

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

Stadt Bad Langensalza
Unstrut-Hainich-Kreis / Thüringen

Umweltbezogene Stellungnahmen

S t a d t :

Bad Langensalza

Marktstr. 1; 99947 Bad Langensalza

Bearbeitung:

Planungsbüro Dr. Weise
GmbH



Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
www.pltweise.de / info@pltweise.de

Abwasserzweckverband

"Mittlere Unstrut"

Hügelgasse 13 • 99947 Bad Langensalza



AZV "Mittlere Unstrut", Hügelgasse 13, 99947 Bad Langensalza

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Silvia Leise
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen

EINGANG 11. JULI 2022

Ihre Nachricht vom	Bearbeiter:	Unsere Zeichen	Durchwahl	Bad Langensalza,
12.05.2022		ki-mo	03603-840731	07.07.2022

**S t e l l u n g n a h m e des Trägers öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gardener's View – Your Glamping Ground – Am Mühltor“ in Bad Langensalza, OT Ufhoven**

Gemarkung: Ufhoven, Flur: 14 u. 3; Flurstücke: 206, 205/2, tlw. 203, 204 u. 13/1

Mit Vorlage dieser Stellungnahme erlischt die Stellungnahme AW 1165 22/063 AWST 3327

Sehr geehrte Frau Leise

hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gardener's View – Your Glamping Ground – Am Mühltor“ in der Gemarkung Ufhoven nimmt der Abwasserzweckverband „Mittlere Unstrut“ Bad Langensalza im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Der Abwasserzweckverband „Mittlere Unstrut“ Bad Langensalza erhebt keine Bedenken und erteilt die Zustimmung, wenn nachfolgende Bedingungen und Auflagen eingehalten werden.

Es gelten die einschlägigen satzungsgemäßen Regelungen des Zweckverbandes. Auf spezielle Regelungen machen wir aufmerksam.

Das B-Plangebiet „Gardener's View“ ist mit einer Abwasserentsorgungsleitung erschlossen.

Die Abwasserentsorgung der Flurstücke 206 und 205/2 ist durch eine Hausanschlussleitung gewährleistet und erfolgt im Mischsystem als Volleinleiter.

Der vorhandene Hausanschlusschacht ist zu erneuern. Es ist ein Kontrollschacht DN 400 nach DIN 4034, Teil 1 oder DIN 19549 (EN 476) einzubauen. Der Kontrollschacht bildet die Trennlinie zwischen dem privaten und öffentlichen Bereich.

Die häuslichen Abwässer sind ohne Vorklärung direkt einzuleiten.

Die geplanten Anlagen des VHG_{Kultur} befinden sich hauptsächlich auf dem Flurstück 206 und teilweise auf dem Flurstück 205/2. Für diese Anlagen ist der bestehende, o.g. Grundstücksanschluss zu nutzen. Im Rahmen des geplanten Vorhabens empfehlen wir die bestehende Grundstücksentwässerungsanlage auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen und gegebenenfalls instand zu setzen, bzw. zu erneuern.

Das auf dem Flurstück 205/2 geplante Vorhabengebiet VHG_{GLAMP} wird hauptsächlich zur Errichtung von voll ausgestatteten Zelten sowie zur Erholung dienenden Nebenanlagen genutzt.

Der Abwasserzweckverband geht davon aus, dass bei der vorgesehenen Nutzung jedes einzelne Zelt abwassertechnisch zu erschließen ist. Die Planungen hierzu sind mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen bzw. ist für das gesamte Vorhabengebiet ein Entwässerungskonzept in Form eines aussagekräftigen Lageplans vorzulegen.

Auf dem Grundstück anfallendes Drainagewasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind nach DIN 1986-100, DIN EN 12056, DIN EN 752 EN auszuführen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und geringfrequentierten Freiflächen kann auf dem Grundstück schadlos versickern oder auf kürzestem Weg dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Sollte der Bauherr eine Regenwassernutzungsanlage (Zisterne) errichten, so verweisen wir auf die DIN 1989-1; 2002-04 als auch auf die geltenden Beitrags- und Gebührensatzung (BGS – EWS) und die Entwässerungssatzung (EWS) des Zweckverbandes.

Mit Erhalt der Baugenehmigung ist der Anschluss der Grundstücksentwässerungsanlage durch den Architekten oder Bauherrn beim Abwasserzweckverband „Mittlere Unstrut“ in doppelter Ausfertigung zu beantragen. Ein entsprechender Antrag (Abwasseranschlussantrag) ist unter nachfolgendem Link abrufbar - <https://wazv-badlangensalza.de/service/wichtige-formulare/>.

Vorsorglich weist der Zweckverband daraufhin, dass gemäß § 55 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werden darf. Eine solche Beeinträchtigung liegt vor, wenn undichte Abwasserleitungen zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen führen. Das bedeutet, dass jeder Grundstückseigentümer eine sogenannte Dichtigkeitsprüfung nach DIN 1610 seiner Abwasserleitung durchführen lassen muss und bei entsprechendem Befund für deren Beseitigung sorgen.

Nach Bauausführung der Grundstücksentwässerungsanlage erfolgt die Abnahme „am offenen Graben“ durch den Abwasserzweckverband und den Bauherrn mit seinen Partnern. Das dabei aufgestellte Abnahmeprotokoll bildet die Grundlage für die Erteilung der Einleitgenehmigung durch den Abwasserzweckverband. Zur Abnahme ist unser Mitarbeiter, Herr Rösener, mit einem Vorlauf mindestens von 5 Werktagen zu kontaktieren – Tel.-Nr.: 0173 1691511.

Für die Abnahme erhebt der Abwasserzweckverband „Mittlere Unstrut“ Verwaltungskosten gemäß § 1 i.V.m. Anlage zu § 1, Teil B, Ziffer 3, Nummer 3.5 der Verwaltungskostensatzung des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Unstrut“ in der derzeit gültigen Fassung. Das dabei aufgestellte Abnahmeprotokoll bildet die Grundlage für die Erteilung der Einleitgenehmigung durch den Abwasserzweckverband.

Mit der Herstellung des Kanalanschlusses im Baugrundstück zum vorhandenen öffentlichen Kanal erhebt der Abwasserzweckverband "Mittlere Unstrut" Bad Langensalza nach Maßgabe der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung Beiträge zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung / Ausbau der öffentlichen Entwässerungseinrichtung. Wir kündigen den Beitragsbescheid an.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück verweisen wir auf die Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) vom 03.04.2002 und auf den § 20 - Pflichten der Beitrags- und Gebührentschuldner - der Beitrags- und

Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverband "Mittlere Unstrut" Bad Langensalza (BGS-EWS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese besagt „Die Beitrags- und Gebührenschuldner sind verpflichtet dem Zweckverband die für die Höhe der Schuld maßgeblichen Veränderungen zu melden und über den Umfang diese auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft erteilen“. Das bedeutet, dass Sie dem Abwasserzweckverband "Mittlere Unstrut" Bad Langensalza schriftlich mitteilen, wie groß die abflusswirksame Fläche ist, von der das Niederschlagswasser dem öffentlichen Kanal zugeführt wird.

Diese Stellungnahme verliert drei Jahre nach Ausstellung und bei grundlegender Änderung der Antragsunterlagen ihre Gültigkeit.

Widerrufsvorbehalt: Diese Stellungnahme kann jederzeit widerrufen werden, wenn die darin enthaltenen Forderungen und Auflagen nicht eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen


Matthias Vögt
Werkleiter

Abwasserzweckverband
„Mittlere Unstrut“
Hüngelgasse 13
99947 Bad Langensalza



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen/Thür.

-nur per E-Mail-

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Silke Lösch, Referat 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1128
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Silke.Loesch@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
13.05.2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“ der Stadt Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis (Planstand: 21.03.2022)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/2533-1-
31517/2022

2 Anlagen

Weimar
28.06.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung (Anlage 1)
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprün-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE8020500003004444117
BIC:
HELADEF820

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter:
www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/.
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.
Olaf Hosse
Referatsleiter
(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

Anlage 1 zum Schreiben vom 28.06.2022 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“ (Az: 5090-340-4621/2533-1-31517/2022)

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. Weitergehende Hinweise
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit den Planungen „Am Mühltor“ sollen auf einer ca. 0,6 ha großen Fläche zwei Vorhaben gebiete (VHG), „Glamping“ und „Kultur“, festgesetzt werden. Im VHG „Glamping“ sollen entsprechende Zelte und Hütten mit Nebenanlagen, im VHG „Kultur“ die Verwaltung des Glampingplatzes, eine Mehrfunktionsscheune, ein Hofladen und Wohngebäude sowie Nebenanlagen zulässig sein.

Die Stadt Bad Langensalza ist gemäß Ziel Z 4-5 des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) als Regional bedeutsamer Tourismusort bestimmt, liegt aber außerhalb von Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung und auch außerhalb der im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014) im Ziel 4.4.2 Z bestimmtem und in der Karte 5 – Tourismus und Radwege dargestellten Schwerpunktträume Tourismus.

Gemäß Z 4-5 des RP-NT sind die regional bedeutsamen Tourismusorte als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern.

Insofern bestehen gegen die Errichtung touristischer Einrichtungen in Bad Langensalza keine grundsätzlichen raumordnerische Bedenken. Der Umfang des Vorhabens (Anzahl Zelte/Hütten, Bettenzahl, geplante Nebenanlagen) ist aber näher zu erläutern und entsprechend festzusetzen.

Zudem ist die Anzahl der Wohngebäude/Wohnungen festzusetzen. Die Angaben zum Wohngebäude sind zudem widersprüchlich, da einerseits von der Nachnutzung des bestehenden Wohnhauses gesprochen wird (Seite 11 der Begründung) und andererseits von Abriss und Neubau (Seite 17 der Begründung).

Hinweis:

In dem uns zuletzt vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Langensalza (Entwurf, Stand 30. März 2020) war das Plangebiet als Wohnbaufläche und Landwirtschaftliche Fläche dargestellt, nicht als Sondergebiet.

Anlage 2 zum Schreiben vom 28.06.2022 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühlert“ (Az: 5090-340-4621/2533-1-31517/2022)

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB

Auch vorhabenbezogene Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.

Die Stadt Bad Langensalza verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan, er befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der 1. Entwurf zum Flächennutzungsplan (Stand: März 2020) hat hier vorgelegen und das Thüringer Landesverwaltungsamt zu diesem Entwurf mit Schreiben vom 15.12.2020 Stellung genommen. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung ist im 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes noch nicht dargestellt (dort noch Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbaufläche).

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Seite 9, wird Bezug zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans genommen. Zum 2. Entwurf hat allerdings noch keine Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Da auch ein Auszug von der Planzeichnung zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans nicht vorlag, werden die Aussagen zur Kenntnis genommen. Art und Umfang der beabsichtigten Darstellungen im Flächennutzungsplan für das Vorhaben sind insoweit offen.

Soweit die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeitlich und inhaltlich parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt, kann ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Da der 2. Entwurf zum Flächennutzungsplan hier noch nicht vorliegt, wird auf folgende Sachverhalte im Hinblick auf die gesamtstädtischen Auswirkungen der hier beabsichtigten Baurechtschaffung hingewiesen:

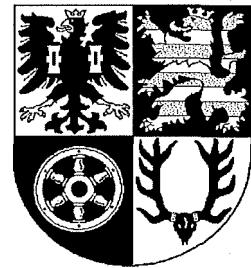
1. Mit der Baurechtschaffung von touristischen Beherbergungsmöglichkeiten sind gesamtstädtische Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf bereits bestehende Beherbergungsmöglichkeiten verbunden. Angaben zur touristischen Entwicklung und den Beherbergungskapazitäten der Stadt Bad Langensalza insgesamt bzw. zu bestehenden Defiziten in diesem Bereich waren bisher noch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanverfahrens. Insoweit bedarf es noch zwingend entsprechender Aussagen im Flächennutzungsplan und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Art und Umfang der verschiedenen Beherbergungsmöglichkeiten in der Gesamtstadt. In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, welche Art der Darstellung im Flächennutzungsplan in Bezug auf das hier beabsichtigte Vorhaben vorgenommen werden soll.

2. Das Vorhaben bedarf ebenfalls einer Betrachtung im Kontext mit den angrenzenden bestehenden Nutzungen bzw. mit den angrenzenden Darstellungen im Flächennutzungsplan. So werden die angrenzenden Flächen südlich des Vorhabengebietes bzw. südlich der Salza gewerblich bzw. durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Der 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht für diese Fläche ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vor, was insoweit nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht. Ob insoweit eine Änderung geplant ist – hin zu einem Mischgebiet – und dieses ggf. Auswirkungen auf das hier beabsichtigte Vorhaben haben könnte, ist offen.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planentwurf

1. In den textlichen Festsetzungen zum Vorhabengebiet und zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen wird mehrfach der Begriff „Glamping“ verwendet. Die Begründung erläutert nur allgemein, dass unter diesem Begriff eine Mischung aus „Glamorous“ und „Camping“ zu verstehen sei. Da eine konkrete Beschreibung bzw. Definition für „Glamping“ fehlt, bleibt offen, welche Art der baulichen Anlagen hier gemeint ist bzw. welche Gebäude bzw. gebäudeähnlichen Anlagen hier konkret errichtet werden sollen. Es existiert auch keine gesetzliche Definition für „Glampingzelte oder -hütten“. Die Art der baulichen Nutzung ist daher mit den üblichen Begriffen der BauNVO festzusetzen. Es könnten z. B. die Anzahl von Ferienhäusern mit einer jeweiligen Grundfläche festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung wären dann verschiedene Arten von Unterkünften zulässig, auch wenn sie einen zeltähnlichen Charakter aufweisen.
2. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Beide Satzungsbestandteile müssen deshalb auch vor der Bekanntmachung ausgefertigt werden (vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 – 4 C 4/16). Im vorliegenden Fall lag den Planungsunterlagen kein eigenständiger Vorhaben- und Erschließungsplan bei, so dass offen ist, ob der Vorhaben- und Erschließungsplan gleichzeitig auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan sein soll. Die Begründung geht auf diesen Sachverhalt nicht ein und auch die Planzeichnung enthält keinen Vermerk, dass die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan ist. In diesem Fall kann auf die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans als gesonderter Satzungsbestandteil verzichtet werden.
3. Nach den Ausführungen in der Begründung sind im Vorhabengebiet „Kultur“ u. a. auch Wohnungen geplant. Die textliche Festsetzung Punkt 1.2 sollte dem Rechnung tragen und ebenfalls „Wohnungen“ (unter Angabe der maximalen Anzahl) festsetzen. Die Errichtung einer oder mehrerer „Wohngebäude“ – wie in der Festsetzung formuliert – ist nicht planerische Absicht und dürfte auch wegen der Größe des hier festgesetzten Baufeldes nicht möglich sein.
4. Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wurden in der Begründung nicht erläutert. Verkehrsflächen in (klassischen) Bebauungsplänen umfassen grundsätzlich öffentlich zugängliche Bereiche. Es ist davon auszugehen, dass es sich hier um private Verkehrsflächen handelt, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen. Dieses sollte auch in der Art und Weise der zeichnerischen Festsetzungen zum Ausdruck kommen (z. B. Darstellung als Stellplatzanlage, privater Zufahrtsbereich usw.).

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis



Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis • Postfach 1142 • 99961 Mühlhausen

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
z. Hd. Frau Leise
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen

Bereich:	Fachdienst Bau und Umwelt
Dienstgebäude:	Untere Bauaufsichtsbehörde 99974 Mühlhausen Lindenbühl 28/29
Auskunft erteilt:	Herr Gemmel
Zimmer:	A-115
Telefon:	03601/802794
Telefax:	03601/80132794
E-Mail:	s.gemmel@uh-kreis.de

Diese E-Mail-Adresse dient ausschließlich der einfachen elektronischen Kommunikation und nicht dem elektronischen Rechtsverkehr.

Unsere Zeichen/Aktenzeichen

00461-22-34

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Datum

29.06.2022

Grundstück Bad Langensalza OT Ufhoven, Am Mühltor
Gemarkung Ufhoven

Flur 14 3

Flurstück 203 204 205/2

206

13/1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan: "Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor"
hier: Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf Ihr Schreiben vom 13.05.2022 bezüglich der frühzeitigen Beteiligung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gardener's View – Your Glamping Ground – Am Mühltor“ in der Stadt Bad Längensalza, Ortsteil Ufhoven übersenden wir Ihnen nachfolgende Stellungnahme:

1. keine Äußerung/keine Bedenken/keine Betroffenheit
2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendung
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
3. Fachliche Stellungnahme
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

- Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

3.1 Bauaufsicht

Grundsätzlich bestehen gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus bauplanungsrechtlicher Sicht unter Beachtung und Erfüllung nachfolgender Punkte keine Bedenken.

1. Es wird empfohlen, die textlichen Festsetzungen Nr. 2.4 folgendermaßen anzupassen: „Als Höhenbezugspunkte wird in der VHG_{Glamp} und VHG_{Kultur} der jeweils bergseitig am jeweiligen Gebäude anstehende Geländepunkt des fertig gestellten Geländes (höchster anstehender Geländeplatz an der baulichen Anlage) festgesetzt. Das fertiggestellte Gelände ist zwischen den Bestandshöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches (205,14 NHN bis 210,85 NHN) zu vermitteln.“ – Eine weitere Möglichkeit: NHN-Bezugshöhen werden einzeln im Plan eingetragen. Andernfalls gibt es Probleme bei der Vollziehbarkeit, da sich die Höhe der baulichen Anlagen am fertig gestellten Gelände orientiert, welches beispielsweise deutlich aufgeschüttet wurde.
2. Die Überschrift der textlichen Festsetzungen Nr. 3 sollte in Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche geändert werden.
3. Auf der Planzeichnung gibt es keine textliche Festsetzung Nr. 4., jedoch eine Nr. 5. Dies ist in der Begründung identisch.
4. Zur Vereinfachung sollte in der Planzeichenerklärung Nr. 4. ergänzt werden, dass die verkehrsberuhigten Bereiche und der Parkplatz privat sind.

3.2 Denkmalschutz

Die geplante Baumaßnahme findet in einem archäologischen Relevanzgebiet statt, in dem mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Aus der unmittelbaren Umgebung des Planbereiches sind bereits Siedlungsreste aus der sog. Römischen Kaiserzeit sowie mittelalterliche Gräber bekannt.

Zwischen dem Bauherrn und dem TLDA ist daher eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und unserem Amt zu gegebener Zeit zu verankern. Der Bauherr setzt sich bitte diesbezüglich rechtzeitig mit dem TLDA in Verbindung.

Bitte ändern Sie die in dem vorliegenden Planentwurf bereits enthaltenen Hinweise zu den archäologischen Belangen entsprechend dieser Stellungnahme.

3.3 Immission

Zur Beurteilung des Vorhabens ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Vorlage einer Schallimmissionsprognose erforderlich. Mit dieser ist der Nachweis zu erbringen, dass an den im Norden angrenzenden Wohngebäuden sowie an den östlich gelegenen Wohngebäuden in der Ortslage Ufhoven an den gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangebietes die zulässigen Lärmpegel nicht überschritten werden.

Die Einstufung des Gebietscharakters der Bebauung nach BauNVO im Einwirkungsbereich der geplanten Nutzung ist von der zuständigen Bauordnungsbehörde festzulegen

Gründe:

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Gebiete, die dem Wohnen dienen, soweit wie möglich vermieden werden.

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet befinden sich Wohngebäude. Ein Konflikt zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung als Glamping Ground sowie der Durchführung von diversen Veranstaltungen in der Mehrzweckscheune ist nicht auszuschließen. Eine Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist somit nur auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose möglich.

Die Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro für Schallschutz und Bauakustik durchführen zu lassen und hat nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) vom 26.08.98 zu erfolgen.

3.4 Wasser

Das geplante Vorhaben befindet sich in der vorgeschlagenen quantitativen Heilquellenschutzzone b.

Die eingesetzten Baustoffe dürfen keine wasserschädigenden auswaschbare Bestandteile enthalten. Bei allen Arbeiten ist eine Kontamination des Erdreiches mit Mineralölen und anderen Wasserschadstoffen sicher zu verhindern. Havarien sind unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt anzugezeigen.

Bei den Baumaßnahmen in der Heilquellenschutzzzone ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen folgendes zu beachten:

Der Einsatz von Baumaschinen und -geräten, bei denen Öl- oder Treibstoffverluste erkennbar sind, ist nicht zulässig.

Die eingesetzten Baumaschinen sind arbeitstägig vor Aufnahme der Arbeiten und zum Arbeitsende auf ihren technischen Zustand (u.a. auf Leckagen, auf Tropfverluste, Zustand der Hydraulikschläuche, usw.) zu kontrollieren. Schäden sind unverzüglich zu beseitigen. In eingesetzten Geräten sollen möglichst Hydraulikflüssigkeiten oder Verlustschmierstoffe verwendet werden, die biologisch schnell abbaubar sind.

Im Rahmen der Bauausführung sind innerhalb der Schutzzzone III nicht zulässig:

1. die Durchführung von Wartungs-, Reinigungs- und Reparaturarbeiten an Baumaschinen und -geräten auf unbefestigten Flächen, sofern dabei wassergefährdende Stoffe austreten können,

2. das Lagern von Kraftstoffen, Ölen, Schmierstoffen und anderen wassergefährdenden Flüssigkeiten, ausgenommen in doppelwandigen Behältern mit Leckerkennung oder in Auffangwannen mit 100 % Rückhaltevolumen für austretende Stoffe
3. das Lagern fester wassergefährdender Stoffe, wenn diese durch Verwehung oder Zutritt von Niederschlagswasser oder anderem Wasser freigesetzt werden können.

Die Betankung bzw. Befüllung von Baumaschinen oder -geräten mit wassergefährdenden Stoffen soll möglichst auf befestigten oder mit mobilen Hilfsmitteln abgedichteten Flächen vorgenommen werden, um eine vollständige Aufnahme von Leckagen zu gewährleisten. Sofern eine Betankung in Gewässernähe vorgenommen werden muss, ist mindestens ein Abstand von 10 m zum Gewässer einzuhalten.

Bei der Verwendung von Kanistern sollte ein Sicherheits-Auslaufrohr mit automatischem Füllstopp zum Einsatz kommen. Selbstfahrende Arbeitsmaschinen sollten zur Betankung möglichst über maschinenseitige Ansaugvorrichtungen mit automatischem Füllstopp verfügen. Das anfallende Schmutzwasser ist in das öffentliche Abwassernetz einzuleiten.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen. Zum Gewässer ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 29 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ein Abstand von 5 Meter ab Böschungsoberkante (Uferbereich) einzuhalten.

Die Bebauung im Uferbereich ist gemäß § 36 WHG und § 28 ThürWG genehmigungspflichtig. Entsprechende Unterlagen sind bei Bedarf mit dem Bauantrag einzureichen.

3.5 Naturschutz

Teilaspekt Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen und –fachlichen Belange wurden ausreichend berücksichtigt.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden (Bauzeitenregelung / Baufeldfreimachung).

Diese Einschätzung wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

Teilaspekt Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. Der Eingriff wurde bereits bilanziert. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind mittels Maßnahmenblättern und Planzeichnung dargestellt.

Der B-Plan-Entwurf beinhaltet bisher keine Flächen für Kompensationsmaßnahmen. Es werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich, diese noch festzulegenden Maßnahmen sind als externer Geltungsbereich in die Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen.

Falls für die Kompensationsmaßnahmen Grünland- bzw. Ackerlandfeldblöcke in Anspruch genommen werden, ist gemäß § 6 Abs.3 ThürNatG die Zustimmung des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (Landwirtschaftsbehörde) nachzuweisen.

Begründung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V. mit § 1a und § 2 Abs.4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. Die Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezeichneten Bestandteilen sind zu berücksichtigen.

Teilaspekt gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.6 Verkehr

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

3.7 Brandschutz

Gegen o.g. Vorhaben bestehen von Seiten der zuständigen Brandschutzdienststelle bei Einhaltung der Planung keine Bedenken.

Die Feuerwehrzufahrten sowie die Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 ThürBO und den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung muss über einen Zeitraum von 2 Stunden, im Umkreis von 300 m um das Objekt, sichergestellt sein.

Weitergehende brandschutztechnische Auflagen und Forderungen können sich nach Vorliegen eines Bauantrages / Brandschutzkonzeptes ergeben.

3.8 Bodenschutz und Altlasten

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

3.9 Abfall

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die Festlegung von abfallrechtlichen Nebenbestimmungen ist nicht erforderlich sofern die nachfolgenden Hinweise Beachtung finden:

1. Die bei Erschließungs-, Sanierungs-, Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu halten (Vermischungsverbot), zu deklarieren und umgehend, spätestens jedoch nachdem eine vollständige Transporteinheit angefallen ist, ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. In Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung sind diese Abfälle vor der Entsorgung den

entsprechenden Abfallschlüsselnummern gemäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zuzuordnen. Der Transport von Abfällen unterliegt Anzeige-, Erlaubnis-, und Kennzeichnungspflichten auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). Eine Zwischenlagerung der angefallenen Abfälle über die Dauer der Erschließungs- oder Baumaßnahmen hinaus ist auf Flächen, die nicht für diesen Zweck freigegebenen wurden grundsätzlich nicht erlaubt und überdies in Abhängigkeit der zu lagernden Mengen bzw. im Falle einer geplanten Behandlung (z.B. durch brechen, schreddern o.a.) ggf. nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig.

2. Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, Verwertung oder Beseitigung. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallablagerung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind die Abfälle zu beseitigen.
3. Nach Art und Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle eingestuft.
4. Der Nachweis der Entsorgung hat gemäß den Regelungen der Nachweisverordnung zu erfolgen.
5. Für den Vollzug und die Überwachung der abfallrechtlichen Regelungen zur Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist das Referat 74 im Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz in Weimar zuständig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Blumrodt
Fachdienstleiterin

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
Postfach 100 262 · 07702 Jena

Planungsbüro Dr. Weise
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen

Ihr Ansprechpartner:
Klaus Richter

Durchwahl:
Telefon 0361 574138125
Telefax 0361 574138299

klaus.richter@
tllr.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
12. Mai 2022

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
42.27-7252-11120/22

Leinefelde-Worbis,
13. Juni 2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gardener's View – Your Glamping Ground – Am Mühltor“ im OT Ufhoven der Stadt Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis

Stellungnahme Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den eingereichten Unterlagen beabsichtigt die Stadt Bad Langensalza für eine Vorhabenträgerin die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gebietes für Erholungszwecke im Ortsteil Ufhoven zu schaffen. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,27 ha Ackerland der Feldblöcke DETHLIAL49292C01 und DETHLIAL48294X16, die sich in Nutzung eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Kleinstbetriebes befindet.

Aus der Sicht des Referates 42 des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum werden zum Vorentwurf des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Forderungen und Hinweise gegeben:

Zur Vermeidung von unnötigen Wirtschaftsverlusten ist der Nutzer des Ackerlandes rechtzeitig über den Zeitpunkt der Flächeninanspruchnahme zu informieren. Das ist erforderlich, um im Rahmen der Antragstellung der EU-Agrarförderung für landwirtschaftliche Flächen Rückforderungen von Zahlungen zu vermeiden.

Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLR)

poststelle@tllr.thueringen.de
www.thueringen.de/th9/tllr

Naumburger Str. 98
D-07743 Jena

Telefon +49 361 57 4041-0
Telefax +49 361 57 4041-390

Zweigstelle Leinefelde-Worbis
Liszstraße 2
D-37327 Leinefelde-Worbis
post.lei@tllr.thueringen.de

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden unsererseits keine Forderungen gestellt.

Für das Kompensationsdefizit ist, um landwirtschaftliche Flächen zu schonen, vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Klaus Richter
Sachbearbeiter



Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege, Petersberg 12, 99084 Erfurt

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Silvia Leise
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen

EINGANG 27. MAI 2022

Ihr/e Ansprechpartner/in
Anna Hitthaler

Durchwahl
Telefon +49 361 573414-304
Telefax 49361 573414 390

anna.hitthaler@
tlda.thueringen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
12. Mai 2022

Unser Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
64.056-0000_1-5-11535_2022.doc

Erfurt
20. Mai 2022

Dienststelle Erfurt: Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege

Unstrut-Hainich-Kreis, Bad Langensalza, Ufhoven
Vorhabenbezogener Bebauungsplan: "Gardener's View - Your
Glamping Ground - Am Mühltor"
Stand: 21.03.2022, Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der vorgelegten Planung werden keine durch die Bau- und Kunstdenkmalpflege zu vertretenden Belange berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anna Hitthaler



Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar

EINGANG 20. MAI 2022

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Robert Knechtel

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57-3223 365
Telefax +49 361 573223-391

Robert.Knechtel@
tlda.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
D_Ref_IV-5692-UH-Stell./2007-
11269/2022

Weimar
18.05.2022

Bad Langensalza - VBP "Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor"

Hier: Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. geplante Baumaßnahme findet in einem archäologischen Reli-
vanzgebiet statt, in dem mit archäologischen Funden und Befunden gerech-
net werden muss. Aus der unmittelbaren Umgebung des Planbereiches sind
bereits Siedlungsreste aus der sog. römischen Kaiserzeit sowie mittelalterli-
che Gräber bekannt.

Zwischen dem Bauherrn und unserem Amt ist daher eine denkmalpflege-
rische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologi-
schen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutz-
rechtlichen Erlaubnis wird. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzge-
setz vom 14. April 2004 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung
der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die
Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies
ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und unserem Amt zu gege-
ner Zeit zu verankern.

Der Bauherr setzt sich bitte diesbezüglich rechtzeitig mit uns in Verbindung.

Bitte ändern Sie die in dem vorliegenden Planentwurf bereits enthaltenen
Hinweise zu den archäologischen Belangen entsprechend dieser Stellung-
nahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Robert Knechtel M.A.
Referent
Arch. Gebietsreferat Nord

Verteiler:
Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis,
Untere Denkmalschutzbehörde

Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologie
Fachbereich Archäologische
Denkmalpflege
Humboldtstraße 11
99423 Weimar

www.thueringen.de/denkmalpflege

ThüringenForst · Bahnhofstraße 76 · 99831 Amt Creuzburg

Thüringer Forstamt Hainich-Werratal

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen

EINGANG 20. MAI 2022

Tel.: +49 36926 7100-0
Fax: +49 36926 7100-20

forstamt.hainich-werratal@
forst.thueringen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Geschäftszeichen

Bearbeiter / Durchwahl
Herr Kley / -12

Datum
16.05.2022

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan: „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“ in der Stadt Bad Langensalza Ortsteil Ufhoven**

Stellungnahme des Forstamtes Hainich- Werratal

Waldflächen nach § 2 Thüringer Waldgesetz sind im Plangebiet nicht enthalten.
Forstliche Belange werden somit nicht berührt.



Dirk Fritzlar
Forstamtsleiter

Geschäftsanschrift
Thüringer Forstamt Hainich-Werratal
Creuzburg
Bahnhofstraße 76
99831 Amt Creuzburg

Zentrale
ThüringenForst
Anstalt öffentlichen Rechts
Hallesche Straße 20
99085 Erfurt
Tel.: +49 361 57401-2050
Fax: +49 361 57201-2250
zentrale@forst.thueringen.de
www.thueringenforst.de

Verwaltungsratsvorsitzender
Staatssekretär Torsten Weil

Vorstand
Dipl.-Forsting. Volker Gebhardt
Dipl.-Forstwirt Jörn Heinrich Ripken

Eingetragen beim
Amtsgericht Jena
HRA 503042
St.-Nr.: 151/144/09607
USt.-ID: DE 811570658
Finanzamt Erfurt

Bankverbindung
ThüringenForst – FoA Hainich-Werratal
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN DE26 8205 0000 1302 0104 08
SWIFT-BIC HELADEFF820



Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
(Außenstelle Weimar) Carl-August-Allee 8 - 10, 99423 Weimar

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen

EINGANG 20. JUNI 2022

Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“ der Stadt Bad Langensalza, OT Ufhoven, Unstrut-Hainich-Kreis

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538-1548 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange

- des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3),
- der Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5),
- des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7),
- des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)

übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des TLUBN.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ihre Ansprechpartnerin:

Durchwahl:
Telefon
Telefax

post-toeb@tlubn.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
12. Mai 2022

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5070-82-3447/1507-1-
56631/2022

Weimar
16 Juni 2022

Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Göschwitzer Straße 41
07745 Jena

Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Außenstelle Weimar
Dienstgebäude 1
Harry-Graf-Kessler-Straße 1
99423 Weimar

Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Außenstelle Weimar
Dienstgebäude 2
Carl-August-Allee 8 - 10
99423 Weimar


Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Außenstelle Gera
Puschkinplatz 7
07545 Gera

post-toeb@tlubn.thueringen.de

www.tlubn.thueringen.de

Ust.-ID: 812070140

Umfangreiche Informationen zu Themen wie Geologie, Bodenkunde, Seismologie, Naturschutz, Hydrologie, Hochwassermanagement, Gewässerschutz, Luft, Lärm und unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen finden Sie im Kartendienst des TLUBN (www.tlubn.thueringen.de/kartendienst). Für eine schnellere und effizientere Bearbeitung Ihrer Anträge wird um die Bereitstellung von GIS-Daten im Shape-Format gebeten.

Bei Zugänglichmachung der gebündelten Stellungnahme durch Dritte - insbesondere in elektronischer Form - wird um Anonymisierung der personenbezogenen Kontaktdaten in geeigneter Form gebeten. Allgemeine Informationen zum Datenschutz im TLUBN finden Sie im Internet auf der Seite www.tlubn.thueringen.de/datenschutz.

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Geschäftszeichen: 5070-32-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Hinweis, Informationen

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.

Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft

Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Informationen

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstücks-eigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug

Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern I. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau

Hinweis

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Belange Abwasser, Abwasserabgabe, Wismut- und Kalibergbau

Geschäftszeichen: 5070-52-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Wasserrechtlicher Zulassungsverfahren, Überschwemmungsgebiete

Geschäftszeichen: 5070-52-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Grundwasser, Wasserschutzgebiete

Geschäftszeichen: 5070-53-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in der quantitativen Schutzone B des geplanten Heilquellenschutzgebietes Bad Langensalza. Im Falle des geplanten Heilquellenschutzgebietes gelten noch keine rechtsverbindlichen Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Dennoch sind schon in diesem Stadium Planungen zu vermeiden, die den Schutzzweck insbesondere hinsichtlich der Menge des Heilwasserdargebots gefährden würden. Dazu zählen u. a. Flächenversiegelungen und Vorhaben, die dauerhaft mit dem Absenken oder Aufstauen von Grundwasser einhergehen.

Die Lage des geplanten Vorhabens innerhalb des geplanten Heilquellenschutzgebietes ist in der Planzeichnung mit entsprechenden Planzeichen darzustellen.

Belange Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit

Geschäftszeichen: 5070-52-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

Geschäftszeichen: 5070-61-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

Geschäftszeichen: 5070-64-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange der Immissionsüberwachung

Geschäftszeichen: 5070-71-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Planungsgrundsatz

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BlmSchG eingehalten.

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.

Einhaltung der Werte der DIN 4109

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Hinweise

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

12. BlmSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Belange Abfallrechtliche Überwachung

Geschäftszeichen: 5070-74-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzugeben. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoIDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Belange Geologie/Rohstoffgeologie

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Ingenieurgeologie/Baugrubenbewertung

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Geotopschutz

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Geschäftszeichen: 5070-86-3447/1507-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Durch das o. g. Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor. Zur Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen aus Sicht des fachlichen Zuständigkeitsbereiches keine Hinweise und Anregungen.



Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr
Postfach 171 37321 Leinefelde-Worbis

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen

EINGANG 30. MAI 2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Ingried Blewonska

Durchwahl:
Tel. 0361/57 417 4411
Fax 0361/57 417 4402

ingried.blewonska@
tlv.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

41877/11/UH/22

Unser Zeichen:

43.1/43.1.50/

Landesstraße L 1042 innerhalb von Bad Langensalza – OT Ufhoven
vNk 4829050B – nNk 4929011 bei ca. Stat. km 0,185 und ca. Stat. km 0,335

Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gardener's View- Your
Glamping Ground Am Mühltor“
Flurstück 205/2 und 206, Flur 14, Gemarkung Ufhoven

Leinefelde- Worbis, den
24.05.2022

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die eingereichten Unterlagen wurden in strassenrechtlicher und verkehrsrechtlicher Hinsicht geprüft.

Bei der weiteren Planung ist folgendes zu beachten.

Vorhabengebiet Kultur:

In diesem Bereich soll neben einem Verwaltungsbereich/ Sanitäranlagen, ein Hofladen und eine Mehrfunktionsscheune sowie ein Wohngebäude errichtet werden.

Der sich ergebende Personalverkehr, Kundenverkehr, Anwohnerverkehr und Liefer- und Entsorgungsverkehr wird die Zufahrt bei ca. Stat. km 0,185 nutzen. Für die bestehende Zufahrt ist der Schleppkurvennachweis für das größte die Zufahrt nutzende Fahrzeug zu erbringen.

Infolge der Errichtung einer Mehrfunktionsscheune, die für Tagungen, Feiern und kulturelle Veranstaltungen genutzt werden soll, ist das Parkplatzkonzept darzulegen.

Für den Personal- Kunden und Anwohnerverkehr ist der Nachweis der Auskömmlichkeit der geplanten Parkplätze zu erbringen.

Dies ist notwendig, um zu verhindern, dass entlang der L 1042 geparkt wird.

Thüringer Landesamt
für Bau und Verkehr

Hauptsitz:
Hallesche Straße 15 / 16
99085 Erfurt
Tel. +49 361 57-4135454
Fax +49 361 57-4135499

Regionalreferat Nord:
Siemensstraße 12
37327 Leinefelde-Worbis
Tel. +49 361 57-4174400
Fax +49 361 57-4174402

www.thueringen.de/de/tlv

Vorhabengebiet Zelte und Hütten:

In diesem Bereich werden Zelte und Hütten und campingtypische Einrichtungen geschaffen.

Der sich ergebende Verkehr wird die Zufahrt bei ca. Stat. km 0,385 nutzen. Die Erschließungsstraße „Am Zimmerweg“ wird von B- Plan mit erfasst und ist verkehrsgerecht auszubauen.

Im Anbindebereich L 1042/ Am Zimmerweg ist wegen der Gewährleistung der Sichtverhältnisse keine Bepflanzungen und die Leitungsverlegungen für eine ggf. geplante Straßenbeleuchtung ist außerhalb des Straßenkörpers einzuplanen.

Werbeanlagen sind nicht an den freien Strecken der Landes- oder Bundesstraßen aufzustellen. Hinsichtlich der Werbeanlagen bedarf es einer Abstimmung mit der Stadt und dem TLBV Region Nord. Diese sind gesondert zu beantragen.

Hinweis: Durch die Landesstraße sind Immissionen durch Lärm, Staub und Lichteffekte nicht ausgeschlossen. Der Vorhabenträger hat eigene Vorsorge zur Minimierung der Immissionen, auf seine Kosten, zu treffen.

Die fußläufige Erschließung des Vorhabengebietes, auch die Erreichbarkeit durch Radfahrer ist mit der Stadt Bad Langensalza abzustimmen.

Unter Beachtung der vorgenannten Hinweise, Forderungen und Auflagen kann dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

S. 
Susanne Zimmermann

Anlage(n)

nachrichtlich an:

Stadtverwaltung Bad Langensalza	
Posteingang am	
30. JUNI 2022	
II	Zentraler Posteingang

Klein & Collegen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH · Schillerweg 1 · 99974 Mühlhausen

per Einschreiben

Stadt Bad Langensalza
Marktstr. 1

99947 Bad Langensalza



Klein & Collegen
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Geschäftsführer:
Dr. Christian Kister
HRB 518008 (AG Jena)
Steuernummer: 157/112/07918

ANTJE KLEIN
Fachanwältin für Familienrecht
TätigkeitsSchwerpunkt Erbrecht

ANDREAS LONGARD
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrec

Dr. CHRISTIAN KISTER LL.M. OEC.
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

SANDRA BARTHEL
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Sozialrecht
Mediatorin

DANIEL KETT
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

In Kooperation mit

Anwaltskanzlei Leubecher
Rechtsanwalt Manfred Leubecher
Schillerweg 1, 99974 Mühlhausen

Steuerberater Jörg Stade
Schillerweg 1 a, 99974 Mühlhausen

Bauvorhaben: Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor

Vorhabenträger:

Betreff: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 05.05.2022

Hier: Widerspruch gegen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichnetner Angelegenheit zeigen wir ausweislich der in Anlage beigefügten beglaubigten Vollmachtkopie an, dass uns Herr

mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Wir wurden bevollmächtigt, die Interessen unseres Mandanten – als Nachbar, Eigentümer und Bewohner des unmittelbar nördlich an das beabsichtigte Bauvorhaben grenzende Hausgrundstück – zu vertreten. Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan legen wir form- und fristgerecht

Widerspruch



BÜRO MÜHLHAUSEN
Schillerweg 1
99974 Mühlhausen / Thüringen
Tel.: 0 36 01 / 80 91 - 0
Fax: 0 36 01 / 80 91-15
Email: info@klein-rechtsanwaelte.de

BÜRO BAD LANGENSALZA
Parkstraße 3
99947 Bad Langensalza
Tel.: 0 36 03 / 89 25 25
Fax: 0 36 03 / 89 56 89 21
Email: info@klein-rechtsanwaelte.de

BANK: Deutsche Bank
IBAN: DE77 8207 0024 0267 3903 00
BIC: DEUTDEDDEBF

www.KLEIN-RECHTSANWELTE.de



ein, bzw. bringen namens und im Auftrag unseres Mandanten innerhalb der Auslegungsfrist (20.06.2022 bis 22.07.2022) Bedenken und Anregungen zum Bauvorhaben vor.

Begründung:

Unser Mandant hat erstmals offiziell mit Anzeige der Gemeinde Ufhoven in dem Heimatboten vom 19.05.2022 (Seite 8) Kenntnis davon erlangt, dass ein sogenannter „Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Langensalza“ beschlossen werden soll. Unser Mandant hat die Einladung zur Infoveranstaltung am 23.05.2022 wahrgenommen und sich dort erstmals über das geplante Bauvorhaben informiert.

Auf den hierzu vorliegenden Vorentwurf sowie die bestehende Planung des Planungsbüro Dr. Weise, insbesondere auf die städtebauliche Begründung (Teil I) nach § 9 Abs. 6 BauGB (Stand: 21.03.2022) nehmen wir Bezug. Gegen das Vorhaben bestehende folgende Einwände:

1.

Das touristisch geprägte Vorhaben soll mitten in einem **Wohngebiet** errichtet werden. Neben dem Grundstück unseres Mandanten grenzen auf der südlichen Seite zahlreiche weitere mit Wohneinheiten bebaute Grundstücke an das Grundstück der Vorhabenträgerin an. Alle benachbarten Grundstücke – auch in zweiter Reihe – werden nicht unerheblich durch das beabsichtigte Bauvorhaben beeinträchtigt.

Im Rahmen der städtebaulichen Begründung soll zur Stärkung der Tourismus-Region Thüringen ein „Glamping Ground“ entwickelt werden. Glamping steht hier für eine Mischung aus „glamourös“ und „Camping“ und bietet die Übernachtung in **vollausgestatteten Zelten** an. Das Vorhaben ist darüber hinaus geprägt von öffentlichen Aufenthaltsbereichen wie **Grill- und Feuerplätzen** (VGH Glamp) sowie einem **Kultur- und Gastronomiebereich** (VGH Kultur). Letzteres soll im Rahmen in einer Mehrfunktionsscheune errichtet bzw. betrieben werden.

Neben den Gästen des Glamping Ground's sollen auch Bürgerinnen und Bürger aus der Region angesprochen werden. Es sollen kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen, Vorträge, Creative-Abende etc. abgehalten werden.

Bei dem in der unmittelbaren Nähe niedergelassene Gartenbaubetrieb handelt es sich um ein stilles, nicht störendes Gewerbe. Mit der Genehmigung des Bauvorhabens werden Tatsachen geschaffen, denn die Nutzbarkeit der angrenzenden Gewerbegrundstücke wird für die Zukunft stark eingeschränkt.

2.

Es ist festzustellen, dass konkrete Planungsziele dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entnommen werden können. Verbindliche Vorgaben liegen nicht vor. Eine Konkretisierung des Vorhaben in Zusammenhang mit dem zitierten Landschaftsplan (Ziffer 4.4.1c)) ist dringend geboten.

3.

Bei der geplanten „Mehrfunktionsscheune“ handelt es sich derzeit um eine Anlage mit Rezeption, Hofladen, Wellnessbereich und Gastronomie. Derzeit ist völlig unklar, ob es sich hier um einen der Öffentlichkeit oder nur den Gästen zugänglicher Bereich handelt. Es ist planungsrechtlich zu unterbinden, dass hier eine „Partyhöhle“ entsteht. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die geplanten Parkmöglichkeiten für eine derartige Nutzung völlig unterdimensioniert sind. Eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung dieser Kulturveranstaltung kann erst mit einer Teilnehmerzahl von über 30 Personen sinnvoll geplant werden. Die hierfür geplanten Parkmöglichkeiten sind dafür nicht ansatzweise ausreichend.

4.

Dies führt zu einem weiteren Einwand: Die Zuwegung zum geplanten „Glamping Ground“ soll über die Straße „Am Zimmerweg“ erfolgen. Hier müssen die Fahrzeuge der Gäste, die das Grundstück befahren wollen, zunächst über öffentlichen Grund. Ungeachtet dessen ist die Zuwegung zum Grundstück derart eng, dass man diese mit größeren Fahrzeugen nicht gefahrlos bewältigen kann. Dies betrifft insbesondere die Zufahrt von Fahrzeugen aus Richtung Ufhoven. Diese müssen an der Wegbiegung der Straße „Am Zimmerweg“ nach links auf die eigentliche Zuwegung über die Gegenspur fahren.

Hinzu tritt, dass – geht man davon aus, dass ein „Bettenwechsel“ circa alle drei Kalender-tage stattfindet – mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Erhöhung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in der Straße „Am Zimmerweg“ ist für ein Wohngebiet unzumutbar.

5.

Hinzu tritt, dass die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Nutzung mitten in einem Wohngebiet im Innenbereich für die Anwohner eine unzumutbare Beeinträchtigung hin-sichtlich der zu erwartenden Emissionen darstellt. Vor allem in einem Zeitraum von Mai bis Oktober wird dort mit einer entsprechenden Auslastung zu rechnen sein. Die geplan-ten Aufenthaltsbereiche, insbesondere Feuerstellen und Grillplätze werden zu einer An-

laufstelle für Personen, die zu erhöhten Geräuschemissionen – auch weit über das hinnehmbare Maß hinaus – führen.

6.

Die derzeitige Weidefläche hat in seiner süd-westlichen Ausrichtung eine direkte Öffnung zur Flur und stellt damit eine wichtige Frischluftzufuhr für den Ort Ufhoven/Bad Langensalza dar. Die Freihaltung der Frischluftbahnen ist durch entsprechende Nutzungsdarstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen sicherzustellen (Erhaltung als Fläche für die Landwirtschaft). Die übergemeindliche Planung hat dafür zu sorgen, dass regionale Entstehungsgebiete der Kaltluft ihre spezielle Funktion erfüllen können. Dazu gehört die Freihaltung der offenen Flächen von Bebauung. Die geplante Bebauung würde den Frischluft-Korridor zerstören.

7.

Ausweislich der geplanten Bauweise soll das Höchstmaß der baulichen Anlage im VHG Glamp ca. **7,5 Meter** betragen. Werden die Zeltanlagen an der Stelle errichtet, wie sie in der Planung vorgesehen bzw. eingezeichnet sind, führt dies zu einer erheblichen **Verschattung** des Grundstückes unseres Mandanten. Je nach Materialbeschaffung der Zelte bzw. Zeltplanen ist auch mit **Blendungen** und **Spiegelungen** zu rechnen, die ebenfalls zu erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke führen.

8.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt der Vorhabenträgerin eine nicht hinzunehmende Freiheit der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere eine Vielzahl von Kombinationsmöglichkeiten zu, dessen Folgen derzeit noch nicht einmal ansatzweise absehbar sind. Insofern ist dringend darauf hinzuwirken, dass **konkret** zu benennen ist, wo genau sich welche Objekte auf dem geplanten Grundstück baulich verorten sollten. Beispielsweise sind derzeit die Abstände der Zelte zur Grundstücksgrenze unseres Mandanten derart nah bemessen, dass von einer erhöhten Verschattung und Geräuschemission auszugehen ist. Insoweit wäre es zwingend notwendig, dass die Zeltanlage im südlichen Grundstücksteil, mit der Zuwegung nach Süden ausgerichtet und dort verortet werden.

Auch die konkrete Anzahl und eine exakte Ausrichtung der beabsichtigten Zelte sind planerisch festzulegen. Im Übrigen sind bei einer südlichen Ausrichtung der Zeltanlagen erhebliche Geländeregulierungen erforderlich. Damit es nicht zu einer Verschattung des Grundstückes der übrigen Wohnbebauung kommt, müssten hier mindestens 1,5 Meter

Absenkung des Geländeniveaus erfolgen. In die Planung sind zudem ausreichende Abstandsflächen aufzunehmen, in der eine Errichtung von baulichen Anlagen untersagt ist. Dies betrifft insbesondere auch Grill- und Feuerstellen.

9.

Bei dem beabsichtigten Bauvorhaben handelt es sich um eine Bebauung in zweiter Reihe. Diese dürfte generell unzulässig sein. Von der Stadtverwaltung Bad Langensalza wurden in der Vergangenheit auch in anderen Bauvorhaben in zweiter Reihe abgelehnt. Es ist überhaupt zu hinterfragen, weshalb eine entsprechende touristische Nutzung nicht am Ortsrand bzw. im Außenbereich angesiedelt ist. Insoweit behalten wir uns die Geltendmachung fundamentaler Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ggf. im Wege eines Normenkontrollverfahrens, ausdrücklich vor.

10.

Es ist zu unterbinden, dass die Anwohner auf und mit einer **Dauerbaustelle** leben müssen, denn Bau ist Belästigung! Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bzw. im Rahmen einer notariellen Vereinbarung – etwa zur Regelung von Überfahrrechten – sollte zwingend eine Bebauungsfrist aufgenommen werden. Es ist darauf hinzuwirken, dass die bauliche Anlage in den nächsten fünf Jahren zu errichten ist.

11.

Letztlich möchten wir auf folgende Umstände ausdrücklich hinweisen, bzw. den Entscheidungsträgern folgenden Sachverhalt zur Kenntnis geben:

Die Vorhabenträgerin wirbt auf E-Bay Kleinanzeigen mit der Vermietung von Außenstellplätzen und Wohnwagenstellplätzen für autarkes Camping. Einen aktuellen Screenshot fügen wir in Anlage bei. Die Vorhabenträgerin nimmt hierfür auch Gebühren ein. Tatsächlich kann es in den letzten Wochen wiederholt zur Vermietung von Stellplätzen auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin. Ungeachtet des Umstandes, dass eine solche gewerbliche Nutzung bereits gewerbe-, bau- und steuerrechtliche Konsequenzen nach sich zieht und seitens des Unterzeichners mit guten Gründen bezweifelt wird, dass derzeit hierfür eine Gewerbeerlaubnis und eine bauordnungsrechtliche Genehmigung vorliegt, ist aufgrund dieser Feststellung zu befürchten, dass die Vorhabenträgerin, entweder bis zur baurechtlichen Genehmigung des Vorhabens oder auch darüber hinaus, eine widerrechtliche Nutzung des Grundstückes durch das Betreiben eines Campingplatzes geplant ist.

Die ständige Befahrung des Grundstückes der Vorhabenträgerin mit Campingfahrzeugen aller Art (Wohnmobile und Fahrzeuge mit Caravan-Anhänger etc.), das stetige Auf- und

Abbauen von Zelten, Vorzelten etc. und die davon ausgehende Belästigung der benachbarten Wohnsiedlung ist nach unserer Überzeugung ein gänzlich anderer Sachverhalt und stellt eine völlig andere Nutzung dar als die beabsichtigte Bebauung den Anschein macht. Häufigkeit und Frequenz des auftretenden Fahrzeugverkehrs durch das Betreiben eines (gewöhnlichen) Campingplatzes würden die Belastungen (siehe Ausführungen unter Ziffer 2) noch weiter erhöhen.

Diese (derzeitige) Nutzung als Camping- und Stellplatz ist aus unserer Sicht genehmigungspflichtig. Insoweit besteht nach Auffassung des Unterzeichners hier Handlungsbedarf!

Davon unabhängig besteht keine bauleitplanerische Notwendigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da der Campingplatz an der Ortslage Weberstedt, der lediglich 10 Fahrminuten entfernt ist (9,9 Kilometer), zu keinem Zeitpunkt tatsächlich voll ausgelastet ist.



Dr. Christian Kister
Rechtsanwalt

Anlagen:

- Vollmacht;
- Screenshot „ebay-Kleinanzeigen“;
- Lichtbild vom 27.05.2022.

Bewohner und Grundstückseigentümer

EINGEGANGEN

550722967

21. JULI 2022

Stadtverwaltung Bad Langensalza

13. Jul 2022

Stadtverwaltung Bad Langensalza
Fachbereich Städtebau/Stadtentwicklung/
Liegenschaften
Mühlhäuser Straße 40
99947 Bad Langensalza

Bad Langensalza

Errichtung des Projekts „Gardener's View“ in Bad Langensalza, Ortsteil Ufhoven

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Thüringer Allgemeinen Zeitung haben wir Grundstückseigentümer in Bad Langensalza/Ortsteil Ufhoven davon erfahren, dass in unmittelbarer Nähe zu unseren Grundstücken die Errichtung des Projektes „Gardener's View“ geplant ist. Anlässlich der Informationsveranstaltung wurde uns das Bauvorhaben vorgestellt und erläutert. Wir halten den Standort innerhalb des bebauten Ortes für die Umsetzung eines solchen Vorhabens für nicht geeignet.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir nutzen, um unsere Bedenken zum geplanten Bauvorhaben anzumelden bzw. Einspruch einlegen. Während der Veranstaltung im OT Ufhoven wurden u. a. darüber informiert, dass die Errichtung einer Mehrzweckhalle vorgesehen ist, welche u. a. für Lesungen, Tagungen, wie auch von Bürgern des Ortsteiles für private Feiern genutzt werden kann. Da im Ortsteil keine geeigneten Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, ist zu befürchten, dass die Mehrzweckhalle überwiegend für private Feiern genutzt wird.

Auch die Errichtung der Zelte und die damit verbundene Neubelegung alle 3-4 Tage sorgt für zusätzliche Geräusche. Der Schall ist nicht unerheblich, da unsere Grundstücke teils tiefer liegen als die geplante Fläche. Eine Erholung in unseren Hausgärten wie bisher ist nach Feierabend bzw. am Wochenende dann nicht gegeben.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von der Errichtung von Zelten gesprochen. Es sollte zwingend die Nutzung als Wohnmobilstandort ausgeschlossen werden, sollte das Projekt „Gardener's View“ nicht so umgesetzt werden können.

Durch die starke Frequentierung der L 1042, Ortsumfahrung Ufhoven-Bad Langensalza, insbesondere in Richtung Hainich (Baumkronenpfad) sind wir bereits einer hohen Geräuschkulisse ausgesetzt.

Im Plan sind auch Grillplätze vorgesehen und direkt gegen über unseren Grundstücken angeordnet. Während der Präsentation wurden diesbezüglich keine Aussagen getroffen. Wir fordern daher eine Errichtung für entsprechenden Sicht- und Schallschutz.

Als Anlage ist eine Unterschriftenliste der Grundstückseigentümer und Anwohner der Rumbachstraße beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen