LEG Thüringen
Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH

# Begründung

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

## „Reithotel mit Mehrzweckhalle & Golf-Jugendleistungszentrum“

der Stadt Blankenhain

# SATZUNG

**Stand: November 2020**

Erarbeitet durch: **LEG Thüringen mbH**
Abt. Stadt- und Regionalentwicklung
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 ..... 1
2. Schaffung von Planungsrecht ..... 2
3. Verfahrensstand ..... 2
4. Räumlicher Geltungsbereich ..... 4
5. Bestandsbeschreibung ..... 7
6. Übergeordnete Planungen ..... 11
7. Planungsziele - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ..... 17
8. Erschließung ..... 24
9. Weitergehende Hinweise ..... 32
10. Kosten und Finanzierung ..... 34
11. Flächenbilanz ..... 35

# Verzeichnis der Abbildungen

**Abb. 1:** Geographischer Übersichtsplan zur Lage des Planbereiches (Quelle: LEG Thüringen)
**Abb. 2:** Luftbild zur Lage des Planbereiches (Quelle: Geoproxy; LEG Thüringen)
**Abb. 3:** Übersichtsplan Flurstücke im Planbereich (Quelle: Geoproxy; LEG Thüringen)
**Abb. 4:** Übersichtsplan zur Lage der Aufforstungsfläche (Quelle: Geoproxy, LEG Thüringen)
**Abb. 5:** Übersichtsplan Leitungsbestand (Quelle: WZV Weimar)
**Abb. 6:** Übersichtsplan Leitungsbestand (Quelle: TEN)
**Abb. 7:** Übersichtsplan Schutzgebiete (Quelle: Geoproxy)
**Abb. 8:** Regionalplan Mittelthüringen 2011: Ausschnitt Raumnutzungskarte
**Abb. 9:** Regionalplan Mittelthüringen 2011: Ausschnitt Karte 4-2 Tourismus
**Abb. 10:** Regionalplan Mittelthüringen 2011: Ausschnitt Raumnutzungskarte
**Abb. 11:** Ausschnitt 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenhain (Quelle: Stadt Blankenhain)
(linke Darstellung→ Ausschnitt rechtswirksamer FNP, Teilbereich 6;
Rechte Darstellung→ Ausschnitt 1. Änderung FNP, Teilbereich 6 mit Stand **Vorentwurf März 2018**
**Abb. 12:** Ausschnitt Vorgezogene 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 6 – Sonstiges Sondergebiet, Golfanlage
(Quelle: Stadt Blankenhain/LEG)
(linke Darstellung→ Ausschnitt rechtswirksamer FNP, Teilbereich 6;
Rechte Darstellung→ Ausschnitt 1. Änderung FNP, Teilbereich 6 mit Stand **Entwurf August 2019**
**Abb. 13:** Ausschnitt Vorgezogene 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 6 – Ersatzaufforstungsfläche
(Quelle: Stadt Blankenhain/LEG)
(linke Darstellung→ Ausschnitt rechtswirksamer FNP, Teilbereich 6;
Rechte Darstellung→ Ausschnitt 1. Änderung FNP, Teilbereich 6 mit Stand **Entwurf August 2019**
**Abb. 14:** Übersicht zu den geplanten Nutzungen (Quelle: Städler Golf Courses)
**Abb. 15:** Lageplan Vorhabenskonzept (Quelle: BCH)
**Abb. 16:** Schematische Übersicht Golf-Anlage (Quelle: Städler Golf Courses)
**Abb. 17:** Übersichtsplan zum weiteren Erwerb einer Teilfläche des Flurstücks 470/7 (Quelle: Vorhabenträger)
**Abb. 18:** Leitungsbestand Trinkwasser (Quelle: WZV Weimar)
**Abb. 19:** Leitungsbestand Mischwasserkanal (Quelle: Zweckverband JenaWasser)
**Abb. 20:** Leitungsbestand TEN (Quelle: TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG.)
**Abb. 21:** Lage des amtlichen Festpunktes (Quelle: Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

# 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 umfasst zwei 18-Loch Golfanlagen und einen 3-Loch Übungsplatz.

In unmittelbarer Nachbarschaft beabsichtigt nunmehr die GRAFE – Golfhotel Gut Krakau GmbH und Co KG das heutige Spa-& GolfResorts Weimarer Land durch Vorhaben, die über die jetzigen Nutzungen hinausgehen, zu erweitern. Der Erweiterungskomplex gruppiert sich um das leerstehende ehemalige Schulgebäude an der Karl-Liebknecht-Straße nördlich der Ortslage Blankenhain und südlich des bestehenden Spa-& GolfResorts Weimarer Land „Gut Krakau“. Neben der Ergänzung der vorhandenen Golfanlagen durch sechs neue Anlagen¸ wovon zwei im angrenzenden Wald errichtet werden sollen, entstehen u.a. ein Reithotel, eine Mehrzweckhalle, die als Reithalle oder für Großveranstaltungen genutzt werden kann, ein kleines Internat für die Golf-Klasse des Erfurter Sportgymnasiums, Pferdeställe einschließlich der ergänzenden Nutzungen, ein Hofladen.

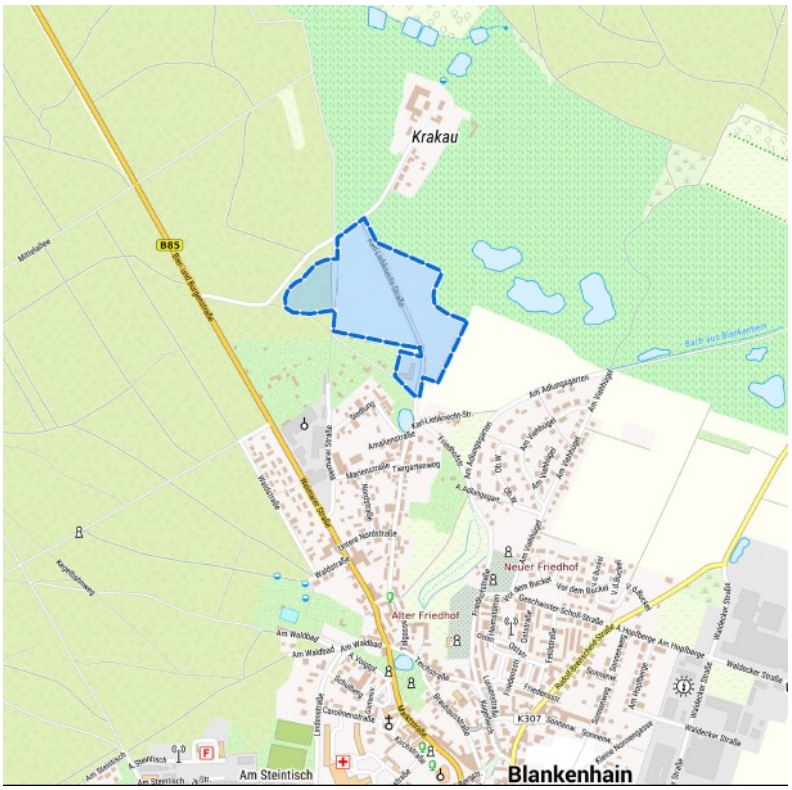



**Abb. 1:** Geographischer Übersichtsplan zur Lage des Planbereiches (Quelle: LEG Thüringen)

In der Stellungnahme des Landratsamtes Weimarer Land vom 21.06.2018 zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenhain heißt es dazu: „Das bereits vorhandene Spa-& Golf-Resorts Weimarer Land gehört zu den größten touristischen Leistungsträgern im Weimarer Land und stellt einen großen Wirtschaftsfaktor für die Region dar. Die vorgesehene Erweiterung des Golfplatzes und Entstehung verschiedener Sportanlagen sowie Reiterhof und Beherbergungsbetriebe entsprechen sowohl den im Tourismuskonzept des Weimarer Lands festgesetzten Zielen zur Steigerung des touristischen Angebots, als auch dem im Kommunikationskonzept Weimarer Land festgesetzten Leistungsversprechen Ursprung, Geist und Entfaltung.“

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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB wurde gem. § 12 Abs.1 BauGB ein einfacher vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) erstellt. Inhalt des VBP waren zum Stand der frühzeitigen Beteiligungen neben der Geltungsbereichsgrenze die Art der beabsichtigten baulichen Nutzungen. Den Planunterlagen war eine Beschreibung der geplanten Vorhaben beigefügt, aus der die Ziele und Zwecke der beabsichtigten Nutzungen zu ersehen sind.

Mit den Prüfergebnissen der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Anregungen wurde 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 nunmehr 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.

## 3. Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Blankenhain hat am 26. März 2019 gem. § 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 gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25. April bis einschließlich 10. Mai 2019. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. April 2019 um Stellungnahme gebeten.
Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden die folgenden Anregungen vorgebracht:

- Entscheidung: VBP separat oder mit V/E-Plan
- Differenzierung der Sondergebiete
- Abschluss Durchführungsvertrag /Flächenverfügbarkeit
- Fortführung FNP – Parallelverfahren (Verfahrensvermerke entsprechend)
- Erhalt und Schutz des Rad-Gehweges Blankenhain und Bad Berka
- Eingriffsbilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell

- saP zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange → Einbeziehung Schulgebäude
- Nutzungsartenänderung gem. § 10 ThürWaldG → Fläche für Erstaufforstung
- Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor Lärm und Geruch
- Erschließung, insbesondere abwassertechnische Erschließung
- Abfallentsorgung
- Gefahrenabwehrkonzept – Löschwasser, Feuerwehrzufahrten
- Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen

Die Öffentlichkeit hat keine Anregungen geäußert.

Die Gesamtheit der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft und nach entsprechender Würdigung in den nunmehr vorliegenden Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingearbeitet. In seiner Sitzung am 25. September 2019 hat der Stadtrat den Entwurf der Planung gebilligt und die Beteiligungen zu den Planunterlagen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 14. Oktober bis 15. November 2019 beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die folgenden Anregungen/Hinweise vorgebracht:

- Darstellung von wesentlichen Gebäudeumrissen
- Weitere Darstellung von Ein- und Ausfahrten auf Stellflächen
- Nachrichtliche zeichnerische Übernahme der TWSZ III sowie Gas- und Stromleitungen
- Anpassung von Baumstandorten
- Aufnahme einer Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Nutzungen entsprechend dem Durchführungsvertrag
- Aufnahme von Hinweisen zu Gerüchen und Grenzabständen
- Ergänzung von Aussagen zur Löschwasserbereitstellung
- Aufnahme von erschließungstechnischen Hinweisen

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden durch den Stadtrat beraten und geprüft. Das Abwägungsergebnis wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 14.Mai 2020 beschlossen, ebenso wurde darauffolgend durch den Stadtrat am 14. Mai 2020 der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs.3 BauGB „Reithotel mit Mehrzweckhalle & Golf-Jugendleistungszentrum“ gefasst.

Die im Rahmen einer Vorprüfung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch das LRA Weimarer Land mit den Schreiben vom 15. und 18. Juni 2020 vorgebrachten formellen und materiellen Mängel haben einen neuen Abwägungsprozess bedingt. Das Ergebnis dieses Prozesses hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2020 beschlossen. Das Abwägungsergebnis wurde in die Satzungsunterlagen übernommen. Der Satzungsbeschluss vom 14. Mai 2020 Beschluss-Nr. 08-03/2020 war zuvor aufzuheben und nach Einarbeitung der Abwägungsergebnisse am 10. Dezember 2020 neu gefasst worden.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde das 1. Änderungsverfahren zum FNP gem. § 8 Abs.3 BauGB betrieben. Die Genehmigung der 1. Änderung des FNP Blankenhain liegt mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 30. September 2020 nunmehr vor, so dass die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB „Reithotel mit Mehrzweckhalle und Golf-Jugendleistungszentrum“ bei der Kommunalaufsicht des LRA Weimarer Land anzuzeigen ist.

# 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich für das geplante Vorhaben „Reithotel mit Mehrzweckhalle & Golf-Jugendleistungszentrum“ und den Geltungsbereich für die erforderliche Aufforstungsfläche der Maßnahme E1.

➢ GELTUNGSBEREICH VORHABEN

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage der Kernstadt Blankenhain. Er umfasst eine Größe von ca. **9,2 ha**.

**Abb. 2:** Luftbild zur Lage des Planbereiches (Quelle: Geoproxy; LEG Thüringen)

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

**Im Norden:**

- Spa- & Golf-Hotel Weimarer Land einschl. der vorhandenen Wohnbebauung
- Vorhandene Golfanlagen

**Im Osten:**

- Landwirtschaftliche Nutzflächen
- Einfamilienhausbebauung entlang der Straße Am Adlungsgarten

**Im Süden:**

- Einzelner Kleingarten im Südosten, dahinterliegende Ortslage
- Eingezäunte versiegelte Fläche und anschließende Kleingartenanlage an der Karl-Liebknecht-Straße / Weimarer Straße

**Im Westen:**

- Forstfiskalische Waldfläche der AöR Thüringer Forst in der Abteilung 201a1 Waldgebiet Krakau östlich der B285 einschließlich
- Rad-/Gehweg von Kranichfeld nach Bad-Berka

Die folgenden Flurstücke oder Teilflächen sind Bestandteil des Planbereiches:

| Gemarkung | Flur | Flurstück | |
|---|---|---|---|
| Blankenhain | 11 | 1435 \ 19 | TF |
| Blankenhain | 4 | 470 \ 7 | TF |
| Blankenhain | 4 | 470 \ 8 | GF |
| Blankenhain | 4 | 472 \ 3 | GF |
| Blankenhain | 4 | 475 \ 4 | TF |
| Blankenhain | 5 | 616 \ 1 | TF |
| Blankenhain | 11 | 1435 \ 7 | GF |
| Blankenhain | 11 | 1435 \ 10 | TF |
| Blankenhain | 11 | 1501 \ 19 | TF |
| Blankenhain | 11 | 1505 \ 2 | GF |

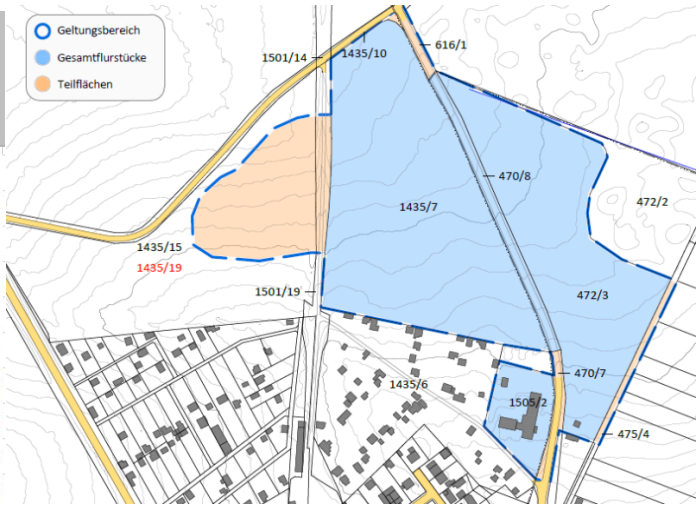



**Abb. 3:** Übersichtsplan Flurstücke im Planbereich (Quelle: Geoproxy; LEG Thüringen)

➢ GELTUNGSBEREICH AUFFORSTUNG

Ein weiterer Geltungsbereich umfasst die Fläche für die Ersatzaufforstung in einer Größe von **1 ha** in der Gemarkung Rottdorf, Flur 4, Flurstück 316 (E 1).

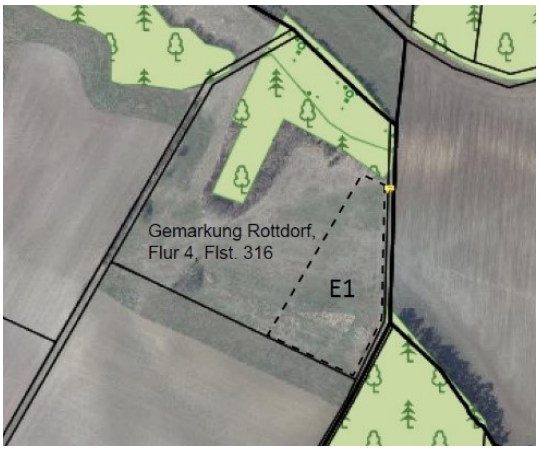



**Abb. 4:** Übersichtsplan zur Lage der Aufforstungsfläche (Quelle: Geoproxy, LEG Thüringen)

# 5. Bestandsbeschreibung

➢ BESTANDSNUTZUNGEN

Die Flächen im Planbereich (Vorhaben) werden nur in einem sehr geringen Umfang baulich genutzt. Vorrangig handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerlandfeldblöcke AL51341L21 und teilweise AL51341L20), in einem geringeren Umfang um Waldflächen.
Infolge der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können landwirtschaftliche Immissionen einwirken, die durch Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte auftreten. Bei Realisierung des o.g. Vorhabens ergehen aus agrarstruktureller Sicht folgende **Hinweise** und **Forderungen**:

- Die Erreichbarkeit (Zuwegung) der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist während der Maßnahme und später jederzeit zu gewährleisten.
- Baubeginn und Bauende ist mit dem benachbarten Bewirtschafter der Fläche (Agrarprodukte e.G. Blankenhain) abzustimmen.
- Die Ackerflächen sollten möglichst erst nach der Ernte der Kulturen für die Baumaßnamen beansprucht werden.
- Ertragsausfälle die durch die Baumaßnahmen verursacht werden sind den Landwirtschaftsbetrieb entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entschädigen.
- Bei der geplanten Maßnahme ist zu gewährleisten, dass kein Fremdmaterial auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückbleibt.
- Die Wirtschaftswege sind nach der Baumaßnahme wieder in einem ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.

Die geplante Inanspruchnahme von Waldflächen durch die Anlage von Golfanlagen erfordert eine Nutzungsartenänderung, deren Zulässigkeit gem. § 10 ThürWaldG zu begründen ist. Der Nachweis des Ausgleichs erfolgte mit den weiteren Verfahrensschritten zur Aufstellung dieses Bauleitplans. Die Genehmigungen zur Nutzungsartenänderung sowie zur Erstaufforstung liegen mittlerweile vor.

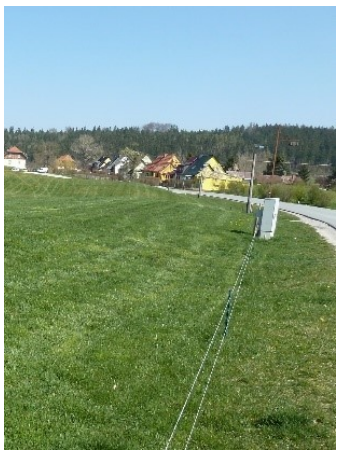
Als bauliche Anlagen im Planbereich sind zu benennen:
**Leerstehender Gebäudekomplex der ehemaligen Schule im Süden des Planbereiches**
(Nachnutzung erfolgt durch die geplanten Vorhaben)

Nördlich des Gebäudekomplexes befindet sich ein **privater Wasserzählerschacht** (Eigentümer: Kleingartenanlage „Krakau" e.V.); auch die in Fließrichtung nachgelagerte Leitung, deren Verlauf nicht bekannt ist - steht im Eigentum dieses Vereins. **Die Anlagen sind zu erhalten oder in Abstimmung mit dem Verein sowie dem Versorgungsunternehmen zu verlegen.**

**Unterirdische Druckerhöhungsanlage des WZV Weimar**
(Schacht, Abböschung sowie Einstiegsdeckel und Belüftungskamin aus Edelstahl für die Versorgung des bestehenden Golfhotels und der Wohngebäude)
**Leerstehendes Gebäude einschließlich Schaltschränke für die öffentliche Beleuchtung**

**Abb. 5:** Übersichtsplan Leitungsbestand (Quelle: WZV Weimar)

**Schaltschränke als Bestandteil der Druckerhöhungsanlage des WZV Weimar an der westlichen Geltungsbereichsgrenze** (in Abstimmung mit dem WZV im Bestand grundsätzlich zu erhalten)



**Leerstehendes Gebäude einschließlich Schaltschränke für die öffentliche Beleuchtung**
(Nachrichtlich Übernahme ist erfolgt- Umgang mit dem Bestand ist bei Errichtung des Gebäudes mit der TEN vertraglich zu regeln)

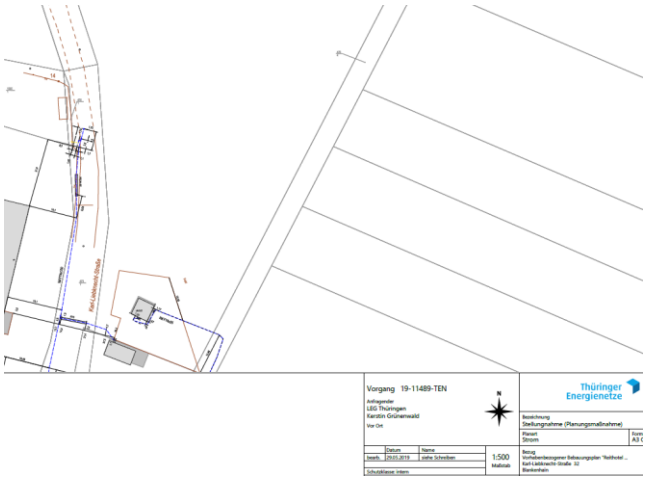



**Abb. 6:** Übersichtsplan Leitungsbestand (Quelle: TEN)

**Karl-Liebknecht-Straße – z.T. Asphalt, vorrangig Schotter)**
(Ausbau geplant als Erschließungsfläche für die geplanten Vorhaben)

**Rad-/ Gehweg zwischen Blankenhain und Bad Berka**
(hergestellt mit Bundesmitteln)
<u>Forderung des TLBV:</u>

- die Nutzungsfähigkeit des Rad-/Gehweges ist dauerhaft sicherzustellen;
- sofern Verkehrsgefährdungen der Rad-/Gehwegnutzer nicht ausgeschlossen werden können (bei der bestimmungsgemäßen Nutzung der Anlage) sind bauliche Schutzmaßnahmen vorzusehen

**Im Bereich der Ersatzaufforstungsfläche E1 in der Gemarkung Rottdorf befinden sich keine baulichen Anlagen.**

Von der geplanten externen A+E Maßnahme **E1** ist eine Teilfläche des Grünlandfeldblockes GL51341 Y05 betroffen. Für den Grünlandfeldblock besteht eine **KULAP** Verpflichtung (Fördermaßnahme G11). Diese KULAP Verpflichtung ist bis zum 31.12.2019 einzuhalten. Der Bewirtschafter ist darüber zu informieren, dass eine Teilfläche künftig als Erstaufforstungsfläche genutzt wird.

**Im gesamten Plangebiet** sind keine Altlasten bekannt. Ebenso befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale (siehe Pkt.9 der Begründung: Weitergehende Hinweise).

➢ SCHUTZGEBIETE

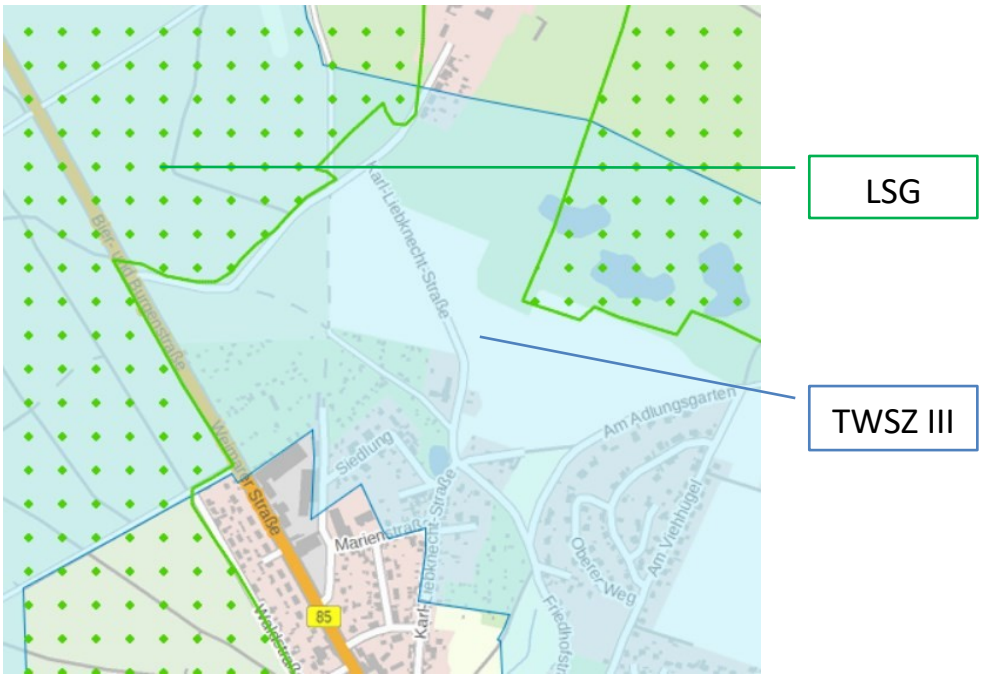



**Abb. 7:** Übersichtsplan Schutzgebiete (Quelle: Geoproxy)

Das Plangebiet wird vom **Landschaftsschutzgebiet** „Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld – Mittleres Ilmtal“ vom 13.02.2017 ausschließlich nur umgrenzt. Auswirkungen durch das Vorhaben werden nicht prognostiziert (siehe Umweltbericht).

Das Vorhaben befindet sich jedoch vollständig innerhalb eines **festgesetzten Wasserschutzgebietes** für das Grundwassereinzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Hy Blankenhain 1E/79 (5134/WGA-Nr. 25). Dieses Schutzgebiet wurde durch den Beschluss des Kreistages Weimarer Land Nr. 58 vom 03.04.1986 festgesetzt. Der Beschluss wurde gemäß Art. 9 Abs. 1 Satz 1 Einigungsvertrag in heutiges Recht übergeleitet. Somit haben die Wasserschutzgebiete gemäß § 79 ThürWG i. V. m. § 106 Abs. 1 WHG weiterhin Bestand.
Im Wasserschutzgebiet gelten die Verbote und Nutzungseinschränkungen der TGL 43850 sowie ergänzend bzw. verschärfend die im Beschluss enthaltenen Regelungen. Eine **Zulässigkeitsbeschränkung** ergibt sich bspw. bei der Errichtung bleibender **Erdaufschlüsse** (Bau der Mulden des Golfplatzes) sowie dem Einsatz von **Pflanzenschutzmitteln** innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes.
Hinsichtlich des **Baus von Straßen, Wegen und Standplätzen** sind die Forderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) Ausgabe 2016 zu berücksichtigen.
Grundsätzlich sind bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanäle in der TWSZ III die Forderungen des DWA-Arbeitsblatts A-142 der Richtlinie „Ergänzende Regelungen zum Arbeitsblatt A 142 und der ATV DVWK-M 146“ (Abwasserleitungen und –kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Hinweise und Beispiele) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten in Schutzgebieten neben den Regelungen des o. g. Beschlusses auch die Anforderungen gemäß § 49 der Verordnung über Anlagen zum

**Umgang mit wassergefährdenden Stoffen** (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBI. 1 S. 905). Eine Betroffenheit der vorgelegten Planung kann sich bspw. aus der **Lagerung von Pferdemist** ergeben.

➢ EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Vorhabenträger steht z.T. 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***

*Leitvorstellungen*

*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.*

*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.

<u>Im derzeit gültigen Regionalplan 2011 wird ausgeführt:</u>
Gemäß Z 1-1 wird Blankenhain als Grundzentrum eingestuft. Ihr kommt damit Versorgungsfunktion für den Grundbedarf zu.

Des Weiteren werden für das Vorhabensgebiet - Sonstiges Sondergebiet und die Erweiterung Golfanlage – 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***

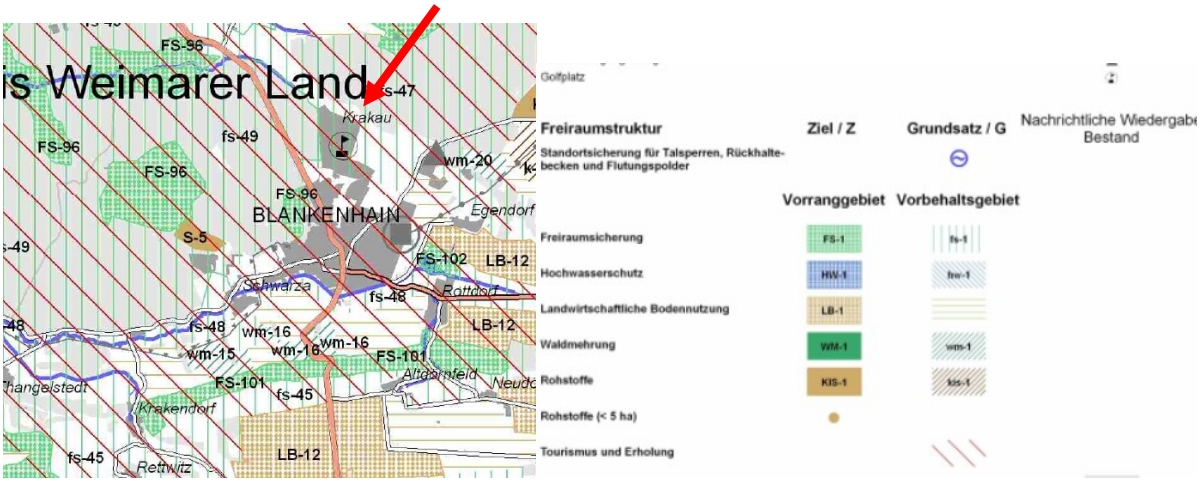


**Abb. 8:** Regionalplan Mittelthüringen 2011: Ausschnitt Raumnutzungskarte

### *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*

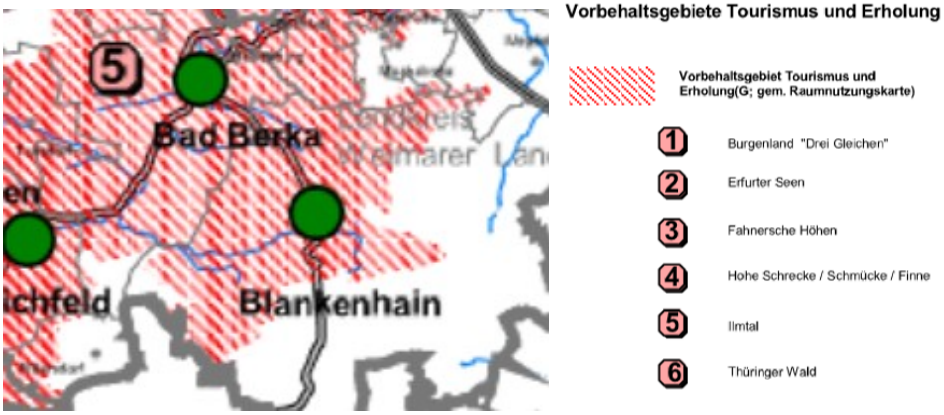



**Abb. 9:** Regionalplan Mittelthüringen 2011: Ausschnitt Karte 4-2 Tourismus

Ebenso befindet sich die Ersatzfläche für die Waldaufforstung im Bereich des **fs-47 – Wälder und Wiesen zwischen Blankenhain und Magdala.**

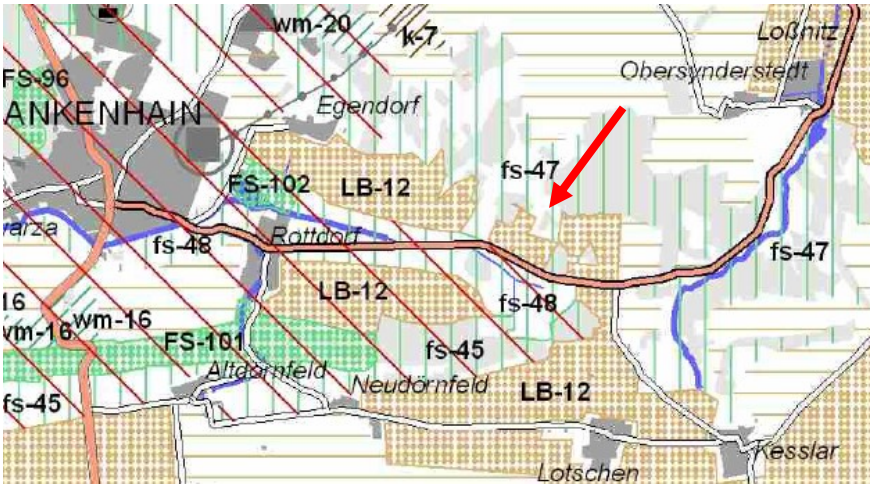



**Abb. 10:** Regionalplan Mittelthüringen 2011: Ausschnitt Raumnutzungskarte

**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:

- „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 ImPulsRegion 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 LEADER-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 „Reithotel mit Mehrzweckhalle und Golf-Jugendleistungszentrum“ Gültigkeit.**

- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit Beschluss-Nr. 82-12 / 2017 vom 05.12.2017 hat der Stadtrat Blankenhain die Aufstellung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans Blankenhain (genehmigt am 28.02.2014) beschlossen. Der Flächennutzungsplan soll in 13 Teilbereichen geändert werden. Die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB wurden im April/Mai 2018 durchgeführt. Auf Grund der vorgebrachten Anregungen zu allen Änderungsbereichen wurde das Verfahren vorerst nicht weitergeführt.

**Teilbereich 6 der 1. Änderung** - Neue Sondergebietsausweisung: Änderung Sondergebiet Camping, Caravan, Fremdenbeherbergung, Freizeitsport in Sondergebiet Sport / Freizeit / Reiten / Beherbergung (Änderung Sondergebietsfläche in Grünfläche; Änderung Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebietsfläche)

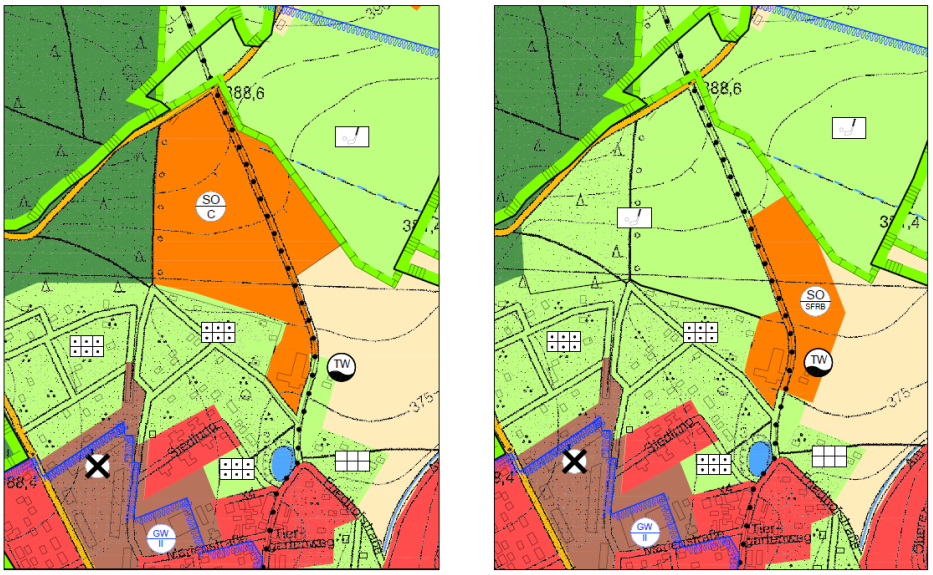



**Abb. 11:** Ausschnitt 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenhain (Quelle: Stadt Blankenhain)
(linke Darstellung→ Ausschnitt rechtswirksamer FNP, Teilbereich 6;
Rechte Darstellung→ Ausschnitt 1. Änderung FNP, Teilbereich 6 mit Stand **Vorentwurf März 2018**

Bestandteil der 1. Änderung Flächennutzungsplan Blankenhain ist der Teilbereich 6: Neue Sondergebietsausweisung (Änderung Sondergebiet Camping, Caravan, Fremdenbeherbergung, Freizeitsport in Sondergebiet Sport/Freizeit/Reiten/Beherbergung; Änderung Sondergebietsfläche in Grünfläche; Änderung Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebietsfläche). Für diesen Teilbereich 6 liegen konkrete Planungen zur Entwicklung und Stärkung des bestehenden Golf- und Freizeitressorts vor.

Für den betreffenden Teilbereich 6 hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 26. März 2019 bereits gem. § 2 Abs.1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB „Reithotel mit Mehrzweckhalle und Golf-Jugendleistungszentrum“ beschlossen.

Für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der geänderte Flächennutzungsplan insoweit erforderlich, dass zumindest die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wurden und absehbar ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Um zeitnah dem erforderlichen Verfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) gerecht zu werden, soll die dafür notwendige Änderung den Teilbereich 6 betreffend aus dem Verfahren zur 1. Änderung Flächennutzungsplan Blankenhain herausgelöst werden und hierfür ein gesondertes vorgezogenes Verfahren der 1. Änderung nur für diesen Teilbereich 6 durchgeführt werden. Ein entsprechender Beschluss wurde am 23. Mai 2019 bereits vom Stadtrat gefasst.

Mit dem vorliegenden Entwurf der vorgezogenen 1. Änderung des FNP, Teilbereich 6 werden die Planungen zum Vorhaben „Reithotel mit Mehrzweckhalle und Golf-Jugendleistungszentrum“ durch die Darstellungen des FNP berücksichtigt. Der Stadtrat Blankenhain hat in seiner Sitzung am 25. September 2019 den Entwurf gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

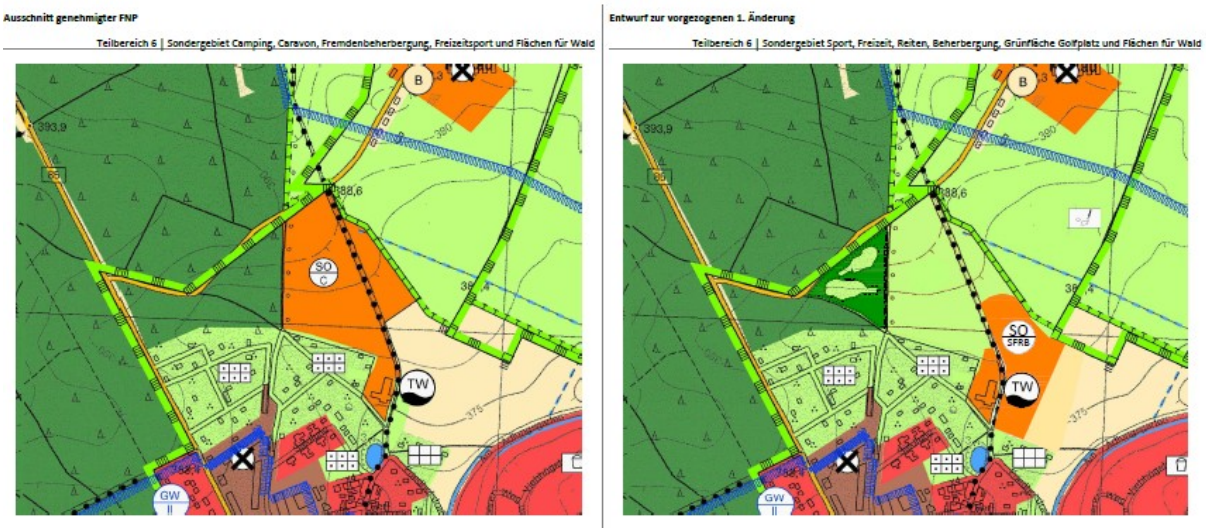



**Abb. 12:** Ausschnitt Vorgezogene 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 6 – Sonstiges Sondergebiet, Golfanlage
(Quelle: Stadt Blankenhain/LEG)
(linke Darstellung→ Ausschnitt rechtswirksamer FNP, Teilbereich 6;
Rechte Darstellung→ Ausschnitt 1. Änderung FNP, Teilbereich 6 mit Stand **Entwurf August 2019**

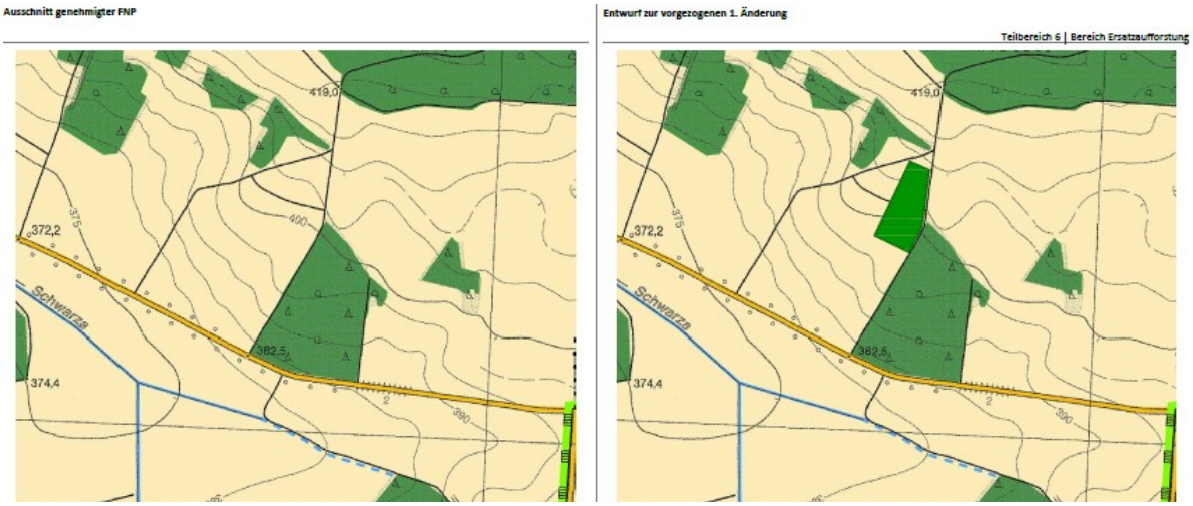



**Abb. 13:** Ausschnitt Vorgezogene 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 6 – Ersatzaufforstungsfläche
(Quelle: Stadt Blankenhain/LEG)
(linke Darstellung→ Ausschnitt rechtswirksamer FNP, Teilbereich 6;
Rechte Darstellung→ Ausschnitt 1. Änderung FNP, Teilbereich 6 mit Stand **Entwurf August 2019**

Gleichzeitig hat der Stadtrat den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reithotel mit Mehrzweckhalle und Golf-Jugendleistungszentrum“ gebilligt. Die Beteiligungen zu beiden Bauleitplänen (vorbereitender und verbindlicher Bauleitplan) wurden parallel durchgeführt.

Bei den zum Entwurf vorgebrachten Anregungen zur Vorgezogenen 1. Änderung des FNP, Teilbereich 6 handelt es sich um Hinweise und redaktionelle Änderungen, so dass der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss gefasst wurde und die Genehmigung der vorgezogenen 1. Änderung beantragt wurde. Mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 30. September 2020 wurde die FNP-Änderung mit der Nebenbestimmung genehmigt, die Änderung als 1. Änderung des Flächennutzungsplans Blankenhain zu bezeichnen. Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB „Reithotel mit Mehrzweckhalle und Golf-Jugendleistungszentrum“ ist demnach bei der Kommunalaufsicht des LRA Weimarer Land anzuzeigen.

# 7. Planungsziele - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

## ➢ VORHABENSBESCHREIBUNG

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen im Anschluss an die Ortslage der Kernstadt im Bereich beidseits der Karl-Liebknecht-Straße die Errichtung eines Reithotels mit Mehrzweckhalle und ein Golf-Jugendleistungszentrum in Ergänzung zu den bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Spa & Golf Resort Weimarer Land planungsrechtlich gesichert werden. U.a. erfolgt eine Nachnutzung des vorhandenen ehemaligen Schulgebäudes. Darüber hinaus soll eine Erweiterung der bestehenden Golf-Anlage erfolgen, zum einen auf landwirtschaftlichen Flächen und zum anderen innerhalb von Waldflächen. Für die Inanspruchnahme von Waldflächen ist eine Ersatzaufforstungsfläche erforderlich.

Mit dem Entwurf des Bauleitplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert und die für die städtebauliche Ordnung erforderlichen Festsetzungen getroffen. Mit der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt der Nachweis des erforderlichen Ausgleichs. Die Kompensationsmaßnahmen sind ebenso Bestandteil der Festsetzungen.

Die Vorhabensplanung wurde durch die BCH Bau-Consult Hermsdorf mbH erarbeitet, die Planung für die Golf-Anlage erfolgte durch das Planungsbüro Städler Golf Courses.

Das Vorhaben umfasst den Bereich für bauliche Nutzungen (rot) und den Bereich für Freiflächen (grün).

**Abb. 14:** Übersicht zu den geplanten Nutzungen (Quelle: Städler Golf Courses)

**Beschreibung der baulichen Nutzungen**

Im Bereich der baulichen Nutzungen sind in insgesamt 6 Gebäuden unterschiedliche Nutzungen rund um den Reit- und Golfsport verbunden mit der nutzungsbedingten Haltung und Unterbringung von ca. 20 Pferden, darunter ca. 16 Ponys und 4 Großpferde geplant.

Die Gesamtanlage gruppiert sich um das ehemalige Schulgebäude in der Karl-Liebknecht- Straße 32a und erstreckt sich weiter östlich der Karl-Liebknecht-Straße auf größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die Schaffung von Internatsplätzen in unmittelbarer Nähe zum Golfplatz wird ein Jungendleistungszentrum im Golfsport errichtet. In diesem Zusammenhang wird die vorhandene 3-Loch Kurzbahn zu einer 9-Loch Anlage auf dem Golfplatz erweitert. Weiterhin soll es möglich sein, Kindergruppen unterzubringen und diese am Umgang und der Pflege von Pferden sowie dem Reitsport zu schulen.

Aus dem nachfolgenden Lageplan sind die geplanten Nutzungen zu entnehmen.

**Abb. 15:** Lageplan Vorhabenskonzept (Quelle: BCH)

Gebäude 10:

Das bestehende und derzeit leerstehende ehemalige Schulgebäude wird zum **Reithotel** umgebaut. Hierbei wird die einhüftige Anlage erweitert, um vom vorhandenen Flur die Zimmer auf beiden Seiten zu erschließen. Das Objekt wird barrierefrei erschlossen. Eines der Zimmer im EG wird ebenfalls barrierefrei errichtet.

Im EG des Objektes sollen **Internatszimmer für 16 Schüler**, einem Aufenthaltsraum, einem Fitnessraum, einem angeschlossenen Hofladen und einem Frühstücksraum entstehen. Der Frühstücksraum wird ausschließlich für die Hotelgäste sowie als Aufenthaltsraum genutzt. Hierzu erfolgt die Vorbereitung in der angeschlossenen Küche. Eine Bewirtung von externen Gästen ist nicht vorgesehen.

Im 1. OG werden **11 Hotelzimmer** mit insgesamt **28 Betten** sowie dafür erforderliche Nebenräume errichtet. Die Größen der Zimmer bewegen sich zwischen 30,90 m² für ein Doppelzimmer und 75,45 m² für eine Junior-Suite.

Im 2. OG werden **12 Hotelzimmer** mit insgesamt **30 Betten** sowie dafür erforderliche Nebenräume errichtet. Die Größen der Zimmer bewegen sich zwischen 30,96 m² für ein Doppelzimmer und 75,45 m² für eine Junior-Suite.

Im neu entstehenden Dachgeschoss werden **13 Zimmer** mit insgesamt **30 Betten** errichtet. Die Größen der Zimmer bewegen sich zwischen 32,07 m² für ein Doppelzimmer und 59,22 m² für eine Junior-Suite.

**Insgesamt** werden im Objekt **36 Hotelzimmer** mit **88 Betten** und **8 Internatszimmer** mit **16 Betten** realisiert. Ergänzt wird die Anlage durch einen Außenpool und Terrassenbereiche. Die Unterhaltung des Hotels wird von den Mitarbeitern des GolfResorts mit übernommen.

Gebäude 11:

Das Gebäude 11 bildet ein Zwischenglied zwischen Beherbergungsnutzung und Reitnutzung. Im Objekt werden eine **Beherbungsstätte für 10 - 12 Kinder** zzgl. Betreuer**, 5 Pferdeboxen** für Pferde der Hotelgäste (Einsteller / Pensionspferde), Räume zur Erweiterung der Verwaltung des GolfResorts (**4 Büros**, Besprechungsraum, Nebenanlagen) sowie **7 Wohnungen für 2 bzw. 4 Personen/Wo** errichtet. Diese sollen als Personal- oder Betreuer-Wohnung sowie als Ferienwohnungen genutzt werden.

Gebäude 12:

Diese Mehrzweckhalle dient zum einen als **Reithalle** mit einem Hufschlag von 20 x 40 m für die eigenen Pferde des Vorhabenträgers sowie für die Hotelgäste, zum anderen als **Mehrzweckhalle für Feierlichkeiten** von Veranstaltungen innerhalb des Resorts wie z. B. Bankette im Rahmen von Golfturnieren. Hierzu wird der Reitboden (Sandboden) planiert und mit einem Schwerlastzeltboden abgedeckt. Weiterhin sind im Objekt **ein Schulungsraum**, der im Rahmen von Veranstaltungen auch als Cateringraum genutzt wird, **Sanitärbereiche, 2 Büros** für die interne Nutzung sowie **Technikräume** untergebracht.

Gebäude 13:

Im rückwärtigen Bereich der Anlage wird der **Bewegungsstall** als Funktionsgebäude errichtet. Der Bewegungsstall dient zum einen als „**Unterkunftsgebäude“ für die anlageneigenen Pferde** sowie als **Funktionsgebäude mit Wasch- und Putzplätzen, einer Sattelkammer, Umkleiden und Sanitärräumen, Technikbereichen und Abstellräumen für Maschinen und Gerät.** Ergänzt wird der Bereich durch den im Umfeld errichteten **Aktivstall**, der 0,4 ha Fläche einnimmt und eine artgerechte natürliche Pferdehaltung in Form einer Gruppenhaltung ermöglicht. Die geplante Auslauffläche soll Tag und Nacht genutzt werden können.

Im Freibereich werden unterschiedliche Futterstationen errichtet. Im Ruheraum / Liegebereich wird eine Einstreu für Pferdeboxen (Hippodung) verwendet, die aus Holzpellets und einem mineralischen

Katalysator besteht und damit die Fäulnisbildung und somit auch die Geruchsbeeinträchtigung blockiert. Durch die Verwendung dieser Einstreu wird die Mistmenge auf etwa 10 % im Vergleich zur Stroheinstreu reduziert. Dieser wird nach Verrottung auf den eigenen Weideflächen als biologischer Volldünger wieder ausgebracht.

Gebäude 14:
Das Gebäude 14 nimmt als Nebengebäude die **Dunglage** für den Pferdemist sowie die **Bergehalle als Heulager** für Futterbevorratung auf. Die Dunglage wird wasserdicht mit WU- Beton errichtet. Eine Geruchsbelästigung für Externe ist durch den Vorhabensträger zu vermeiden.

Gebäude 15:
In diesem Nebengebäude werden die Schwerlastbodenplatten der Mehrzweckhalle, gelagert, sowie zusätzliche **Lagerflächen und Technikbereiche** untergebracht

Nutzungen außerhalb der Gebäude:
In den Freiflächen werden ergänzend zu den oben beschriebenen Gebäuden ein **Loungenplatz** sowie ein **Dressurplatz für den Pferdesport** errichtet. Im Außenbereich des Gebäude 11 wird ebenfalls ein **Kinderspielplatz** eingerichtet. Zusätzlich zum Aktivstallbereich und **der Pony-Koppel** werden die Flurstücke 490 und 491/1 als **Weideflächen für die Pferdehaltung** genutzt.
Zudem sind Stellplätze für den ruhenden verkehr geplant.

**Beschreibung der Freiflächen (Golf-Anlage)**
Es ist eine Bauausführung nach dem aktuellen Stand der Technik, der deutschen „FLL-Richtlinie für den Bau von Golfplätzen“ geplant. Die auf dem Golfplatz vorkommenden bzw. geplanten golfsportlichen Funktionsflächen und Landschaftselemente sind in der folgenden Übersicht schematisch und beispielhaft dargestellt.

Entsprechend ihrer Nutzung sind die einzelnen Bereiche naturschutzfachlich unterschiedlich zu bewerten. Insbesondere die Rough-Flächen sind die Geländeabschnitte außerhalb der golfsportlich gepflegten Spielbahnen, die aus den unterschiedlichsten Vegetations- und Biotopstrukturen bestehen können.

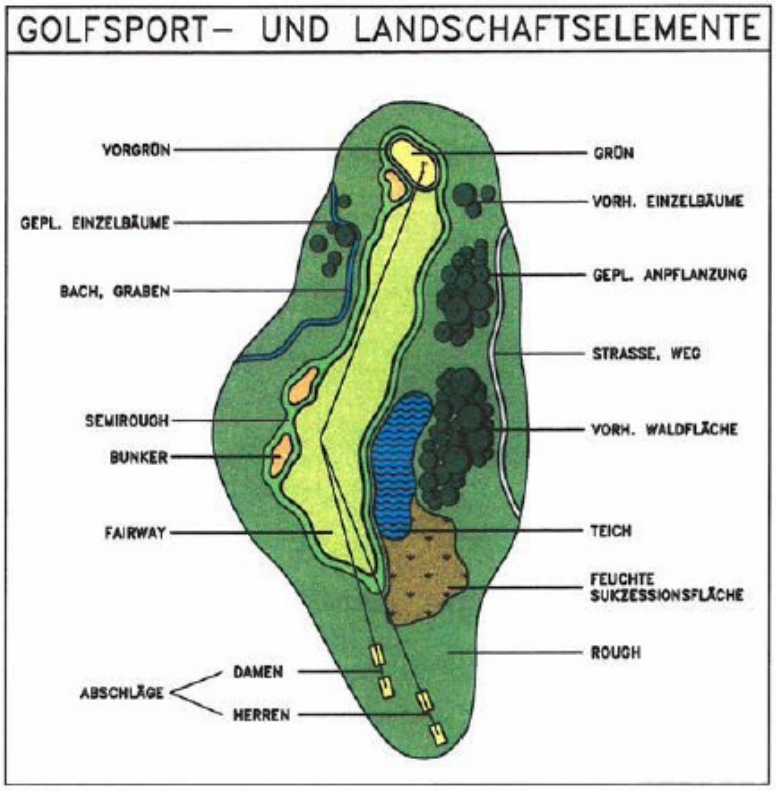



**Abb. 16:** Schematische Übersicht Golf-Anlage (Quelle: Städler Golf Courses)

## ➢ FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung → Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 11 Abs.1 BauNVO)

Im Bereich der baulichen Nutzungen wird ein Sonstiges Sondergebiet für die planungsrechtliche Sicherung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die geplanten Nutzungen unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten gem. §§ 2 bis 10 BauNVO. Insbesondere sind touristische, sportliche und freizeitliche Nutzungen geplant. Die Zweckbestimmung und Art der Nutzung wird entsprechend dem Vorhaben festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet SO wird nach der Zweckbestimmung in SO 1 und SO 2 unterschieden. Insbesondere SO 1 westlich der Erschließungsstraße ist der Beherbergung (Reithotel) und den dafür erforderlichen Anlagen vorbehalten. Im SO 2 östlich der Straße werden vorrangig die Nutzungen und Anlagen für den Reitsport errichtet.

Die jeweils festgesetzten zulässigen Anlagen begründen sich aus der Zweckbestimmung sowie dem konkreten Vorhaben.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. BauNVO wird gem. Anforderung des § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich de Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig. In den überbaubaren Grundstücksflächen sind neben der Errichtung von Gebäuden weitere Anlagen zulässig, wie: der Longenplatz, der Dressurplatz, der Spielplatz, Stellplätze. Zudem werden Flächen zum Anpflanzen sowie Baumstandorte gemäß dem Vorhabenkonzept festgelegt. Die festgesetzte Baugrenze soll einen Spielraum in geringem Umfang zur Lage der Baukörper gewähren.

Darüber hinaus werden innerhalb der nicht überbaubaren Flächen die geplanten Nutzungen wie Wiese/Koppel, Sandfläche und Stellplätze und die jeweiligen Flächen zum Anpflanzen festgelegt. Weitere dem Nutzungszweck entsprechende Nutzungen, wie z.B. Tränke, Raufutterplatz sind zulässig (textl. Festsetzung Pkt.3).

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanz wurde auf Grundlage dieser getroffenen Festsetzungen vorgenommen.

Maß der baulichen Nutzung → Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie über die Größe der überbaubaren Grundfläche bestimmt.

Die Größe der hier angegebenen überbaubaren Grundfläche regelt die Fläche, die von baulichen Anlagen maximal überdeckt werden kann. In dieser Fläche sind die Gebäude, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zu berücksichtigen. Die Festsetzung entspricht den Anforderungen an einen hier vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch den unteren und oberen Bezugspunkt bestimmt. Der untere Bezugspunkt ist eine konkrete NHN-Höhe und der obere Bezugspunkt eine konkrete Höhe über den unteren Bezugspunkt, die entsprechend der geplanten Gebäudehöhe der Vorhaben festgesetzt wurde.

Die Festsetzung einer Höhenbegrenzung ist dem Landschaftsbild geschuldet, da das geplante Vorhaben zum Teil in den freien Landschaftsraum hineinragt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Bestandteil des Vorhabens ist der Ausbau der Karl-Liebknecht-Straße. Hier werden die Flächen entsprechend ihrer künftigen Nutzungen festgelegt (Straßenverkehrsfläche, Gehweg, Park- und Parkstreifen).

Die im Bereich des VBP liegenden Flurstücke der Karl-Liebknecht-Straße werden durch den VHT von der Gemeinde erworben und entsprechend der Festsetzungen als private Verkehrsfläche ausgebaut. Regelungen dazu sind im Durchführungsvertrag enthalten. Aus beiliegender Abb. 17 ist der zusätzlich zum Flurstück 470/8 zu erwerbende Teil (TFL 470/7) ersichtlich.

Für die künftigen Nutzer dieser „Privatstraße“ wird ein Geh- und Fahrrecht gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB eingeräumt. Insbesondere gilt dies für die Fremdanlieger, für die Einschränkungen ausgeschlossen werden sollen.
Die Zufahrt zur Kleingartenanlage erfolgt über die öffentliche Zuwegung südlich des Schulgrundstückes (1505/2).

**Abb. 17:** Übersichtsplan zum weiteren Erwerb einer Teilfläche des Flurstücks470/7 (Quelle: Vorhabenträger)

Mit der fortführenden Erschließungsplanung ist eine Anpassung der Aufteilung des Straßenraumes möglich. Insbesondere sind hier Verschiebungen von Baumstandorten und Stellflächen aus Sicherheitsgründen auf Grund der nachbarlichen Nutzung der Golfanlage möglich.

Der Geh- und Radweg Kranichfeld-Bad Berka innerhalb des Flurstückes 1501/19, Flur 11 bleibt für die Öffentlichkeit in seiner Nutzung unverändert erhalten und langfristig gesichert.

Flächen Für Nebenanlagen – Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Für die geplanten Nutzungen ist die Errichtung von Stellplätzen erforderlich. Für eine städtebaulich geordnete Herstellung werden die dafür erforderlichen Flächen festgesetzt.
Nachfolgende Passage wurde dem Vorhabenskonzept der BCH Bau-Consult Hermsdorf entnommen:

> In der Gesamtanlage des Areales 'Reithotel mit Mehrzweckhalle & Golf Leistungszentrum' entstehen in Summe **47 Stellplätze für PKW**, darunter 4 Stellplätze für PKW mit Hänger als auch 2 PKW-Stellplätze nach DIN 18025-1.
> Weiterhin entstehen **21 Fahrrad-Stellplätze**, sowie ~ 55 Stellplätze für Golf-Caddys. Im Aussenraum werden bei der Planung des Straßenraum Park-Haltebuchten für PKW als auch Busse (Shuttle-Verkehr) realisiert.
> Ein Teil der vorhandenen ~ 260 Stellplätze im Golf-Resort (Gemarkung Blankenhain, Flur 05, Flurstücke 619 | 12, 619 | 15 bis 18) ist weiterhin zur Spitzenlastabdeckung sowie als Mitarbeiterstellplätze vorgesehen.

Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Entsprechend dem Vorhabenskonzept wurden die geplanten Wasserflächen in die Planung übernommen. Die Teiche dienen als Regenrückhaltung zur Nutzung für Bewässerungen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planung werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Intensivflächen und Extensivflächen ausgewiesen.

Die Intensivflächen dienen unmittelbar dem Golfsport, damit sind die hierfür erforderlichen Nutzungen (Abschläge, Grüns, Vorgüns, Bunker, Fairways, Semiroughs) zulässig.

Die Extensivflächen werden durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A2 und A3) überlagert. Grünfläche, welche nicht mit Maßnahmen belegt ist, ist als Grünland (extensive Pflege) mit einem naturnahen Standgewässer anzulegen.

Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zwei Bereiche als Fläche für Wald ausgewiesen.

Im Bereich der Golfanlage wird der verbleibende Waldbestand festgesetzt und zusätzlich über eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A1) gesichert und aufgewertet.

Der Geltungsbereich – Maßnahme E1 östlich von Blankenhain ist als Ersatzaufforstung vorgesehen und damit ebenfalls als Fläche für Wald festgesetzt.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Vermeidung und Minderung sowie dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt bzw. auf die einzelnen Schutzgüter und das Landschaftsbild. Die Eingriffsregelung ergibt sich aus § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten).

Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (A1 bis A3 und E1) festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen A2 (Waldranderweiterung) und A3 (Gehölzpflanzungen) stellen eine deutliche Biotopwertsteigerung und Ergänzung von Lebensräumen dar. Die Maßnahme A1 dient vorrangig der Sicherung und Ergänzung (Unterpflanzung) des Waldbestands. Für den Verlust von Waldfläche (Nutzungsartenänderung gemäß Waldgesetz) ist Ersatz zu schaffen; hierfür ist die Maßnahme E1 (Ersatzaufforstung) mit einer Größe von 1 ha in der Gemarkung Rottdorf, Flur 4, Flst. 316 (teilweise) herzustellen.

Daneben werden Maßnahmen, begründet aus dem Artenschutz, festgesetzt:

- im Rahmen der Maßnahme ACEF1 sind Nisthilfen und Fledermauskästen an künftige Gebäuden und im Bereich der Waldfläche anzubringen;
- Zäune (im SO) sind mit einem Abstand von 10 cm zur Oberkante des Geländes zu errichten; die Golfanlage ist nicht einzuzäunen (ökologische Durchlässigkeit);
- für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen zulässig (Minimierung Falleneffekt für Nachtinsekten);
- Ökologische Baubegleitung und Bauzeitenregelungen (Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände in der Bauzeit);

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient der Reduzierung der Vollversiegelung (Bodenschutz). Die Festlegungen zur Vegetationsausstattung (Pflanzliste, Verwendung heimischer Gehölze) sowie zur zeitliche Umsetzung der Maßnahmen sind weitere erforderliche Festsetzungen zur Eingriffsregelung.

Alle grünordnerischen Maßnahmen sowie die unter den Hinweisen getroffenen Auflagen sind vom Vorhabensträger umzusetzen und werden Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Innerhalb des Sondergebiets (SO 1 und SO 2) ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche, welche nicht durch Zweckbestimmungen belegt ist, mittels Gehölzpflanzungen (G1) zu gestalten. Entlang der Karl-Liebknecht-Straße sind zur Gestaltung Baumpflanzungen (G2) vorgesehen. Beide Maßnahmen dienen der Ein- und Durchgrünung der Bau- und Verkehrsflächen.

Hinweise - Externe Maßnahme ACEF2
Die Maßnahme ACEF2 (Blühsäume im Bereich des bestehenden Golfplatzes) ist als Ersatz für potenziell wegfallende Habitate (Fortpflanzungs- / Ruhestätten) herzurichten – das Erfordernis ergibt sich aus § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz). Da sich die Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet, kann diese lediglich als Hinweis aufgenommen werden. Unterdessen ist die Umsetzung der CEF-Maßnahme vor Baubeginn im SO 2 unabdingbar (Maßnahme wird Bestandteil des Durchführungsvertrags).

Gestalterische Festsetzungen (ThürBO)
Gestalterische Festsetzungen werden nicht vorgenommen. Der Vorhabensträger ist für den Erfolg seines Vorhabens an einer hochwertigen Gestaltung aller Anlagen interessiert. Entsprechende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

# 8. Erschließung

Die Erschließungsplanung wird vom beauftragten Planungsbüro: HID Härtel, Am Goldberg 2, 99817 Eisenach erarbeitet.

Die im Beteiligungsverfahren durch die Versorgungsunternehmen vorgebrachten Hinweise werden in die Planunterlagen übernommen. Die Bestandsleitungen werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Damit wird sichergestellt, dass der Bestand im weiteren Entwicklungsprozess durch den VHT Berücksichtigung findet. Alle durch die Versorgungsunternehmen benannten Anlagen und Leitungen werden in der hier vorliegenden Begründung beschrieben. Dem Vorhabenträger (VHT) werden alle Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen einschließlich der Bestandsunterlagen zur weiteren Beachtung übergeben. Vor Erschließungsbeginn sind durch den VHT mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen Erschließungsverträge abzuschließen. Hierin ist entsprechend der Ausführungsplanung der Umgang mit den Anlagenbestand sowie des künftigen Bestandes zur Versorgung der Vorhaben zu regeln. Der VHT hat sicherzustellen, dass mit der Entwicklung der Vorhaben keine versorgungstechnischen Nachteile sowie Kosten für Dritte entstehen. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Planzeichnung übernommen.
Gegebenenfalls sind durch die verschiedenen Einzelvorhaben Leitungsverlegungen erforderlich. Das wird der Vorhabenträger direkt mit dem Ver- und Entsorgungsunternehmen regeln und auf eigene Kosten entsprechend die Umverlegung vornehmen. Mit der Übergabe des Leitungsbestandes garantieren die Ver- und Entsorgungsunternehmen nicht für die Lagegenauigkeit des Leitungsbestandes, so dass Suchschachtungen erforderlich werden können.

Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung des Planbereiches ist der Wasserzweckverband Weimar zuständig. Das zur Weiternutzung als „**Reithotel**" vorgesehene Gebäude der ehemaligen Schule verfügt über einen betriebsfähigen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. Insofern kann die entsprechende Erschließung des Grundstücks als gesichert angesehen werden.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Druckerhöhungsanlage des WZV Weimar, die der Versorgung des ehemaligen Gutes Krakau (nunmehr Golfhotel sowie 5 private Doppelhäuser) dient. Diese Anlage ist in einem unterirdischen Bauwerk (Schacht, Abböschung sowie Einstiegsdeckel und Belüftungskamin aus Edelstahl ebenfalls auf dem Bild erkennbar) untergebracht. Diese Anlage ist im Bestand zu erhalten.

Die an der Westgrenze zum derzeitigen „Wendehammer" aufstehenden beiden Schaltschränke sind ebenso Bestandteil der Druckerhöhungsanlage und diesbezüglich ebenfalls zu erhalten. Die Trinkwasserleitung quert Bauflächen (Gebäude 11) und wird mit der Entwicklung des Gebietes umverlegt werden müssen.

**Abb. 18:** Leitungsbestand Trinkwasser (Quelle: WZV Weimar)

Die Druckerhöhungsanlage ist durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert; gleiches trifft auf die in Fließrichtung nachgelagerter Versorgungsleitung, welche zum Gelände des nunmehrigen Golfhotels führt, zu. Hierzu sind durch den VHT weitere Abstimmungen mit dem WZV Weimar zu führen.

Mit Veräußerung des Grundstückes in der Gemarkung Blankenhain, Flur 4, Teilfläche Flurstück 470/7 (derzeitige Eigentümerin: Stadt Blankenhain, Karl-Liebknecht-Straße) an den Vorhabenträger, muss die beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten des WZV Weimar - Sicherung der Trinkwasser-Versorgungsleitung- bestellt werden.

Nördlich des Hochbaukörpers (ehemaliges Schulgebäude), befindet sich ein privater Wasserzählerschacht (Eigentümer: Kleingartenanlage „Krakau" e.V.); auch die in Fließrichtung nachgelagerte Leitung, deren Verlauf nicht bekannt ist - steht im Eigentum dieses Vereins. Wasserzählerschacht und Leitung sind zu erhalten bzw. bei Erfordernis in Abstimmung mit Verein und WZV Weimar zu verlegen.

Die Nutzungseinschränkungen sowie die zusätzlichen Anforderungen an bauliche Anlagen, die aus der Lage des Gebietes in einem **Trinkwasserschutzgebiet III** resultieren, sind zu beachten.

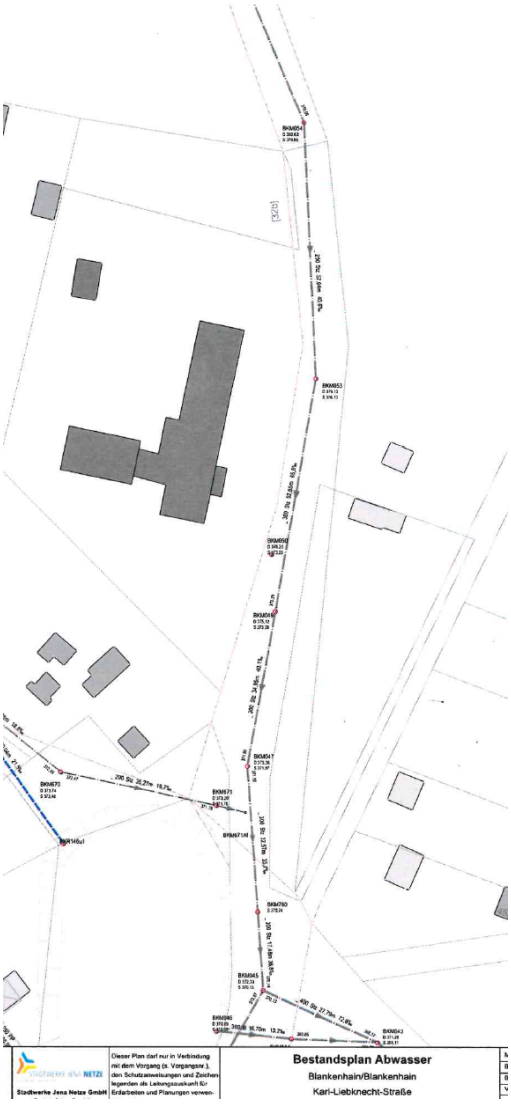
Der Teich weist keinen unmittelbaren Zusammenhang mit dem natürlichen Wasserhaushalt auf. Es handelt sich eher um ein technisches Bauwerk, welche vorrangig der Bevorratung mit Beregnungswasser dient. Es bedarf insoweit keines förmlichen wasserrechtlichen Verfahrens zur Herstellung des Teiches und es besteht keine öffentlich-rechtliche Pflicht zu seiner Unterhaltung. Verantwortlich für die Unterhaltung des Teiches ist insoweit die GRAFE Golf-Hotel Gut Krakau GmbH & Co.KG als Betreiber der Golfanlage.

Abwasserentsorgung

Der Zweckverband JenaWasser ist zuständiger Aufgabenträger für die öffentliche Abwasserentsorgung. Seiten des Zweckverbandes besteht im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein Mitverlegebedarf. Demzufolge wird der VHT in Abstimmung mit dem Zweckverband JenaWasser die erforderlichen Entsorgungsanlagen auf eigene Kosten herstellen.

Abwasserableitung:

Der Geltungsbereich ist grundsätzlich über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Karl- Liebknecht- Straße abwasserseitig erschlossen, wobei nicht jedes Grundstück im Einzelnen abwasserseitig angebunden ist. Es wird auf Basis des derzeitigen Planungsstandes davon ausgegangen, dass die Entwässerung des Geltungsbereichs zukünftig einer Grundstücksentwässerungsanlage gleichzusetzen ist und demnach im Zuständigkeitsbereich des Grundstückseigentümers liegt.




Schmutzwasser:

Die Einleitung anfallender Schmutzwassermengen kann grundsätzlich in den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen, jedoch kann erst nach Vorlage der Mengen entschieden werden, ob eine Einleitmengenbegrenzung erforderlich ist. Die Klärung dieses Sachverhalts kann in der weiterführenden Planung erfolgen.

Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser soll auf Grundlage des § 57 Abs. 3 Thüringer Wassergesetzes von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden. Es soll versickert werden, sofern die Bodenverhältnisse dies erlauben. Sollte eine Einleitung anfallender unverschmutzter Niederschlagsmengen in die Mischwasserkanalisation erforderlich sein, ist die Einleitung aus Kapazitätsgründen nicht uneingeschränkt möglich. Das Niederschlagswasser ist in einer Regenrückhaltung zu sammeln und mit einem Abfluss von max. 3,1/s*ha in den Kanal einzuleiten. Die derzeit vorhandenen abflusswirksamen Flächen des ehemaligen Schulstandortes, welche bereits jetzt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, sind von der Einleitmengenbegrenzung ausgenommen.

Das Niederschlagswasser wird im Bereich der Teiche zurückgehalten, so dass die verbleibenden Mengen in den Mischwasserkanal aufgenommen werden können.

**Abb. 19:** Leitungsbestand Mischwasserkanal (Quelle: Zweckverband JenaWasser)

Folgende Hinweise sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

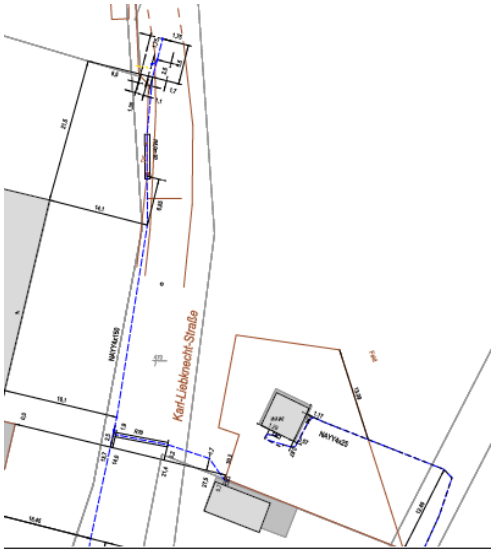
Geplante Baumstandorte haben einen Mindestabstand von 2,50 m zum Abwasserkanal einzuhalten. Mit Einarbeitung des Leitungsbestandes Abwasser wäre der geforderte Mindestabstand entsprechend

zu prüfen. Gemäß § 15 der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes darf Grund- und Quellwasser nicht in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Zur schutzzonengerechten Abwasserentsorgung sind alle Gebäude, in denen häusliches Abwässer anfällt, über die öffentliche Kanalisation der Stadt Blankenhain zu entwässern. Eine Vorreinigung des häuslichen Abwassers ist nicht erforderlich, da eine Überleitung zur kommunalen Kläranlage Blankenhain erfolgt. Die Details sind mit dem ZV Jena Wasser auf satzungsrechtlicher Grundlage zu regeln. Neue Abwasseranlagen müssen den Anforderungen des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 142, Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten vom Januar 2016 entsprechen.

Stromversorgung

Im Planbereich befindet sich Anlagenbestand der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG. Der Bestand wurde nachrichtlich in die Planung übernommen. Zur Stromversorgung ist die Errichtung weiterer Anlagen erforderlich.




Das vorhandene Gebäude am südlichen Geltungsbereich ist leer. Auf der Planzeichnung wird es mit GmS (Gebäude mit Schaltschrank) nachrichtlich übernommen, ebenso auch der ELT- Leitungsbestand. Die bestehenden Anlagen sind mit der Errichtung des Gebäudes G11 zu integrieren oder in Abstimmung mit der TEN fachgerecht zu verlegen. Regelungen dazu erfolgen im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen VHT und TEN.

**Abb. 20:** Leitungsbestand TEN (Quelle: TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG.)

Gem. Stellungnahme der TEN (Abwägung Pkt.22.2) wird darauf verwiesen, dass durch die übergebenen Unterlagen kein Anspruch auf Vollständigkeit und Lagerichtigkeit der Anlagen besteht, so dass letztendlich erst mit der konkreten Umsetzung der Vorhaben der Umgang mit den vorhandenen Anlagen zwischen VHT und TEN festgelegt werden kann. Auch verweist die TEN in ihrer Stellungnahme (Abwägung Pkt. 22.6) darauf, dass erforderlich Änderungsverlagen am Leitungsbestand rechtzeitig anzuzeigen sind.

Die hier weiter aufgeführten Hinweise sind bei der Entwicklung des Planbereiches zu beachten.

Zusätzliche Hinweise (Ausschnitt Stellungnahme TEN vom 15.11.2029)

Bei unserer Zustimmung gehen wir davon aus, dass die notwendigen **Schutzabstände** entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften DGUV VORSCHRIFT 3, DGUV VORSCHRIFT 38, DGUV REGEL 100-

500 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung gewährleistet werden. Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind leider nicht möglich. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276.

**Energiekabel** müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2 m - Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,55 bis 1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett / Erdreich verbleiben.

Bei **Bepflanzungen** im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 orientieren wir hier auf einen Mindestabstand von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume). Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

Im Anfragebereich befinden sich folgenden **Gasanlagen** der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG:

- Gasleitungen < 5 bar

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich von Gasversorgungsanlagen sind insbesondere die Bestimmungen der Arbeitsblätter des DVGW Regelwerkes G 459-1, G 462-1, G462-2, G 463, G 472, G 491 sowie die DIN 4124 einzuhalten. Während Ihrer Baumaßnahme dürfen der sichere Betrieb und die Instandhaltung unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit / Befahrbarkeit unserer Trassen muss, auch bei geplanter Einfriedung von Grundstücken mittels Hecken, Zäunen oder ähnlichem, während und nach Ihren Maßnahmen gewährleistet sein.
Die Schutzstreifenbreiten für unsere Leitungen im Maßnahmenbereich betragen bei:

- Niederdruckleitungen/Mitteldruckleitungen/Hochdruckleitungen bis 5 bar: 2,0 m (entspricht 1m beidseits der Leitungsachse)

Innerhalb der Schutzstreifen sind folgende Forderungen einzuhalten:

- Baustelleneinrichtungen sowie das ständige Lagern von Material und Gerät sind nicht gestattet.
- Eine Überbauung der Gasleitungen und des Schutzstreifens mit baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- Freihaltung von jeglicher Bepflanzung
- Das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Container, etc.) und die Aufstellung von Spielgeräten sind nicht gestattet.

Zum Schutz des Leitungsbestandes sind Mindestabstände zu Versorgungsleitungen einzuhalten.

Außerhalb von Ortschaften ist eine **parallele Verlegung** von Leitungen innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Innerorts ist bei parallelen Verlegearbeiten in offener Bauweise ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten, mit Ausnahme von Hochspannungskabel > 110 kV.

Diesbezüglich ist das DVGW Arbeitsblatt GW 22 zu beachten. Innerorts geplante, parallele Verlegearbeiten innerhalb des Schutzstreifens von Gashochdruckleitungen > 5 bar bedürfen der separaten Zustimmung unseres Unternehmens.

Im Falle des Einsatzes von Fräs- und Pflügverfahren sowie bei grabenloser Leitungsverlegung ist bei Parallelverlegung ein Mindestabstand von 2,0 m zu unseren Leitungen einzuhalten. Übersteigt die

Breite des Schutzstreifens die angegebenen 2,0 m, ist als lichter Mindestabstand zwischen den Leitungen die halbe Schutzstreifenbreite vorzusehen.

Der Trassenverlauf ist im Vorfeld zu orten und dauerhaft kenntlich zu machen. Durch den Baubetrieb ist mittels einer ausreichenden Anzahl von Suchschachtungen sicher zu stellen, dass der Abstand eingehalten wird.

Folgende Mindestabstände sind bei Leitungskreuzungen einzuhalten:

- Niederdruckleitungen/Mitteldruckleitungen/Hochdruckleitungen bis 5 bar: 0,2 m

Beim Einsatz grabenloser Verlegetechnologien (z. B. Erdraketen, Bohrverfahren, Pressverfahren) sind an den Kreuzungsstellen Querschläge herzustellen, die den Abstand und die Lage unseres Bestandes eindeutig sichtbar machen. Die Querschläge sind bei Durchführung der Arbeiten durch Personal zu beaufsichtigen, welches ggf. weitere Sicherungsmaßnahmen einleitet.

Über die Verfüllung der Kreuzungsstellen und freigelegter Leitungsabschnitte ist rechtzeitig zu informieren, um ggf. eine vor Ort Kontrolle des Leitungszustandes und des passiven Korrosionsschutzes unserer Leitungen vornehmen zu können.

Für die **Pflanzabstände** von Gehölzgewächsen zu Erdgas-Versorgungsleitungen ohne Schutzmaßnahmen ist gemäß DVGW Richtlinie GW 125 ein lichter Mindestabstand zwischen Leitung und Baumachse von mindestens 2,50 m zu beachten. Übersteigt die Breite des Schutzstreifens die angegebenen 2,50 m, ist als lichter Mindestabstand zwischen Erdgas-Versorgungsleitung und Baumachse die Schutzstreifenbreite vorzusehen. Besonders breit- und tiefwurzelnde Baumarten sind durch Pflanztröge oder Einbau von Trennwänden zur Gasleitung zu sichern.

**Niveauveränderungen der Überdeckungen** von Strom- und Gasleitungen sind ohne Zustimmung unseres Unternehmens nicht zulässig. Die vorhandene Leitungsüberdeckung muss im Endausbauzustand Ihrer Baumaßnahme gewährleistet sein. Ein Absenken der Oberfläche ist nur in Abstimmung mit unserem Unternehmen durchzuführen. Hierfür sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen in Abstimmung mit unserem Unternehmen festzulegen.

Sollte eine höhere Überdeckung erforderlich werden so ist dies ebenfalls im Vorfeld mit unserem Unternehmen abzustimmen.

Von Seiten der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck und der Stadtwerke Jena Netze GmbH bestehen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein Mitverlegebedarf (Fernwärme). Im betreffenden Bereich sind keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke Jena Netze und der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck vorhanden.

<u>Verkehrserschließung</u>

Der Planbereich wird von Norden kommend über die vorhandene Erschließung des Golf-Hotel Gut Krakau erschlossen, so dass eine verkehrliche Erschließung durch den Ort vermieden wird. Mit Entwicklung des Vorhabens wird die Karl-Liebknecht-Straße ausgebaut. Der im Geltungsbereich liegende Bereich der Karl-Liebknecht-Straße wird durch den Vorhabenträger erworben, so dass es sich um eine private Erschließungsstraße handelt.

Der VHT baut die Verkehrsfläche entsprechend der Festsetzungen als private Verkehrsfläche aus. Regelungen dazu sind im Durchführungsvertrag enthalten. Die ausgebaute Straße wird entsprechend beschildert, eine Schranke wird nicht errichtet.

Für die künftigen Nutzer dieser „Privatstraße“ wird ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Insbesondere gilt dies für die Fremdanlieger, für die Einschränkungen ausgeschlossen werden sollen. Die Zufahrt zur Kleingartenanlage erfolgt über die öffentliche Zuwegung südlich des Schulgrundstückes (1505/2).

Eine Befahrung für Ver- und Entsorgungsunternehmen, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehren usw. ist uneingeschränkt möglich. Eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m wird sichergestellt.

Abfallentsorgung

Zuständig für die abfalltechnische Entsorgung des Vorhabens ist die Entsorgungsgesellschaft Landkreis Weimar mbH. Es handelt sich dabei um ein kreiseigenes Unternehmen, welches mit der praktischen Umsetzung des Entsorgungsauftrages für die Fraktionen Hausmüll, Sperrmüll und elektronische Altgeräte erfüllt. Zu beachten sind folgende Hinweise:

1. Die Abfallentsorgung der Grundstücke mit geplantem Gewerbe (Hotel hausmüllähnliche Abfälle aus Gewerbe) erfolgt nach den Grundsätzen der Abfall- und Gebührensatzung des Landkreises sowie den gesetzlichen Regelungen des Bundes/Landes. Gemäß § 7 Gewerbeabfallverordnung (vom 17.04.2017 BGBl. I. S. 896 zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G v. 05.07.2017 BGBl. I. S. 2234) sind gewerbliche Siedlungsabfälle, welche nicht verwertet werden, an die öffentliche Abfallentsorgung durch Anforderung einer Mülltonne bei der Müllgebührenstelle (Tel.: 03644/540- 675/677 oder 678) anzuschließen. Abfälle, die im Zuge der gewerblichen Nutzung anfallen und nicht über die Entsorgungsgesellschaft Landkreis Weimar mbH entsorgt werden, sind durch den Abfallerzeuger nach geltendem Recht entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz bzw. Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz/ Gewerbeabfallverordnung der ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

2. Die Verkehrsflächen müssen für 3achsige Sammelfahrzeuge ausgelegt sein und eine entsprechende Standfestigkeit aufweisen. Für ein gefahrloses Vorbeifahren an Hindernissen sind jeweils 0,50 m Sicherheitsabstand zu beiden Seiten zu berücksichtigen, d.h. die Mindestdurchfahrtsbreite beträgt 3,55m.

3. Kurvenbereiche, Ein-/Ausfahrten, Pflanzinseln, Bodenschwellen und Parkplätze müssen auf die Besonderheiten der speziellen Schleppkurve angepasst werden. Die Anforderungen an das nötige Lichtraumprofil müssen beachtet werden (Bäume, Sträucher, Laternen).

4. Von bereitgestellten Müllbehältern dürfen keine Gefahren, oder Behinderungen ausgehen.

5. Für die Befahrung **von privaten Wegen/Straßen wird eine ausdrückliche Genehmigung** essentiell. Sackgassen haben eine geeignete Wendeanlage, d.h. Wendekreis, Wendeschleife, oder Wendehammer, vorzuweisen. Die Wendeanlage darf nicht von bspw. parkenden Fahrzeugen blockiert werden.

Brand- und Katastrophenschutz/Rettungsdienst

Aus Sicht des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz / Rettungsdienst sind bei der Entwurfsplanung, insbesondere durch die Gemeinde, folgende Punkte zu berücksichtigen:

In der Stadt Blankenhain erfolgt die örtliche Gefahrenabwehr durch die Freiwillige Feuerwehr Blankenhain, die innerhalb der Einsatzgrundzeit (in der Regel 10 Minuten nach Alarmierung) am Einsatzort ist. Die Stadt Blankenhain verfügt derzeit über kein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter), welches benötigt wird, um Personen aus Gebäuden zu retten, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt.

Eine Drehleiter steht erst mit Eintreffen nachrückender Kräfte, gemäß Alarm- und Ausrückeordnung der Freiwilligen Feuerwehr Bad Berka, zur Verfügung. Gemäß § 3 aktuelle Thüringer Feuerwehr-Organisationsverordnung beträgt die Einsatzgrundzeit hierfür in der Regel 20 Minuten nach Alarmierung.

Ergibt sich aufgrund der geplanten Bebauung eine Neuzuordnung hinsichtlich der **Risikoklasse** gemäß Thüringer Feuerwehr-Organisationsverordnung (ThürFwOrgVO) in der aktuell gültigen Fassung, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstungen der Feuerwehr entsprechend Anlage 1 ThürFwOrgVO anzupassen.

Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind für die Feuerwehr Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Diese Einschätzung kann durch unser Amt erst mit Vorlage des Brandschutzkonzeptes zum Bauvorhaben getroffen werden.

Für die Herstellung von Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr wird auf die Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der aktuell gültigen Fassung verwiesen.

Die Deckung des Löschwasserbedarfs von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist im ausgewiesenen Bereich als Grundschutz durch die Gemeinde zu gewährleisten. Zugrunde gelegt werden hier Nutzungen, die der von reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Dorfgebieten oder Gewerbegebieten entsprechen, bei einer Zahl von Vollgeschossen < 3 und einer GFZ von 0,3 < GFZ < 0,7 sowie einer kleinen Gefährdung einer Brandausbreitung aufgrund der Bauweise (harte Bedachung, brandschutztechnisch definierten Umfassung gemäß Gebäudeklasse) und Nutzung.

Der Vorhabenträger hat mit der Gemeinde eine vertragliche Regelung zur Nutzung des Gemeindeteichs, zudem verfügt der Vorhabensträger über einen Wasservorrat durch die Anlage der Teiche.

Diese Teiche sind fester Bestandteil des Golfanlagenkonzeptes. Demnach ist es Interesse des Vorhabensträger, dass die Teiche stets befüllt sind. Vordergründig erfolgt die Löschwasserentnahme aus den Teichen. Der Gemeindeteich hat ein Fassungsvermögen von 2.500 m³. Für einen Löschwasserbedarf von 48 l/s über 2 Stunden werden 346 m³ benötigt.

Die Hinweise des Brand- und Katastrophenschutzes/Rettungsdienstes können mit dem Vorhaben berücksichtigt und umgesetzt werden.

Breitband

Die Stadt Blankenhain ist breitbandig mit 100.000 kBit/s, teilweise 250.000 kBit/s, versorgt. Innerorts wird das bestehende Kupfernetz der Telekom verwendet, um die einzelnen Gebäude anzubinden. Durch ständig steigende Datenraten kann davon ausgegangen werden, dass zukünftig eine glasfaserbasierende **Breitbandinfrastruktur** in der gesamten Gemarkung Blankenhain errichtet werden muss.

Zu berücksichtigen sind bei den anstehenden **Tiefbaumaßnahmen demzufolge, dass für eine zukünftige Breitbandanbindung neue Leerrohrtrassen mitverlegt werden**. Ansonsten wird gegen das Digi-Netz-Gesetz gehandelt.

# 9. Weitergehende Hinweise

*Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1*

Geplant ist ein Sondergebiet „Reithotel und Erweiterung Golfplatz". Einem solchem Sondergebiet sind keine konkreten Orientierungswerte zugeordnet, sondern je nach Schutzwürdigkeit Werte zwischen 45 und 65 dB(A) tags sowie 35 und 50 dB(A) nachts zuzuordnen. Im vorliegenden Fall halten wir Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrsgeräusche als angemessen, da es sich um die Errichtung eines Hotels handelt, dieses Hotel für die aktive Erholung geplant ist und damit die Erwartungshaltung der Gäste nicht mit ruhigem Wohnen zu assoziieren ist.

Neben dem Umbau/Erweiterung des bestehenden ehemaligen Schulgebäudes ist die Errichtung einer Reithalle geplant, welche auch für Großveranstaltungen genutzt werden soll. Damit ist die Reithalle in Bezug auf ihren baulichen Schallschutz so zu dimensionieren, dass sowohl im angrenzenden Hotel als auch am Rand des südlich gelegenen Wohngebiets die jeweiligen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 nicht überschritten werden.

*TA Lärm / 18. BImSchV*

Es ist die Einrichtung einer Mehrzweckhalle geplant, welche als Reithalle oder für Großveranstaltungen genutzt werden kann. Eine Mehrzweckhalle unterfällt ggbfs. der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), sofern diese auch zur Sportnutzung bestimmt ist. Dabei muss die Zweckbestimmung der Einrichtung nicht ausschließlich die Sportausübung sein. Es reicht aus, wenn die Einrichtung zumindest auch sportlichen Zwecken zu dienen bestimmt ist (VGH Mannheim vom 15.12.2003-3 S2827/02; Ketteler, Sportanlagenlärmschutzverordnung, 1998, S. 52). Sportanlagen sind demnach auch Mehrzweck-/ Multifunktionshallen, in denen sowohl sportliche Veranstaltungen als auch sonstige Ereignisse wie Konzerte, Tagungen oder Festivitäten stattfinden. Somit sind auf die geplante Mehrzweckhalle sowohl die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm oder der Freizeitlärm-Richtlinie (bezüglich der Veranstaltungen) als auch der 18. BImSchV (bezüglich Sportnutzung) anzuwenden.

Gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) ist die Anlage so zu errichten und zu betreiben, dass folgend genannte Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden unter der Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden:

- tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB (A),
- tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 55 dB (A), im Übrigen 60 dB (A),
- nachts 45 dB (A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die o. g. Immissionswerte tags um nicht mehr 30 dB (A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende **Zeiten**:

- tags an Werktagen 6.00 - 22.00 Uhr (Ruhezeit: 6.00 - 8.00 und 20.00 - 22.00 Uhr),
- tags an Sonn- u. Feiertagen 7.00 - 22.00 Uhr (Ruhezeit: 7.00 - 9.00, 13.00 - 15.00 u. 20.00 - 22.00 Uhr),

- nachts an Werktagen 0.00 - 6.00 und 22.00 - 24.00 Uhr sowie
- nachts an Sonn- und Feiertagen 0.00 - 7.00 Uhr und 22.00 - 24.00 Uhr.

Die **Ruhezeit** von 13 .00-15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 -20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

*Mögliche Geruchsbelästigungen*

Die Stallanlagen inklusive Dunglage sind so zu errichten, dass eine Geruchsbelästigung der angrenzenden Wohnnachbarschaft von mehr als 10 % der Jahresstunden vermieden wird.
Die Dungstätte zur **Lagerung** von Festmist ist auf einer wasserundurchlässigen Betonplatte oder auf vergleichbar geeignetem Abdichtmaterial zu errichten.

*Prüfung auf Einhaltung der Werte der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau*

Zukünftig im Plangebiet errichtete bzw. umgebaute Gebäude, welche dem Wohnen dienen, müssen einen den Vorgaben der DIN entsprechenden baulichen Schallschutz realisieren. Die Einhaltung der in Tabelle 4 der DIN 4109 benannten Innenraumpegel ist sicherzustellen.

*AVV Baulärm:*

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

*Betrieb von Feuerstätten i. S. d. Verordnung über kleine Feuerungsanlagen*

(1. BImSchV) und/oder Verordnung über mittlere Feuerungsanalgen (44. BImSchV)

Sollte das Bauvorhaben den Einbau einer Feuerungsanlage i. S. d. Verordnung über **kleine Feuerungsanlagen** (1. BImSchV) beinhalten, sind die entsprechenden Vorgaben einzuhalten. Insbesondere sind die Ableitbedingungen für Abgase (§§ 19 ff. der 1. BImSchV) zu beachten und mit dem zuständigen Schornsteinfeger abzustimmen. Dies gilt ebenfalls für zukünftige Vorhaben.

Sollte das Bauvorhaben den Einbau einer Feuerungsanlage i. S. d. Verordnung über **mittelgroße Feuerungs- Gasturbinen- und Verbrennungsmotoranlagen** (44. BImSchV) beinhalten, sind die entsprechenden Vorgaben einzuhalten. Insbesondere sind die Anzeigepflichten (§ 6 der 44. BImSchV) zu beachten. Dies gilt ebenfalls für zukünftige Vorhaben.

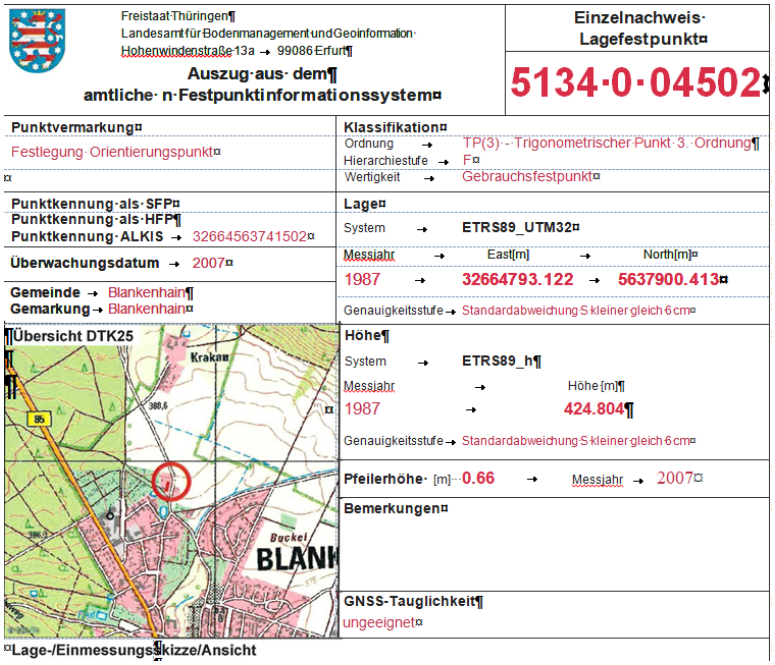
*12. BlmSchV - Störfallverordnung:*

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Plangebietes befindet sich keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage. Geprüft wurde dabei ein 5-km-Radius um das Plangebiet.

*Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze*

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind diese Festpunkte besonders zu schützen. (Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3)).

Um die **Standsicherheit** der Festpunkte nicht zu gefährden dürfen im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Referat Raumbezug des TLBG spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.


Freistaat Thüringen
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a → 99086 Erfurt

Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem

Einzelnachweis Lagefestpunkt

5134 0 04502

Punktvermarkung: Festlegung Orientierungspunkt

Klassifikation: Ordnung → TP(3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung; Hierarchiestufe → F; Wertigkeit → Gebrauchsfestpunkt

Punktkennung als SFP
Punktkennung als HFP
Punktkennung ALKIS → 32664563741502

Überwachungsdatum → 2007

Gemeinde → Blankenhain
Gemarkung → Blankenhain

Lage: System → ETRS89_UTM32

| Messjahr | East[m] | North[m] |
|---|---|---|
| 1987 | 32664793.122 | 5637900.413 |

Genauigkeitsstufe → Standardabweichung S kleiner gleich 6 cm

Übersicht DTK25

Höhe: System → ETRS89_h

| Messjahr | Höhe [m] |
|---|---|
| 1987 | 424.804 |

Genauigkeitsstufe → Standardabweichung S kleiner gleich 6 cm

Pfeilerhöhe [m] 0.66 → Messjahr → 2007

Bemerkungen

GNSS-Tauglichkeit: ungeeignet

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht

Kontaktadresse: Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Raumbezug, Hohenwindenstr. 13a 99086 Erfurt

Das Referat Raumbezug entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird diese vom TLBG durchgeführt.

In der Anlage übergeben wir die Einzelnachweise der betreffenden Festpunkte.

-5134004502-

**Abb. 21:** Lage des amtlichen Festpunktes (Quelle: Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

*Archäologie*

Die Termine zum **Beginn von Erdarbeiten** sind uns mindestens 14 Tage im Voraus schriftlich beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.

*Grenzabstände*

Die Grenzabstände für Pflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen sind gem. §§ 44-46 und 49 Thüringer Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

*Erschließung*

Bei den anstehenden **Tiefbaumaßnahmen sind für eine zukünftige Breitbandanbindung die Mitverlegung von neuen Leerrohrtrassen zu berücksichtigen**.
Es sind **Schachtscheine** für das geplante Bauvorhaben/Tiefbaumaßnahmen **bei allen Versorgungsträgern**, insbesondere auch bei der Deutschen Telekom sowie bei der Thüringer Netkom Weimar zwingend einzuholen.
Der Vorhabenträger hat **sicherzustellen**, dass mit der Entwicklung der Vorhaben **keine versorgungstechnischen Nachteile sowie Kosten für Dritte** entstehen.

## 10. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen (Hochbau, Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen) mit allen erforderlichen Nebenarbeiten und Leistungen (erforderliche Planungsleistungen) werden durch den Vorhabenträger übernommen.

# 11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Vorhabengebiets „Reithotel mit Mehrzweckhalle & Golf-Jugendleistungszentrum“ umfasst eine Fläche von rund 9,2 ha. Der Geltungsbereich der Maßnahme E1 umfasst eine Fläche von 1 ha, die vollständig als Fläche für Wald festgesetzt ist.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Geltungsbereich** | | **91.570 m²** | **9,2 ha** |
| **Sondergebiet** | | **22.920 m²** | **2,3 ha** |
| *- davon bebaubar* | | *10.580 m²* | |
| | *SO 1* | *2.790 m²* | |
| | *SO 2* | *7.790 m²* | |
| *- davon unbebaubar* | | *12.340 m²* | |
| | *Longenplatz* | *500 m²* | |
| | *Dressurplatz* | *1.830 m²* | |
| | *Spielplatz* | *240 m²* | |
| | *Wiese / Koppel* | *2.530 m²* | |
| | *Sandfläche* | *3.670 m²* | |
| | *Stellplätze* | *2.380 m²* | |
| | *Anpflanzungen* | *1.190 m²* | |
| **Verkehrsflächen** | | **5.250 m²** | **0,5 ha** |
| *- davon Straße* | | *2.000 m²* | |
| *- davon Fuß- Radweg / Parkierung* | | *2.175 m²* | |
| *- davon Verkehrsgrün* | | 1.075 m² | |
| **Golfplatz** | | **54.960 m²** | **5,5 ha** |
| *- davon intensiv* | | 23.230 m² | |
| *- davon extensiv* | | 30.700 m² | |
| | *ohne Maßnahmen* | 16.040 m² | |
| | *A2* | 2.790 m² | |
| | *A3* | 11.870 m² | |
| *- davon Wasser* | | 1.030 m² | |
| **Waldfläche (A1)** | | **8.440 m²** | **0,8 ha** |
| **Geltungsbereich E1** | | **10.000 m²** | **1,0 ha** |