anderen mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser / Tiefgarage.

Für die Bestimmung der Lage der baulichen Anlagen werden Baugrenzen festgesetzt.

Die Stelleplätze werden über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Stellplatzanlage gesichert.

Desweiteren werden die Freiflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Extensivgrünland festgesetzt. Als Abgrenzung zum Golfplatz wird eine Baumreihe in die Planung übernommen. Für weitere Begrünungen wird auf diesen Flächen ein Pflanzgebot festgesetzt.

Das Wasserschutzgebiet, Schutzzone 3 und das Landschaftsschutzgebiet werden nachrichtlich in die Planung übernommen.

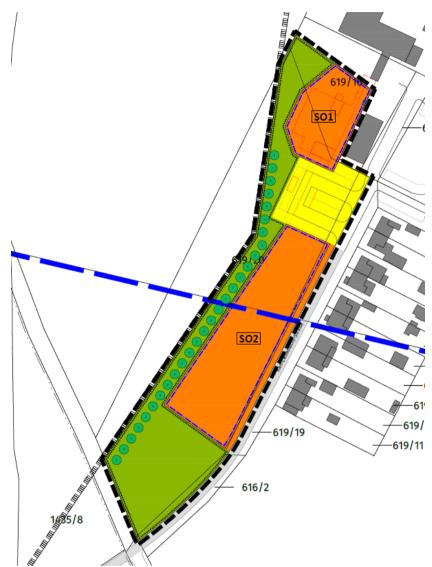
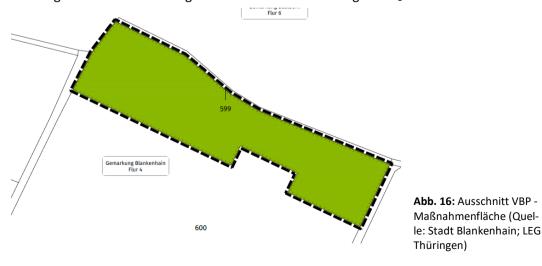


Abb. 15: Ausschnitt VBP (Quelle: Stadt Blankenhain; LEG Thüringen)

Die Maßnahmenfläche A1 – Ergänzung Streuobstwiese- wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt.



Stand: VORENTWURF

August 2022