

Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhausgebiet am Freibad“

– Begründung –

Stadtplanungsamt



Planstand: 29.06.2021

Übersichtskarte ohne Maßstab

Bearbeitung:

Stadtverwaltung, Stadtplanungsamt, Markt 6, 07318 Saalfeld

Inhalt

1.	Vorbemerkungen.....	4
2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
3.	Lage des Plangebietes im Stadtraum.....	4
3.1	Geltungsbereich des Plangebietes.....	4
3.2	Bisherige Nutzung.....	5
3.3	Nutzung in der Umgebung.....	5
3.4	Städtebauliche Situation.....	5
3.5	Bestand.....	6
3.5.1	Flora/ Fauna.....	6
3.5.2	Erschließung.....	6
3.5.3	Gas/ Elektroenergie.....	7
3.5.4	Trink- und Löschwasser.....	7
3.5.5	Abwasser.....	7
3.5.6	Gewässer.....	7
3.5.7	Schutzgebiete.....	7
3.5.8	Geologie.....	7
4.	Kartengrundlage.....	8
5.	Verfahrenswahl und Verfahrensstand.....	8
6.	Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen.....	9
6.1	Flächennutzungsplan.....	9
6.2	Landes- und Regionalplanung.....	9
6.3	Sonstige Planungen.....	10
7.	Eigentumsverhältnisse.....	11
8.	Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung.....	12
9.	Prüfung von Planungsalternativen.....	12
9.1	Ausgewählter Standort.....	13
10.	Planungs- und Baurechtliche Festsetzungen.....	14
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
10.2.1	GRZ/ GFZ.....	15
10.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	15
10.4	Verkehrsflächen.....	15
10.5	Nebenanlage.....	15
10.6	Stellplätze und Garagen.....	15
10.7	Grünflächen.....	16

– Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhausgebiet am Freibad“ – Stand 29.06.2021 –
Begründung

10.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
10.9	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	16
10.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	17
10.11	Flächen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	17
10.11.1	Ausrichtung schutzbedürftiger Räume	17
10.11.2	Wärmepumpen	17
10.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
10.12.1	Dächer	17
10.12.2	Fassaden	17
10.12.3	Einfriedungen	17
10.13	Verkehrliche Erschließung	17
10.14	Gas- und Elektroenergie	18
10.15	Trink- und Löschwasser	18
10.16	Abwasserentsorgung	18
11.	Sonstige Belange	18
11.1	Altlasten	18
11.2	Archäologie	18
11.3	Denkmalpflege	18
11.4	Immissionsschutz	18
11.5	Geologie und Versickerungsfähigkeit	18
12.	Flächenbilanz	19
13.	Mögliche Auswirkungen der Planung	19
13.1	nicht Durchführung (Nullvariante)	19
13.2	Durchführung der Planung	19
13.2.1	Auswirkung auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
13.2.2	Auswirkung auf Flächen, Boden und Wasser	19
13.2.3	Auswirkungen auf Luft, Klima und Landschaft	19
13.2.4	Schutzzweck und Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebieten	20
13.2.5	Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit	20
13.2.6	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	20
13.2.7	Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern	20
13.2.8	Erneuerbarer Energien und sparsame Nutzung von Energie	20
13.2.9	Darstellung von Plänen (Landschaft, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)	20
13.2.10	Einhaltung von Luft-Immissionsgrenzwerten nach EU-Recht	20
13.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	21
14.	Hinweise	21
14.1	Archäologische Funde	21
14.2	Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen	21

– Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhausgebiet am Freibad“ – Stand 29.06.2021 –
Begründung

14.3 Erdaufschlüsse	21
14.4 Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten.....	21
14.5 Bepflanzungen an Schutzstreifen.....	21
14.6 Einmündungen und Grundstückseinfahrten	22
14.7 Strahlenschutz	22
14.8 DIN-Normen und sonstige Vorschriften.....	22
14 Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen.....	22
Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 57 (Basiskarte: © GDI-Th, 2020).	5
Abbildung 2: Auszug Subrosionskarte (Quelle: TLfG 2000).....	8
Abbildung 3: Auszug gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld/Saale (Stadt Saalfeld/Saale)	9
Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im Regionalplan Ostthüringen (Raumnutzungskarte des RP-OT)	10
Abbildung 5: Verortung der SO-Gebiete für Fremdenverkehr im FNP (Stadt Saalfeld/Saale 2020)	13

1. Vorbemerkungen

Der Kurort Saalfeld/Saale verfügt derzeit nicht über ein ausreichendes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten zur Stärkung des Tourismus. Vor allem für junge Familien und das Tourismusspektrum Radtourismus und Kurzurlauber fehlen passende Angebote. In unmittelbarer Nähe zum Bergfried, als ein touristisch und historisch bedeutendes Areal wird auf einer Potenzialfläche ein weiterer Bestandteil des Tourismusangebotes geschaffen.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens resultiert aus der Gesetzgebung. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich auf tlw. genutzten Flächen im Innenbereich nach § 34 BauGB. Zur Erreichung des Ziels einer förmlichen rechtlichen Grundlage zur Entwicklung der Potenzialfläche als Ferienhausgebiet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) unabdingbar.

3. Lage des Plangebietes im Stadtraum

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Saalfeld/Saale in ca. 1,3 km Entfernung zum Stadtzentrum. In der direkten Nachbarschaft zum Areal Bergfried, als Naherholungsgebiet, wichtiger touristischer Bereich sowie bedeutendes Baudenkmal und dem Freibad. Der Standort verfügt bereits über eine hohe touristische Attraktivität. Aufgrund der Zentrumsnähe und der guten Erreichbarkeit resultiert das hohe Potenzial des Gebietes (siehe Abschnitt 3.2 sowie 9).

3.1 Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2020 (Beschlussnummer 257/2020) umfasst eine trapezförmige Fläche von rund 1,1 ha.

In seiner räumlichen Ausdehnung wird der Geltungsbereich wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die Bebauung „Tiefer Weg“ Flurstück 3096/3 sowie 3106/11 und dem Parkplatz Freibad
- Im Osten: durch den Aktivitätsbereich Freibad
- Im Süden: durch den Parkbereich Bergfried sowie der Gärtnerei Bergfried
- Im Westen: durch die Straße „Tiefer Weg“

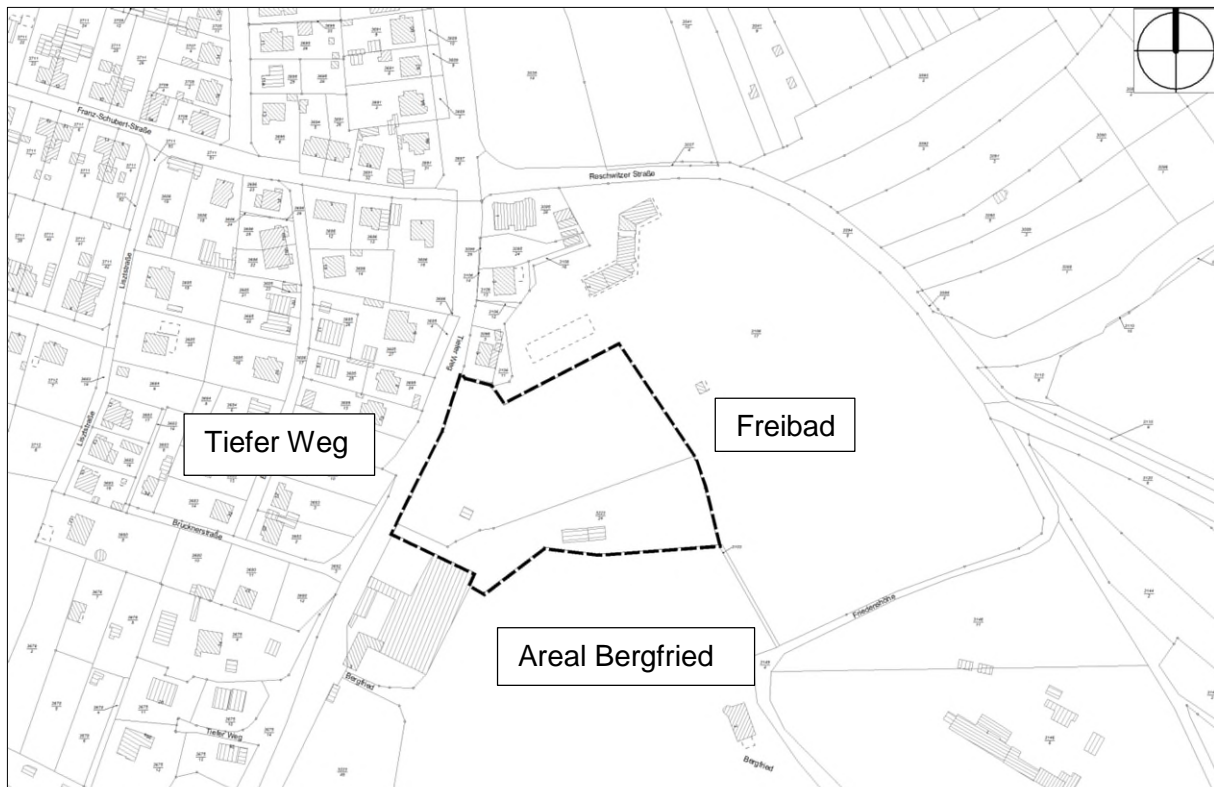


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 57 (Basiskarte: © GDI-Th, 2020).

3.2 Bisherige Nutzung

Der Westliche Planbereich wurde bisher als Parkplatz für das Freibad genutzt. Diesem angrenzen befindet sich ein Nebengebäude (Doppelgarage) des Freibades. Im Südlichen Bereich auf der, durch einen Stützmauer abgegrenzte Fläche befinden sich fünf zusammenhängende Garagen ohne Nutzung und eine Grünfläche mit rudimentären Grünbestand (siehe Umweltplan 3.1). Der verbleibende Flächenanteil welcher von dem erhöhten Bereich mit einem Zaun abgegrenzt ist, findet seine Nutzung als Liegebereich und Spielfläche des Freibades. Ein nicht unerheblicher Teil des Planungsgebietes ist ungenutzt.

3.3 Nutzung in der Umgebung

Die direkt angrenzende Nutzung der Umgebung ist vor allem touristisch und durch das Naherholungsgebiet geprägt. Der Bergfried wird sowohl von der Bürgerschaft als Naherholungsgebiet stark frequentiert als auch durch Touristen besucht. Der Bergfried bildet, als Denkmal mit nationaler Bedeutung einen wichtigen Bestandteil des Tourismus und der Stadtgeschichte. Die im Osten angrenzende Nutzung wird durch das Freibad bestimmt. Zum Zweck des Wohnens wird der im Westen angrenzende Bereich in Form von Einfamilienhäuser genutzt. Diese Nutzung wird durch die Straßenverkehrsfläche „Tiefer Weg“ vom Plangebiet getrennt.

3.4 Städtebauliche Situation

In der Betrachtung der städtebaulichen Situation stellte sich das Plangebiet im Bestand als nicht effektiv genutzte Fläche da. Die räumlichen Zusammenhänge zwischen Bergfried Areal, dem Freibad und dem Parkplatz stellen sich nur bedingt da. Ungenutzte Bereiche im

Süden des Plangebiets bzw. zwischen dem Freibad und dem Parkplatz verschenken Potenziale für eine qualitätsvolle Nutzung.

Die im Westen anliegende Straße „Tiefer Weg“ resultiert als Hauptstraße aus der im Norden verlaufenden Reschwitzer Straße als wichtige Erschließungsachse. Hierdurch besteht eine direkte Verbindung zur B85 und dem überregionalen Verkehr.

3.5 Bestand

Der Bestand im Sinne von baulichen Anlagen stellt sich lediglich durch Nebenanlagen in Form von fünf Garagen dar. Diese sind zum einen im südlichen Bereich des Plangebietes auf der Terrassierung und befinden sich in aktiver Vermietung.

Des Weiteren befinden sich zwei Garagen auf dem Gelände des Freibades.

Weitere bauliche Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorzufinden.

Neben den baulichen Anlagen befindet sich im Westen des Plangebietes eine öffentliche Parkfläche. Diese wurde innerhalb der Freibadsaison als unzureichend bewertet.

Auf der Fläche des Freibades befinden sich tlw. Spielgeräte für Kinder und bilden den Spielbereich dieser Nutzungsgruppe.

3.5.1 Flora/ Fauna

Wie aus dem Umweltbericht zu entnehmen ist, bestehen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs aus unterschiedlichen, kleinräumlichen Biotoptypen. Die Fläche des Freibades charakterisiert sich vor allem durch den dort vertretenen Scherrasen mit eher homogenen Gräserarten.

Entlang der nördlichen Plangrenze verläuft eine Feldhecke mit überwiegendem Baumbestand auf einer Länge von ca. 62 m. Diese dient der Raumtrennung zwischen Freibad Bereich und der an das Gebiet angrenzenden Stellfläche für den regulären Zweiradverkehr.

Eine Baumreihe auf dem Freibadgelände, welcher sich im Bereich der zwei Garagen befindet umfasst eine Länge von ca. 22 m besteht aus Gehölzen und Nadelbäumen. Des Weiteren befindet sich ein mehrfach unterbrochener Heckenstreifen mit einer Breite von ca. 2 m und einer Länge von ca. 58 m im Verlauf von Westen nach Osten. Dieser übernimmt eine raumtrennende Bedeutung innerhalb der Freibadnutzung.

Zwischen der öffentlichen Parkfläche und der Straße „Tiefer Weg“ befindet sich ein Grünstreifen mit homogenem Bestand. Größtenteils vertreten durch Nadelbäume und Vereinzelt Laubgehölzen. Insgesamt wird die ökologische Bedeutung als niedrig charakterisiert.

Auch die die sich im Süden befindenden Grünflächen weisen größtenteils eine ähnliche Struktur wie das Freibad auf. Alle hier beschriebenen Flächen sind stark anthropologisch überformt in Folge der regelmäßigen pflege.

Eine Ausnahme bilden die Gehölzstrukturen oberhalb der unverfugten Mauer als Teil der historischen Anlage des Bergfriedes im Südosten. Hier ist von einer deutlichen Naturnähe zu sprechen.

3.5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes im Bestand erfolgt über die Straße „Tiefer Weg“. Sowohl das Freibad, als auch die bestehende Fläche für den ruhenden Verkehr und der wirtschaftsweg zu den sich im Süden befindlichen Garagen sind über diese Erschließung angebunden.

3.5.3 Gas/ Elektroenergie

Im Fahrbahnbereich der Straße „Tiefer Weg“ befindet sich eine bestehende Mitteldruck-Erdgasleitung über die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Ähnlich

3.5.4 Trink- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes kann über den Anschluss an die Trinkwasserleitung DN 150 St Tiefer Weg erfolgen. Innerhalb des Bereiches des Freibades kann auch der Anschluss über die Bestandsleitung am Freibad erfolgen.

3.5.5 Abwasser

Die angrenzende Straße „Tiefer Weg“ besitzt im Bestand einen Sammler (DN 300 Stz) über welchen die Entwässerung des Plangebietes erfolgen kann.

3.5.6 Gewässer

Entlang der Stützmauer verläuft innerhalb des Plangebietes der „Schleifenbach“. Dieser ist im Großteil verrohrt. Lediglich ein Teil Bereich von ca. 35 m Länge liegen frei. Die Wasserführung ist außerhalb von starken Niederschlagsereignisse kaum ersichtlich.

3.5.7 Schutzgebiete

Das südliche Plangebiet schneidet einen Teilbereich des Kulturdenkmales Areal Bergfried mit seiner sensiblen geomorphologischen Situation. Dies betrifft vor allem die landschaftlichen Terrassen im Bereich der Garagen.

Weitere Schutzgebiete liegen nicht vor.

3.5.8 Geologie

Gemäß der Subrosionskarte der Thüringer Landesanstalt für Geologie befindet sich das Gebiet im Bereich möglicher Hohlraumbildung in Karbonitgesteinen. Die direkte Subrosionsgefahr kann nur durch ein Bodengutachten beurteilt werden.

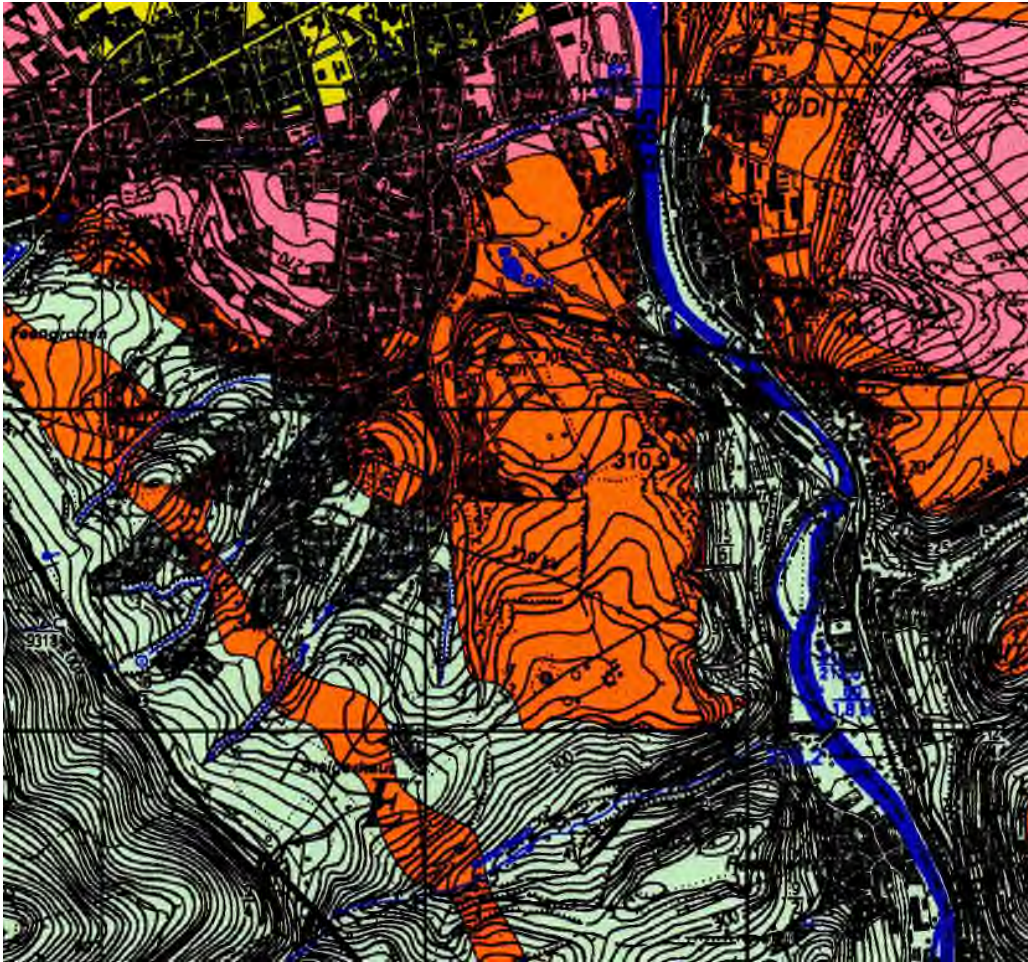


Abbildung 2: Auszug Subrosionskarte (Quelle: TLfG 2000).

4. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage diente ein digitaler Plan der Stadt Saalfeld auf Grundlage der Kartenwerke des GDI Thüringen mit Darstellung der vorhandenen baulichen Anlagen, aktuellen Kataster sowie die digitalen Planunterlagen des Umweltplans.

5. Verfahrenswahl und Verfahrensstand

Mit Beschluss des Stadtrates Saalfeld/ Saale Nr. 257/2020 vom 16.12.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ beschlossen und das Verfahren damit eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB wurde anschließend vom 18.03.2021 bis 30.04.2021 durchgeführt.

Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und flossen in die Erstellung des 1. Entwurfes ein.

Nach der Präzisierung des Bebauungsplans unter der Berücksichtigung des Prüfergebnisses wurde der Entwurf am XX.XX.2021 unter der Beschlussnummer XX/XXXX beschlossen.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 umfasst in seinen Grenzen den Festsetzungsbereich des Vorentwurfes. Die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB wurden in der Zeit vom XXXX. bis XXXXXX durchgeführt.

Nach Einarbeitung des Prüfergebnisses in die Planunterlagen hat der Stadtrat am XX.XX.XXXX mit Beschluss-Nr. XXXXX die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ beschlossen. Der Bebauungsplan ist bei der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt anzuzeigen.

6. Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen

6.1 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (Teilbereich Kernstadt Saalfeld/Saale) stellt den Planbereich als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als „Freibad“ dar und signalisiert damit den Zusammenhang des Sport- und Spielbereichs zur östlich angrenzenden Freibadanlage (siehe Abb. 3). Der Parkplatz parallel zum Tiefen Weg ist zu klein und wird aufgrund der Maßstabsebene nicht separat dargestellt. Der Inhalt der Flächennutzungsplanänderung, Änderungsbeschluss vom 16.12.2020 (Beschlussnummer 258/2020) besteht entsprechend des Planungsziels darin, die im Geltungsbereich eingeschlossene Fläche als ein zusätzliches Sondergebiet „Fremdenverkehr“ darzustellen. Unter diesen Voraussetzungen kann am vorgesehenen Standort ein Bebauungsplan für eine Ferienhausanlage aufgestellt werden.



Abbildung 3: Auszug gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld/Saale (Stadt Saalfeld/Saale)

6.2 Landes- und Regionalplanung

Im aktuellen Regionalplan Ostthüringen ist der Planbereich als Siedlungsfläche (grau) dargestellt. Das Ziel der Bauleitplanung steht dem nicht entgegen. Darüber hinaus gilt nahezu das gesamte Stadtgebiet Saalfelds einschließlich des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (rote Schraffur).

Im Textteil des Regionalplans Ostthüringen wird dazu ausgeführt (S. 107 f.):

„G 4-23: In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten *Tourismus und Erholung* soll unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

- Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen
- Thüringer Vogtland
- Altenburger Wald- und Seenland“

Als Begründung des Planungsgrundsatzes wird u.a. aufgeführt:

„Die drei Gebiete sind deshalb besonders geeignet, im Zusammenhang mit infrastrukturell geprägter raum-, umwelt- und sozialverträglicher Freizeitgestaltung als touristisches Wirtschaftspotenzial erhalten, weiterentwickelt und gefördert zu werden, da in ihnen die höchsten Effekte zur Stärkung der touristischen Wirtschaftskraft zu erwarten sind → Karte 4-1. Da sich innerhalb der Vorbehaltsgebiete *Tourismus und Erholung* auch wertvolle Landschaften mit ihrem spezifischen Artenreichtum befinden, muss bei der Entwicklung der Tourismuswirtschaft auch den naturschutzfachlichen Belangen Beachtung geschenkt werden.“

Damit der vorliegenden Planung der Bau einer Ferienanlage unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange beabsichtigt wird, kann dem Regionalplan in dieser Beziehung vollumfänglich entsprochen werden.

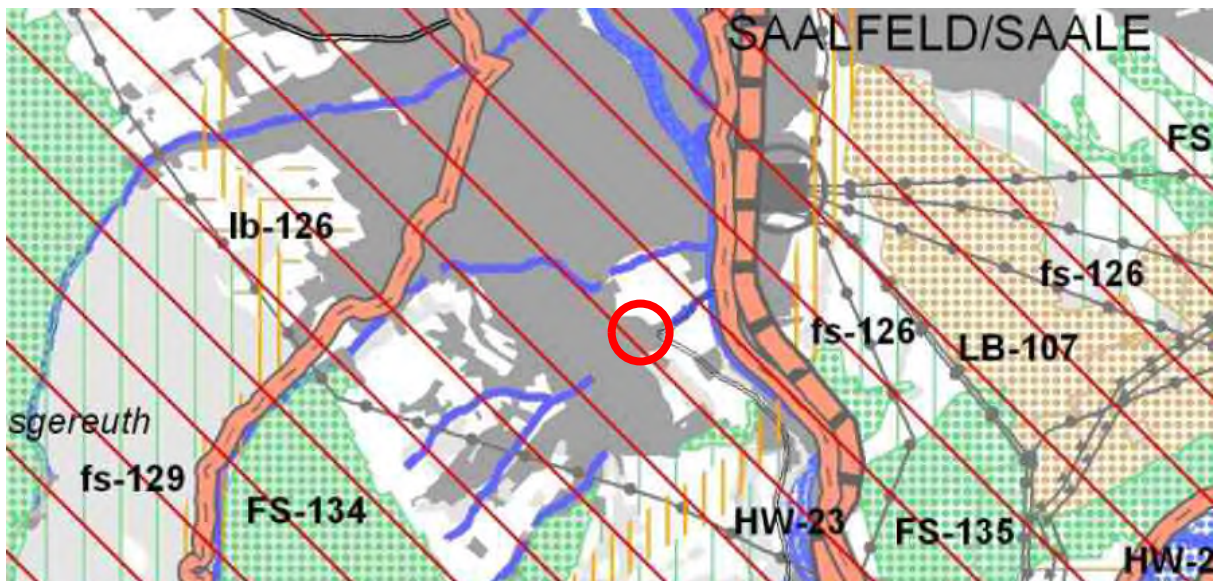


Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im Regionalplan Ostthüringen (Raumnutzungskarte des RP-OT)

6.3 Sonstige Planungen

Neben den übergeordneten Planungen und Konzeptionen im Sinne der Lands- und Regionalplanung sowie des geltenden Flächennutzungsplans wurden in der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ Stadtgebietsspezifische Planungen, Zielstellungen und Konzeptionen in die Betrachtung gezogen.

6.3.1 Saalfeld 2035 – Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Fortschreibung 2018

Die Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes fanden ihre Berücksichtigung im ISEK. Hieraus ableitend wurde der Stadt Saalfeld/ Saale als „Schwerpunktraum Tourismus“ zugeordnet. Dieser raumbedeutsamen Nutzung soll in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. ISEK 2035: 26). Resultierend erfolgte unter dem Leitbildbaustein 1 „Region, Wirtschaft, Energie“ die Betrachtung des Tourismus der Stadt Saalfeld/Saale im ISEK.

Als Oberziel wurde die Sicherung und der Ausbau der Tourismus- und Erholungsfunktion als wachsender Wirtschaftszweig definiert. Mit der Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur soll dem LEP folgegeleistet werden.

6.3.2 Touristisches Entwicklungskonzept 2017 - 2024

Auch das „Touristische Entwicklungskonzept 2017 – 2024“ der Stadt Saalfeld/Saale ist als eine durch die Stadt beschlossene Planung mit städtebaulichen Inhalten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Unter Kapitel 7.3.1 „Ausbau des Übernachtungsangebotes“ wird folgende Aussage getroffen:

„Aus der praxisbezogenen Erfahrung in der Tourist-Information besteht in Saalfeld ein zusätzlicher Bedarf an zentrumsnahen Unterkünften mit moderner und zeitgemäßer Ausgestaltung [sic!] sowie einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis“ (TEK, S. 38).

„Die Schaffung zusätzlicher familienfreundlicher Übernachtungsangebote ist besonders wichtig, da allein die Feengrotten jährlich von etwa 90.000 Gästen dieser Zielgruppe besucht werden.

In Saalfeld besteht zusätzlich ein Bedarf an Unterkünften, die gezielt auf die Ansprüche von Gesundheits- und Aktivurlaubern (Wanderer, Radtouristen, Heilstollengäste) zugeschnitten sind. Hier sind neben Ausstattungsmerkmalen wie Sauna oder Pool auch therapeutische Angebote wie Massage- und Wellnessbehandlungen gefragt. Der deutschlandweite Zuwachs im Gesundheitstourismus stellt hierfür ebenfalls eine Entwicklungschance dar“ (ebd.).

Im Zuge der Planerstellung wurden die Grundlagen zur Erfüllung oben genannten Bedarfe geschaffen. Das geplante Vorhaben leistet einen wichtigen Beitrag für den nachfragegerechten und zukunftsfähigen Ausbau des Saalfelder Tourismusangebotes.

6.3.5 Mensch/Gesundheit/Lärm

Hinweis: Die Schallimmissionsprognose befindet sich in der Erstellung und ist nicht Bestandteil des Entwurfes. Diese wird im nächsten Planungsschritt berücksichtigt.

7. Eigentumsverhältnisse

Die geringe Anzahl von Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches (Ausgangssituation) in Verbindung mit die Eigentumsverhältnisse sind vorteilhaft im Vergleich zu anderen Planungsverfahren. So gehört eines die beiden Flurstücke bereits der Stadt und das verbleibende gehört zu einer der Stadt zugehörigen Unternehmung. Aus diesem Grund wird ein Flächenzukauf nicht notwendig.

Flurstück	Flächeninanspruchnahme
3223/24	teilweise
3106/17	teilweise

8. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung

Der allgemeine Zweck und das Ziel der Planung bildet die standortgerechte Entwicklung einer Potenzialfläche zur Verbesserung des Tourismusangebotes im Segment Ferienhäuser. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Errichtung der Ferienhäuser und eventuellen Nebenanlagen städtebaulichen Anforderungen genügt und Beeinträchtigungen jeglicher Schutzgüter entweder vermieden oder entsprechend kompensiert werden.

Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan eine Neugliederung der Spiel- und Sportfläche des Freibades. Die Bebauungsplanung ermöglicht den Ausgleich widerstrebenden Interessen sowie den problemlosen Betrieb des Freibades, dessen Spiel- und Sportfläche in angepasster Form fortbestehen wird.

Darüber hinaus soll der ruhende Verkehr für die angedachten Nutzungsarten sinnvoll untergebracht und eine stimmige, unter Berücksichtigung der Standortgerechtigkeit Grünstruktur entstehen.

9. Prüfung von Planungsalternativen

Im Zuge der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans und den Grundsätzen des LEP ist insbesondere eine Untersuchung der alternativen Standorte im Stadtgebiet der Stadt Saalfeld/Saale erforderlich. Da der geplante Ferienhausstandort gemäß Planungsziel zentrumsnah entstehen soll, bezieht sich diese Untersuchung auf den „Kernstadtbereich“, ohne Einbeziehung der Saalfelder Ortsteile.

In gültigen Flächennutzungsplan (Teilbereich Kernstadt Saalfeld/Saale) existieren derzeit drei separate Sonderbauflächen für den Fremdenverkehr. Dabei handelt es sich um:

- a) Die Brachfläche eines ehemaligen Ferienlagers am Dorfkulmer Weg im Ortsteil Remschütz, nördlich der Kernstadt
- b) Die Gesamtanlage „Feengrotten“ am südwestlichen Ortsausgang der Kernstadt
- c) Einen Abstellplatz für Wohnmobile und Caravans bzw. einen zusätzlichen Parkplatz für Freibadnutzer an der Reschwitzter Straße

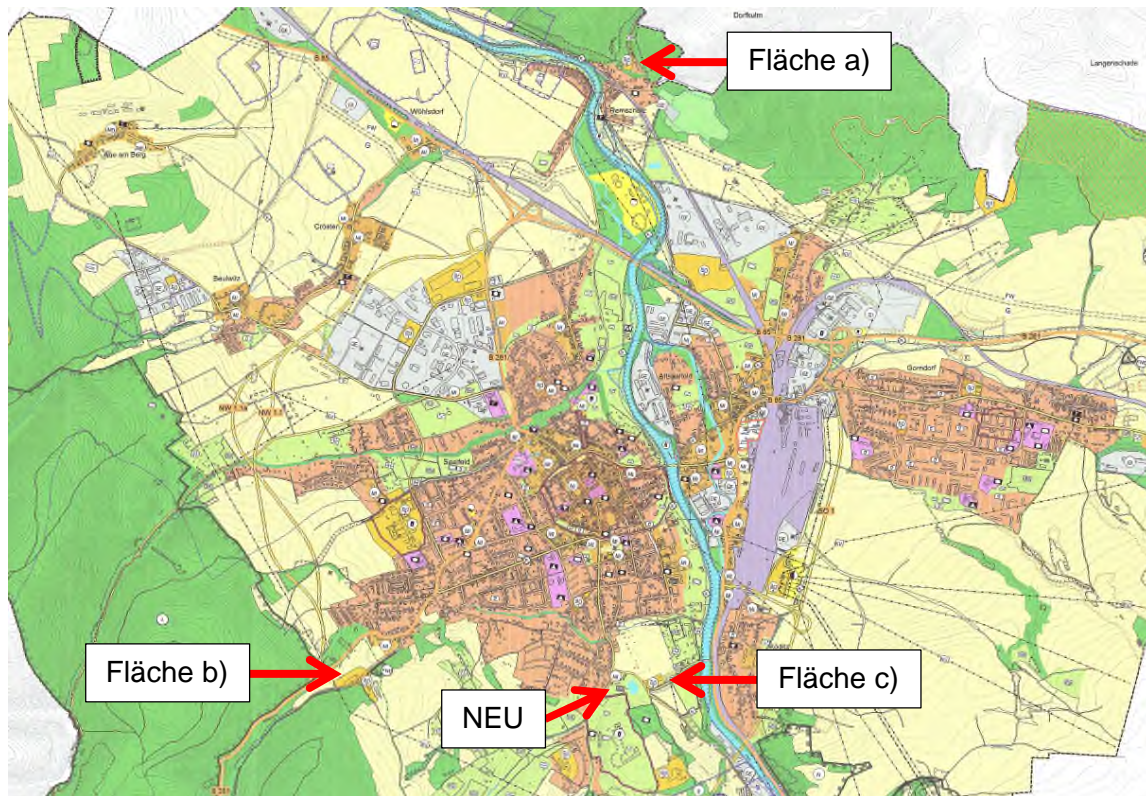


Abbildung 5: Verortung der SO-Gebiete für Fremdenverkehr im FNP (Stadt Saalfeld/Saale 2020)

Zur Bewertung der vorhandenen Kapazitäten ist festzuhalten, dass sowohl die Standorte a) und b) eine größere Distanz zum Stadtzentrum aufweisen, die kaum fußläufig bewältigt werden kann. Fläche a) verfügt zwar über eine attraktive Umgebung, ist aber derzeit eine Brachfläche mit umfassendem Gebäudebestand. Auf Grund der notwendigen Rückbautätigkeit sowie die Nähe zum Wald in Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten ergeben für die angestrebte Nutzung eine Unwirtschaftlichkeit.

Auch die Gesamtanlage „Feengrotten“ (Fläche b) ist nicht für die Anordnung der geplanten Ferienhausanlage geeignet, da die Verknüpfung zur Innenstadt fehlt und der Standort eine für das Ferienwohnen eher ungünstige Tallage aufweist. Als die bedeutendste Attraktion der Stadt Saalfeld/Saale generieren die Feengrotten zu Spitzenzeiten erheblichen Publikumsverkehr, der mit der Erholungsfunktion der Ferienhäuser in Widerspruch steht.

Die Fläche c) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum neu geplanten Standort, ist aber bereits durch einen Platz ausgefüllt, der zusätzliche Stellplatzkapazität für das Freibad bietet und als Kurzzeit-Parkplatz für Wohnmobile und Caravans dient. Als solcher ist er durch die verkehrsgünstige Lage an der Reschwitzer Straße gut geeignet. Aufgrund von städtebaulichen Gesichtspunkten, der geringen Flächengröße und der Immissionen durch den Straßenverkehr ist der Standort für eine Nutzung als Ferienhausstandort jedoch nicht geeignet.

9.1 Ausgewählter Standort

Der Standort ist für das aktuell vorgesehene Vorhaben gut geeignet. Dennoch sind auch andere Planungsansätze für eine Nutzung des Standortes denkbar. Die aktuelle Verwendung

der Flächen stellt keinen städtebaulichen *Missstand* dar, kann aufgrund des Potenzials aber als „mindergenutzt“ interpretiert werden.

Mit der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan könnte im Planbereich auch eine Erweiterung des Freibades, z.B. um ein zusätzliches Becken oder ein anderes Angebot vorgenommen werden. Ein Erfordernis hierzu besteht jedoch nicht, da das Freibad, welches Ende der 1990 Jahre vollständig erneuert wurde, sowohl hinsichtlich seiner technischen Ausstattung als auch seiner Gesamtfläche hohen Qualitätsstandards entspricht. Die Verwendung der Flächen im Geltungsbereich für eine anderweitige touristische Nutzung führt somit nicht zu Qualitätseinbußen des Freibades, sofern der Spiel- und Sportbereich verlagert wird und dementsprechend erhalten bleibt.

Eine Fortsetzung der Wohnbebauung wäre insbesondere am Westrand des Plangebietes, entlang des Tiefen Wegs möglich. Die Parzellierung und Privatisierung von Grundstücken würde dem Zweck und der Identität des Gesamtstandortes (mit Freibad und Bergfried) als touristischer Knotenpunkt allerdings nicht gerecht werden. Diese Einschätzung gilt für alle privaten Nutzungen, die keinen touristischen oder freizeitbezogenen Zweck verfolgen.

10. Planungs- und Baurechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mit dem Bebauungsplan soll die Entwicklung von Sondergebieten, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiete planungsrechtlich gesichert werden. Ziel ist es, die Agglomeration an touristischen Angeboten zu stärken und das Angebotsspektrum im Bereich der Übernachtungen auszubauen.

Neben der Hauptnutzungsart „Ferienhäuser“ sollen weitere dieser Nutzungsart ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen zugelassen werden. Diese Nutzungsarten sollen der Versorgung dienen, sowie benötigte Abläufe im Beherbergungsgewerbe ermöglichen. Des Weiteren sollen gesundheitsfördernde und touristische Angebote, welche den Erholungscharakter bedingen unterstützen.

Aus diesem Grund wurden weitere, dem angestrebten Gebietscharakter störende Nutzungsarten als unzulässig erklärt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung prägen den Planbereich aus städtebaulichen Gesichtspunkten entscheidend. Ziel ist es, die angedachte Nutzung mit dem Bestand im Plangebiet, wie auch in unmittelbarer Nachbarschaft als qualitätsvolle Verbindung herzustellen. So soll einerseits ein größtmöglicher Gestaltungsrahmen eingeräumt und andererseits die historische Bebauung und das angrenzende Freibad in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Hierfür wurden benachbarte Größen- und Höhenstrukturen aufgegriffen.

10.2.1 GRZ/ GFZ

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird eine der anschließenden Umgebung ähnlichen Freiflächenstruktur auf den jeweiligen Baugrundstücken sichergestellt. Diese orientiert sich an den gängigen Festlegungen allgemeiner Wohngebiete, ordnet sich derer aber unter. Hierbei wird auch der ökologische Aspekt, welcher durch eine Durchgrünung den Erholungsaspekt unterstützt bedient.

Von einer Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO wurde abgesehen um den angestrebten Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die Festsetzung einer offenen Bauweise greift dabei die nähere Umgebung auf. Des Weiteren erfolgt hierdurch ein aufgelockertes, städtebauliches Gesamtbild welches dem Plangebiet sowie seiner näheren Umgebung zu Gute kommt.

10.4 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Durch den Erhalt des Teilbereichs der Verkehrsfläche am „Tiefen Weg“ findet ein ressourcenschonender Umgang mit bestehenden Infrastrukturen statt.

Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ der Planstraße 1 sowie Planstraße 2 soll der Grundcharakter der Erholung unterstützt werden. Die sich hieraus bildenden Planstraße sind in ihrem Querschnitt nach dem Ansatz des geringen Flächenverbrauchs unter der Berücksichtigung des Bedarfs konzipiert. Der motorisierte Verkehr beschränkt sich hier nur auf temporäre Erscheinungen im Sinne des Be- und Entladens. In Verbindung mit den Festsetzungen der Stellflächen entsteht eine Zonierung, wodurch Emissionen reduziert werden.

Die sich an die öffentliche Parkfläche anschließende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sichert die Erschließung des Baufeldes SO 1.

10.5 Nebenanlage

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gem. der o.g. Rechtsvorschrift sind zulässig um den Nutzung zu unterstützen. Abweichend von der Rechtsvorschrift sind Stellplätze und Garagen innerhalb der Baufelder SO1 und SO4 unzulässig. Diese Festsetzung resultiert aus der Konzeption zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter der Berücksichtigung der Emissionsvermeidung. Flächen zur Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig. Da diese Anlagen dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen und einen potenziellen Störfaktor im Sinne von Geruch und Lärm bilden.

10.6 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Die Dimensionierung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche 1“ wird die Deckung des Bedarfes des Freibades erhöht. Des Weiteren werden Stellplätze für die Nutzerschaft der Baugebiete geschaffen.

In der Konzeption wurde darauf geachtet die Dimensionierung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche P2“ so gering wie möglich zu halten. Diese soll

lediglich nur zur Deckung des Bedarfes des Baufeldes SO 4 dienen.

Alle Parkflächen sind zum Schutz des Grundwassers durch versickerungsfähige Materialien zu gestalten.

Von der Möglichkeit, Garagen und Stellplätzen auf den Baufeldern SO 1 bis SO 4 zu errichten wurde abgesehen. Anzuführen sind hierbei einerseits eine Reduzierung der Emission innerhalb des Ferienhausgebietes und andererseits auf Grund der so entstehenden, möglichen Bauflächengröße.

10.7 Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festlegung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad, resultiert aus der Bestandsnutzung und soll diese sichern.

Die Festsetzung der gekennzeichneten Bereich als private bzw. öffentliche Grünflächen sichert die Durchgrünung des Plangebietes, sowie eine Verknüpfung der Grünraum in benachbarte Bereiche. Somit wird die Grundlage für die folgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichergestellt.

10.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Zum Schutz von Natur und Landschaft, sowie zur Vermeidung von natur- und artenschutzfachlichen bzw. artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen wurden verschiedene Maßnahmen konzipiert.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen ab 100 m² sowie von Fassaden ab 40 m² ohne Tür- bzw. Fensteröffnungen sollen einerseits Feinstaub gebunden und andererseits das Mikroklima verbessert werden. Die Festsetzung für die Gestaltung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche nicht für die Erschließung notwendig sind soll dem Naturhaushalt zu Gute kommen.

Die erarbeiteten grünordnerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Ferienhausgebietes, der Durchgrünung, der Emissionsreduzierung und Zonierung sowie der Steigerung der Ökosystemleistung des Plangebietes. Erfolgt mit der Fertigstellung der Bilanzierung im Zusammenhang zur externen Ausgleichsfläche.

10.9 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

E1: Erhalt vorhandener Laubgehölze auf denkmalgeschützter Terrasse

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die bestehenden Laubgehölze (Sträucher, Laubbäume) zu erhalten und ggf. durch fachgerechten Rückschnitt zu stabilisieren.

Die Maßnahme dient dem dauerhaften Erhalt vorhandener Gehölze innerhalb Biotopverbundes zum Bergfried Ensemble.

E2: Erhalt der Gehölzstruktur an der nördlichen Grenze des Plangebietes

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die bestehenden Laubgehölze (Sträucher, Laubbäume) zu erhalten und ggf. durch fachgerechten Rückschnitt zu stabilisieren.

Die Gehölzstruktur weist auf Grund ihrer Bestandszeit ein zu schützende Artenvielfalt auf. Des Weiteren sind die natürliche Trennung der Funktion und der Grünraumverbund anzuführen.

10.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Der gekennzeichnete Bereich des verrohrten Schleifenbaches unterliegt der Hoheit der unteren Wasserschutzbehörde.

10.11 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die nachfolgenden Festsetzungen konzentrieren sich vordergründig auf die Minimierung von Emissionen im Sinne von Schall. Dies schützt den angestrebten Charakter des Plangebietes als Sondergebiet welche der Erholung dienen.

10.11.1 Ausrichtung schutzbedürftiger Räume

Festsetzungen erfolgen im Zuge des Schallschutzgutachtens.

10.11.2 Wärmepumpen

Für Wärmepumpen ist ein Nachweis über den spezifischen Schallpegel zu erbringen. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Als zulässig gelten Anlagen, welche gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) (tags) und 35 dB(A) (nachts) nicht überschreiten.

10.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

10.12.1 Dächer

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf das Gebäudeteil Dach dienen einerseits der Integration in den Bestand. Andererseits wird damit die Planintention im Zusammenhang zur Gestaltung gewährleistet. Die gewählten Dachformen und Neigungen unterstützen dabei auch die Thematik der Solarenergie als Beitrag eines zukunftsfähigen Quartiers.

10.12.2 Fassaden

Die Festsetzung der Fassadengestaltungen, dienen in ersten Linie einem harmonischen Gesamtbild. Des Weiteren soll eine Vermittlung zwischen Bestand und Neubebauung gesichert werden.

10.12.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen in Bezug auf die Grundstückseinfriedung resultieren in den Grundzügen den rechtlichen Vorgaben gem. §88 ThürBO. Die begrenzte Höhe der Einfriedungen schafft einerseits eine räumliche Trennung vermeidet andererseits einen, Zäsur ähnlichen Charakter des Plangebietes.

10.13 Verkehrliche Erschließung

Das Sondergebiet SO 1 ist über die Parkfläche P1 erschlossen. Für die Sondergebiete SO2 und SO3 wird die Erschließung über die Planstraße 1 gesichert. Ihre Dimensionierung wurde

an Hand des geplanten Bedarfs auf ein Minimum reduziert. Hierdurch wird der Flächenbedarf minimiert.

Über die tlw. als Bestand vorhandene Planstraße 2 sind sowohl die Parkfläche P2 als auch das Sondergebiet SO4 angeschlossen. Auch hier wurde der Verkehrsraum auf ein Mindestmaß reduziert um den Landschaftsraum als charaktergebend beizubehalten.

10.14 Gas- und Elektroenergie

Gas- und Elektroenergie kann über die vorhandenen Medien als Ergänzung angeschlossen werden. Darüber hinaus wurden Festsetzungen formuliert, welche eine Versorgung über Solarenergie ermöglichen.

10.15 Trink- und Löschwasser

Trink- und Löschwasser kann über die vorhandenen Medien als Ergänzung angeschlossen werden.

10.16 Abwasserentsorgung

Hierfür kann an den Sammler „Tiefer Weg“ angeschlossen werden.

11. Sonstige Belange

11.1 Altlasten

Nach aktuellen Planunterlagen sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

11.2 Archäologie

Innerhalb des Plangebietes sind keine Archäologischen Interessensbereiche bekannt. Dennoch wird auf § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen verwiesen.

11.3 Denkmalpflege

Als angrenzender Bereich an das Areal Bergfried ist ein sorgsamer Umgang mit dem Bestand notwendig. Hierfür wird eng mit der Denkmalpflege zusammengearbeitet.

11.4 Immissionsschutz

Aussagen zum Immissionsschutz erfolgen nach der Erstellung des Schallschutzgutachtens

11.5 Geologie und Versickerungsfähigkeit

Die im Zusammenhang mit einer möglichen Subrosion stehenden Aussagen des Bebauungsplans weisen auf mögliche Hohlräume bzw. deren Bildung hin. Die Versickerungsfähigkeit kann nur durch ein geologisches Fachgutachten dargestellt werden.

12. Flächenbilanz

Im Bebauungsplan festgesetzt werden (mit dem jeweiligen Anteil an der Gesamtfläche):

- Straßenverkehrsflächen ca. 7%
- Verkehrsberuhigter Bereich ca. 6%
- Stellplätze ca. 12%
- Grünflächen ca. 48%
- Sondergebiet Ferienhäuser ca. 27%

Von dem Flächenanteil der Sondergebiete sind 40% bebaubar (GRZ 0,4).

13. Mögliche Auswirkungen der Planung

In der Erarbeitung der Planunterlagen wurde sowohl die Durchführung als auch die nicht Durchführung der Planung untersucht. Somit konnten die möglichen Veränderungen in die Abwägung einfließen.

13.1 nicht Durchführung (Nullvariante)

Sollte der Vollzug der Planung ausbleiben (Status Quo-Prognose), würde die aktuelle Verwendung der Flächen mit großer Wahrscheinlichkeit unverändert fortgesetzt werden. Eine Nutzung des Plangebietes für eine Wochenendhausgebiet wäre mangels Baurecht ausgeschlossen. Die vorhandenen Biotoptypen würden in ihrer Ausprägung unverändert bleiben.

13.2 Durchführung der Planung

Besonders in Hinblick auf die Durchführung der Planung wurden mögliche Veränderung als Szenarien betrachtet. Hierbei ergeben sich verschiedene Teilaspekte welche nachfolgend dargestellt werden:

13.2.1 Auswirkung auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Das Vorhaben führt zwangsläufig zum Verlust des Lebensraums für einigen Tier- und Pflanzenarten. Da keine strukturreichen Bereiche verloren gehen ist hier nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Lediglich in der Durchführung können Tiere durch baubedingte Emissionen beeinträchtigt werden. Hierbei wird auf die Hinweise und geltenden Rechtsgrundlagen verwiesen.

13.2.2 Auswirkung auf Flächen, Boden und Wasser

Im Rahmen der Neuversiegelung bilden sich Auswirkungen auf den Boden als Solches. Des Weiteren wird faktische die versickerungsfähige Fläche minimiert. Durch die Festlegung zur Verwendung von versickerungsfähigen Materialien wird die Beeinträchtigung deutlich gemindert. Somit kann, sofern geologisch möglich Niederschlagswasser weiterhin versickern und in das Grundwasser übergehen,

13.2.3 Auswirkungen auf Luft, Klima und Landschaft

Das Volumen, in Hinsicht auf Fläche als auch Höhe ist im Verhältnis so gering, dass nicht von Beeinträchtigungen ausgegangen werden kann.

13.2.4 Schutzzweck und Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebieten

Durch die räumliche Trennung von ca. 1 Km zum nächsten Schutzgebiet, ist hier nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

13.2.5 Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit

Vom Gebietscharakter des Sondergebiets, welches der Erholung dient sind keine Emissionen in maßgebender Höhe zu erwarten. Somit werden angrenzende Gebiete nicht beeinträchtigt. Resultierend aus der Wechselwirkung ist auch keine Beeinträchtigung auf das Gebiet zu erwarten.

13.2.6 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet eine kleine Teilfläche der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Bergfried“. Dieser Bereich ist durch zwei Geländeversprünge sowohl vom Betriebsgelände des Freibades als auch vom übrigen Bergfriedpark topografisch abgesetzt. Da auch die derzeitige Nutzung (an Privatpersonen vermietete Garagenzeile mit Zufahrt) keinen Zusammenhang mit dem Betrieb oder Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Objekts aufweist, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu befürchten. Die nun vorhandenen Garagen wurden Ende der 1980er Jahre an diesen Standort verlegt, um die Auswirkungen auf das Bergfried-Areal zu minimieren.

13.2.7 Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht von besonderen Gefährdungen durch Abwässer oder Abfallstoffe auszugehen. Die anfallenden Abfälle und Abwässer können durch den Anschluss an die Bestandsmedien entsorgt werden.

13.2.8 Erneuerbarer Energien und sparsame Nutzung von Energie

Der Bebauungsplan wird u.a. die Errichtung von Solaranlagen (Solarkollektoren bzw. Photovoltaik) ermöglichen. Konkrete Aussagen über den Energieverbrauch der geplanten Ferienhäuser können auf der Basis des Bebauungsplans nicht getroffen werden.

13.2.9 Darstellung von Plänen (Landschaft, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)

Wie bereits im Kapitel 2 dargelegt wurde, wird eine Teilfläche des Geltungsbereichs im Landschaftsplan Saalfeld von 1999 als Grünfläche dargestellt. Unter Berücksichtigung des Maßstabes (vergleichbar mit dem Maßstab des Flächennutzungsplans) ist diese Abweichung jedoch sehr geringfügig. Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. der Planungsziele des Landschaftsplans ist nicht auszugehen, zumal der Bereich schon einer Nutzung zugeordnet ist.

13.2.10 Einhaltung von Luft-Immissionsgrenzwerten nach EU-Recht

Im Rahmen des Bebauungsplans sind keine Vorhaben geplant, die potenziell zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen könnten.

13.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Es bestehen keine Bedenken, dass die oben genannten, erwarteten Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie dessen Durchführung und Betrieb durch Wechselwirkungen untereinander in wesentlichem Maße verstärkt oder verändert werden.

14. Hinweise

14.1 Archäologische Funde

Bei Erdarbeiten können Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. Etwaige Bodenfunde sind entsprechend § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen

14.2 Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich auch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die Unterer Bodenschutzbehörde des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt gem. § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

14.3 Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu übergeben. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>)

14.4 Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauphysikalische Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BbodSchG und der BbodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

14.5 Bepflanzungen an Schutzstreifen

Bei Bepflanzungen in der Nähe des Schutzstreifens ist in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen das Einwachsen von Starkwurzeln in den Schutzbereich zu verhindern.

14.6 Einmündungen und Grundstückseinfahrten

In Bereichen von Einmündungen und Grundstückseinfahrten ist die Bepflanzung so zu realisieren, dass die erforderlichen Sichtdreiecke (Sitzposition des Fahrzeugführenden) stets gewährleistet werden.

14.7 Strahlenschutz

Zum vorbeugenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radongas in Aufenthaltsräume wird empfohlen, die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem qualifizierten Ingenieurbüro untersuchen zu lassen und ggf. entsprechende bauliche Maßnahmen vorzunehmen.

14.8 DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und sonstige, nicht öffentlich einsehbaren Vorschriften können zu den üblichen Sprechzeiten der Stadt Saalfeld/Saale (Mo, Mi, Fr 9:00 Uhr – 12:00 Uhr, Di 9:00 Uhr – 16:00 Uhr, Do 9:00 Uhr – 18:00 Uhr) im Stadtplanungsamt (Zimmer 1.33, 1. OG des Bürger- und Behördenhauses, Markt 6 in 07318 Saalfeld/Saale) eingesehen werden.

14 Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist

– Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhausgebiet am Freibad“ – Stand 29.06.2021 –
Begründung

- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG-) vom 20. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Umweltinformationsgesetz (ThürUIG) vom 10. Oktober 2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2017 (GVBl. S. 158)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11. Dezember 2012, geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 762)
- Landschaftsplan Saalfeld, Stadt Saalfeld/Saale, 1999