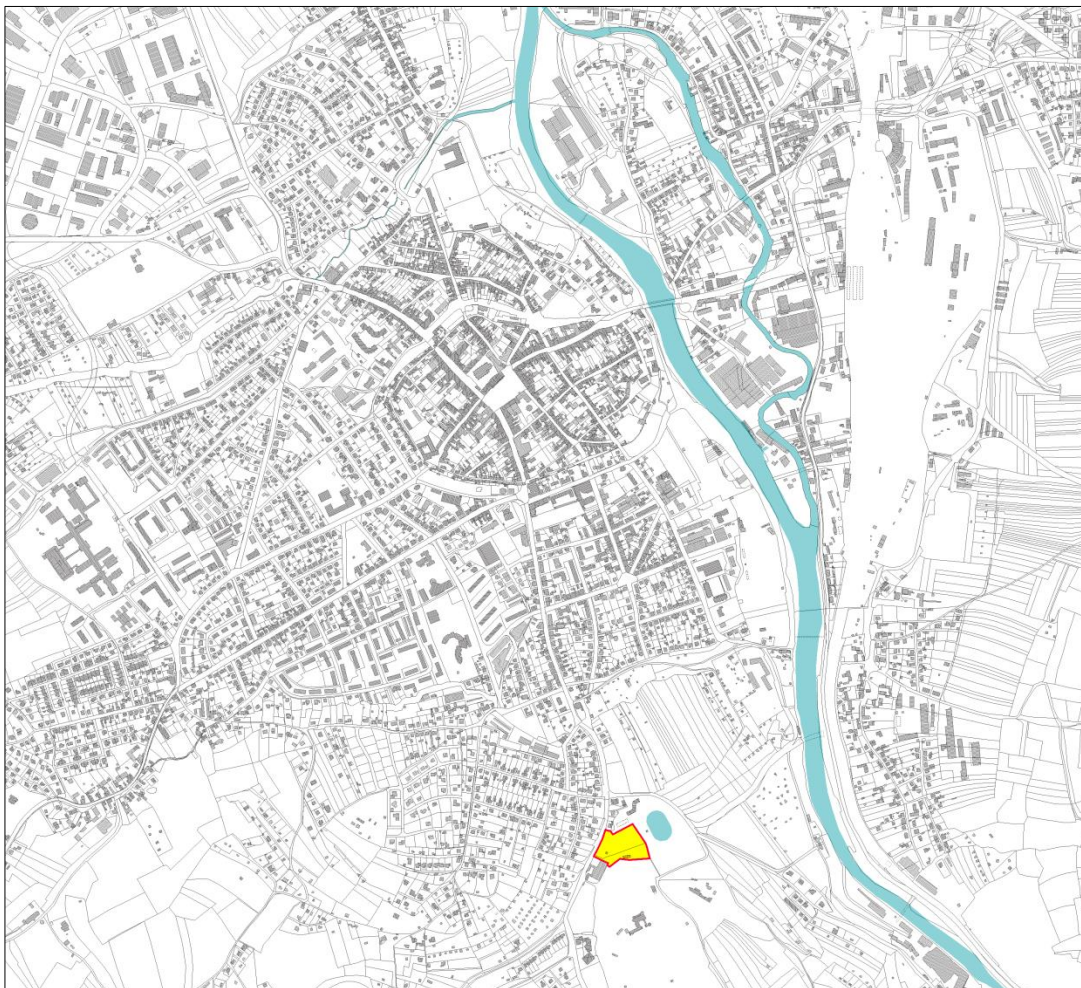


Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“

– Begründung –



Planstand: 21.02.2023

Übersichtskarte ohne Maßstab

Bearbeitung:

Stadtverwaltung, Stadtplanungsamt, Markt 6, 07318 Saalfeld

Inhalt

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
2.	Lage des Plangebietes im Stadtraum.....	3
2.1	Geltungsbereich des Plangebietes.....	3
2.2	Bisherige Nutzung & baulicher Bestand.....	4
2.3	Nutzung in der Umgebung.....	4
2.4	Städtebauliche Situation.....	5
3.	Verfahrenswahl und Verfahrensstand.....	5
4.	Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen.....	5
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Sonstige Planungen.....	7
4.3.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035.....	7
4.3.2	Touristisches Entwicklungskonzept 2017 – 2024.....	8
4.3.3	Interkommunale Abstimmung und Regionales Entwicklungskonzept (REK).....	8
5.	Eigentumsverhältnisse.....	9
6.	Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung.....	9
7.	Prüfung von Planungsalternativen.....	9
8.	Planungs- und Baurechtliche Festsetzungen.....	11
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.2.1	Maximale Grundfläche, Grundflächenzahl & Geschossflächenzahl.....	12
8.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	12
8.2.3	Anzahl der Vollgeschosse.....	13
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	13
8.4	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlage.....	13
8.5	Verkehrsflächen.....	13
8.6	Flächen für die Ver- und Entsorgung.....	14
8.7	Grünflächen.....	14
8.8	Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Pflanzen.....	14
8.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
8.10	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.....	15
8.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
9.	Erschließung.....	16
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	16
9.2	Gas- und Elektroenergie.....	17
9.3	Trink- und Löschwasser.....	17
9.4	Abwasserentsorgung.....	17
10.	Flächenbilanz.....	17
11.	Mögliche Auswirkungen der Planung.....	17
11.1	Soziale Belange.....	17
11.2	Wirtschaftliche Belange.....	18
11.3	Umweltbezogene Belange.....	18
12.	Hinweise.....	18
14	Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen.....	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57.....	4
Abb. 2: Darstellung des Plangebietes im Regionalplan Ostthüringen	6
Abb. 3: Auszug gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld/Saale	7
Abb. 4: Erster Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57	10

Quellen der Abbildungen

- Abb. 1: Basiskarte: GDI-Th, 2020
- Abb. 2: Stadt Saalfeld/Saale
- Abb. 3: Regionalplan Ostthüringen (2012)
- Abb. 4: Stadt Saalfeld/Saale

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Auf Grundlage des touristischen Entwicklungskonzepts der Stadt Saalfeld/Saale 2017 – 2024 verfügt die Kurstadt derzeit nicht über ein ausreichendes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten zur Stärkung der touristischen Infrastruktur. Vor allem für Familien, Rad- und Wandertouristen sowie Kurzurlauber fehlen passende Angebote. In unmittelbarer Nähe zum Bergfried, einem touristisch und historisch bedeutenden Areal und einer der wichtigsten Saalfelder Attraktionen soll mit dem Bebauungsplans Nr. 57 eine Ergänzung des Tourismusangebotes geschaffen werden. Das geplante Ferienhausgebiet kann zwar nicht jede der oben genannten Zielgruppe bedienen, allerdings ist es als Baustein in einer den Tourismus fördernden Stadtentwicklung zu verstehen.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens resultiert aus den gesetzlichen Anforderungen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zum Zweck der Planung ist außerdem ein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans notwendig, da die derzeitigen Darstellungen von der Zielsetzung des Bebauungsplans abweichen. Dieses Verfahren wird als 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilbereich Kernstadt Saalfeld/Saale) geführt.

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand, die Fläche wird aktuell durch das Freibad als Parkplatz, Wirtschafts-, Spiel- und Aufenthaltsfläche genutzt. Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans unbedingt erforderlich.

2. Lage des Plangebietes im Stadtraum

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Saalfeld/Saale in ca. 1,3 km Entfernung zum Stadtzentrum sowie in der direkten Nachbarschaft zum Bergfried-Areal und dem Freibad. Der Standort verfügt bereits über eine hohe touristische Attraktivität. Durch die Zentrumsnähe und die gute Erreichbarkeit bietet das Gebiet ein großes Aufwertungspotenzial.

2.1 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“

– Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ –
Begründung

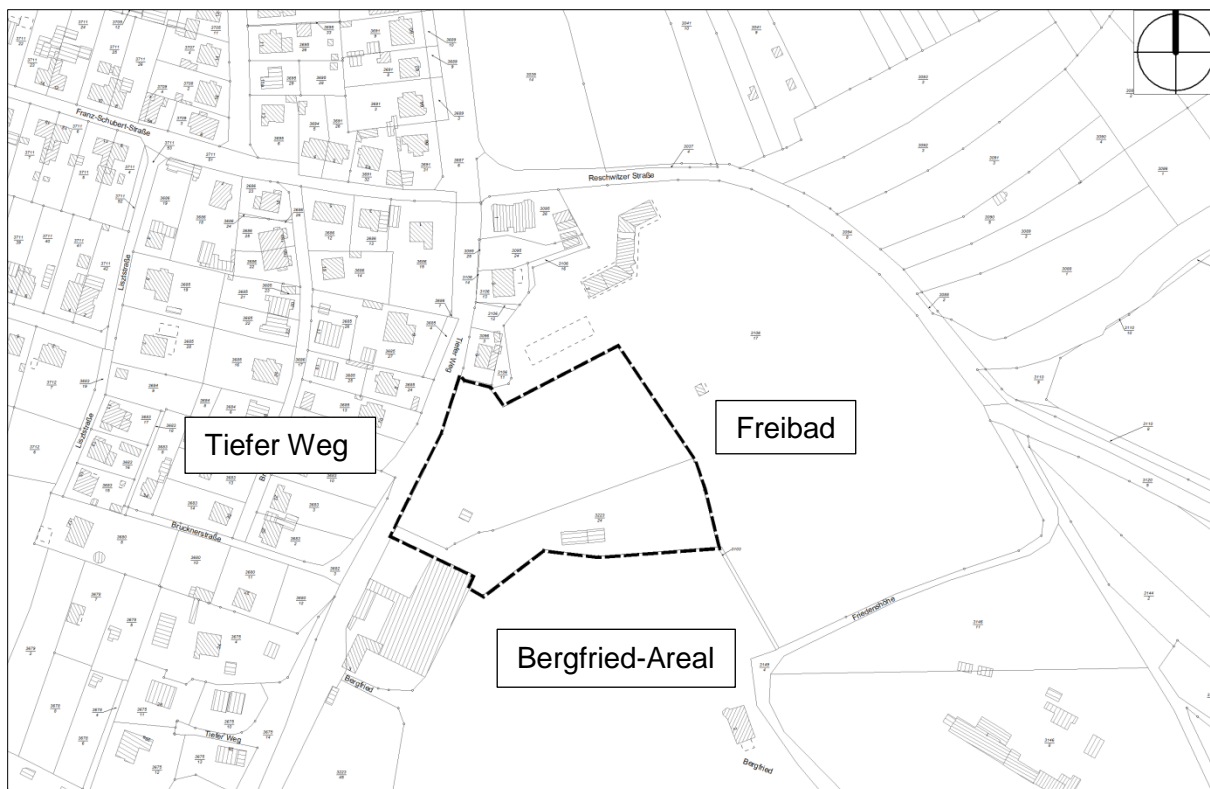


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57

2.2 Bisherige Nutzung & baulicher Bestand

Der westliche Planbereich wurde bisher als Parkplatz für das Freibad und für die Bewirtschaftung der Grünanlagen genutzt. Zu diesem Zweck dienen auch die beiden Garagen im Einfahrtsbereich des Freibadgeländes. Im südlichen Bereich auf einer durch eine Stützmauer abgegrenzte Fläche befindet sich eine Reihe aus fünf, für die Privatnutzung vermieteten Garagen und Grünflächen unterschiedlicher Qualität. Dieser Bereich ist dem Bergfriedpark zuzuordnen und bildet seinen nördlichsten Ausläufer. Der verbleibende, nordöstliche Flächenanteil wird als Liegebereich und Spielfläche des Freibades genutzt. Gemessen an der zur Verfügung stehenden Fläche fällt diese Nutzung allerdings nicht besonders intensiv aus.

2.3 Nutzung in der Umgebung

Die Nutzung in der unmittelbaren Umgebung ist vor allem durch das Freibad im Osten und das Bergfried-Areal im Süden geprägt, d.h. durch Freizeit, Erholung und Tourismus. Der Bergfried wird sowohl von den Bürgern der Stadt als Naherholungsgebiet stark frequentiert, als auch durch Touristen besucht. Das Ensemble aus Villa und Park bildet als Denkmal mit nationaler Bedeutung einen wichtigen Bestandteil des Tourismus und der Stadtgeschichte. Der im Westen angrenzende Bereich ist durch Einfamilienhäuser bebaut. Dieser Siedlungsteil wird durch die Straße „Tiefer Weg“ vom Plangebiet getrennt. Auch nördlich des Geltungsbereichs befinden sich drei Wohnhäuser entlang der Straße

2.4 Städtebauliche Situation

In der Betrachtung der städtebaulichen Situation handelt es sich beim Plangebiet derzeit nicht um eine effektiv genutzte Fläche. Der mindergenutzte Bereich zwischen dem Freibad und dem Parkplatz verschenkt derzeit das Potenzial für eine qualitativ hochwertige Nutzung. Die räumlichen Zusammenhänge zwischen Bergfried-Areal, dem Freibad und dem Parkplatz sind nur bedingt gegeben. Der „Tiefe Weg“, der eine zentrale Bedeutung für die Erschließung der weiter südlich befindlichen Straßenzüge „Schleifenbach“, „Adrianstal“, „Auf den Rödern“, „Am Steiger“, (ect.) einnimmt, bindet auch das Plangebiet an das städtische Verkehrsnetz an.

3. 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. Anschließend wurde die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB vom 18.03.2021 bis zum 30.04.2021 durchgeführt.

Die zur ersten Beteiligungsphase vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und flossen in die Erstellung des 1. Entwurfes ein. Daraufhin wurde der 1. Entwurf am 21.07.2021 unter der Beschlussnummer 125/2021 beschlossen. Die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 16.08.2021 bis zum 17.09.2021 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Auslegung wurden anschließend gesammelt und ausgewertet. Auf dieser Grundlage wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplans erstellt, der u.a. die Ergebnisse sowohl der Lärmimmissionsprognose, als auch der speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung enthält. Beide Untersuchungen waren zur Erarbeitung des ersten Entwurfs noch nicht abgeschlossen.

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen

4.1 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“*

– Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ –
Begründung

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.“

Da mit der vorliegenden Planung der Bau einer Ferienhausanlage unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange beabsichtigt wird, kann dem Regionalplan in dieser Beziehung vollumfänglich entsprochen werden. Ein breit gefächertes Angebot an Unterkünften für unterschiedliche Nutzergruppen und in verschiedenen Preislagen schafft die Grundlage für die weitere touristische Entwicklung der Stadt Saalfeld/Saale.

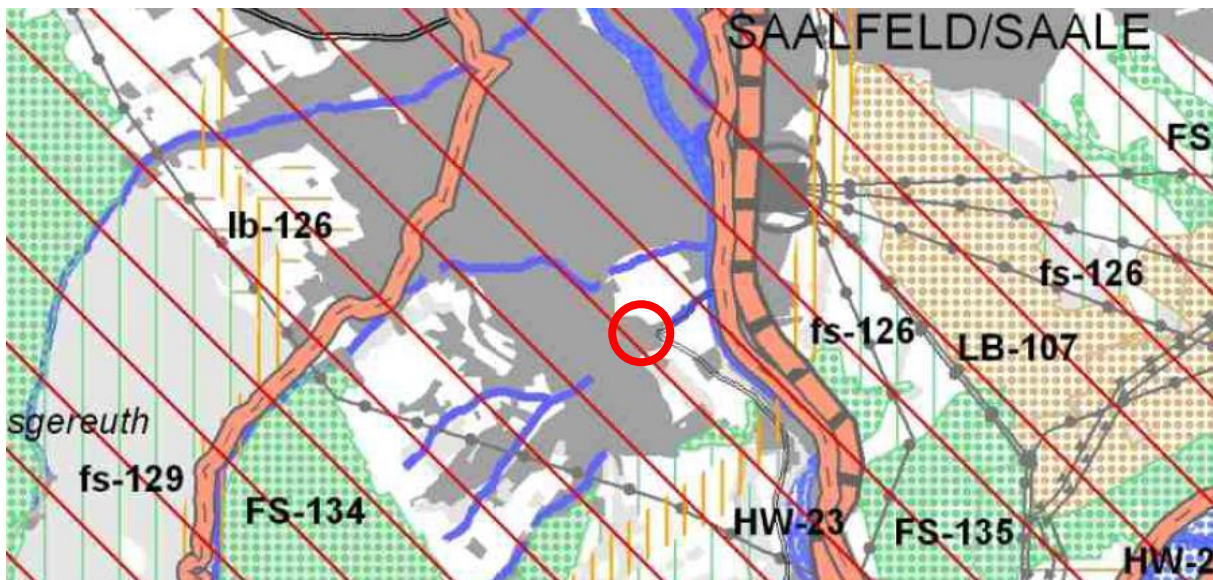


Abb. 2: Darstellung des Plangebietes im Regionalplan Ostthüringen

4.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (Teilbereich Kernstadt Saalfeld/Saale) stellt den Planbereich als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Freibad“ dar und signalisiert damit den Zusammenhang des Sport-, Spiel- und Aufenthaltsbereichs zur östlich angrenzenden Freibadanlage (siehe Abb. 2). Das zentrale und namensgebende Vorhaben (Schaffung einer kleinen Ferienhausanlage) ist aus diesen Darstellungen allerdings nicht entwickelbar. Daher ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Inhalt der Flächennutzungsplanänderung, Einleitungsbeschluss vom 16.12.2020 (Beschlussnummer 258/2020) besteht entsprechend des Planungsziels darin, die im Geltungsbereich eingeschlossene Fläche als ein zusätzliches Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ darzustellen. Unter diesen Voraussetzungen kann am vorgesehenen Standort ein Bebauungsplan für eine Ferienhausanlage aufgestellt werden.

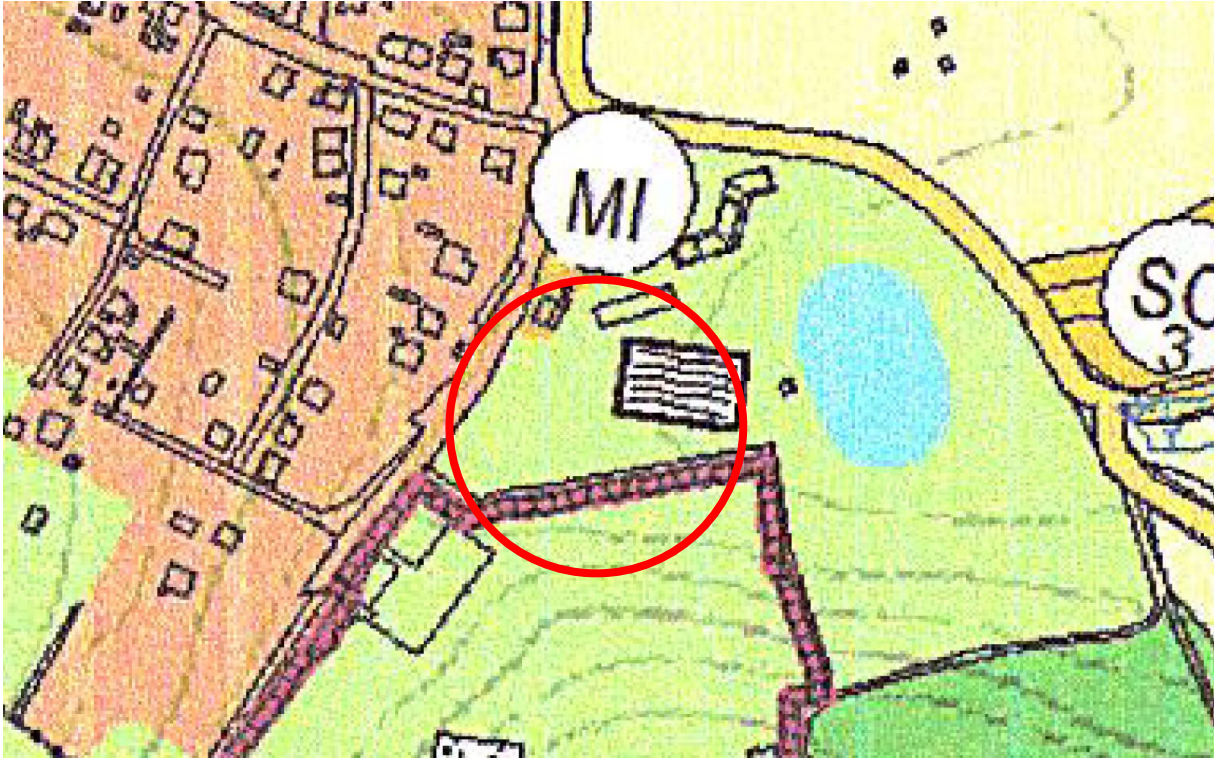


Abb. 3: Auszug gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld/Saale

4.3 Sonstige Planungen

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

4.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035

Die Aussagen des Regionalplans Ostthüringen (siehe oben) wurden im ISEK ebenfalls berücksichtigt (vgl. S. 26). Der Leitbildbaustein 4 „Natur, Umwelt, Tourismus“ enthält folgende Vision für die Stadt Saalfeld/Saale (S. 52):

„[...] Als Ort mit Heilstollenkurbetrieb hat sich Saalfeld zu einem bedeutenden Reiseziel entwickelt. Neben den Feengrotten, dem Kurbetrieb und der Steinernen Chronik profitiert Saalfeld/Saale von der Destination „Thüringer Meer“ als Tourismusmagnet.“

In der zum Leitbildbaustein 4 dazugehörenden Analyse wird der „überwiegend niedriger Ausstattungsgrad der Beherbergungsstätten, geringe Vielfalt“ explizit als Schwäche genannt. Dementsprechend wurde das Oberziel „Ausbau des Tourismus als Markt mit Wachstumschancen und Wirtschaftsfaktor“ als Oberziel sowie die „Vergrößerung der Angebotspalette und Qualitätsverbesserung der Beherbergungsstätten“ als Unterziel in das ISEK aufgenommen. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 57 verfolgte Vorhaben ist dementsprechend gut geeignet, um einen Beitrag zur geplanten Stärkung des touristischen Angebotes zu leisten.

– Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ –
Begründung

4.3.2 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“ (Touristisches Entwicklungskonzept, S. 38).

Weiter heißt es:

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

Obwohl die geplanten Ferienhäuser nicht für alle Zielgruppen gleichermaßen attraktiv sind, ergänzen sie das Gesamtangebot an Übernachtungsmöglichkeiten. Zwar werden durchreisende Rad- und Wandertouristen kaum auf Ferienhäuser oder –wohnungen zurückgreifen, allerdings sind diese (bei einem entsprechenden Preisniveau) insbesondere für Familien interessant, die mehrtägige Aufenthalte planen. Speziell für die Zielgruppe der Radtouristen wurde in einem vorhergehenden Bauleitplanverfahren bereits Baurecht für eine Beherbergungsstätte direkt an der Saale bzw. am Saaleradweg geschaffen.

4.3.3 Interkommunale Abstimmung und Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Das Städtedreieck am Saalebogen ist eine Städteverbund, welcher die Städte Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld/Saale einschließt. Die Plattform dient insbesondere der koordinierten Entwicklung in den Bereichen Wirtschaft, Kultur und Tourismus. Zu diesem Zweck werden gemeindeübergreifende Konzepte und Planungen entwickelt, welche auf die Ziele und Bedürfnisse der drei Städte eingehen. Dazu zählen beispielsweise das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK), das Radfahrkonzept sowie das Regionale Entwicklungskonzept (REK). Zusätzlich gibt es mit dem Rat der Bürgermeister ein Gremium, welches sich in regelmäßigen Abständen trifft und u.a. die planerische Entwicklung der Städte thematisiert.

Sowohl der Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ als auch die parallele Änderung des Flächennutzungsplans wurden im Rahmen des Rates der Bürgermeister auf die Tagesordnung gesetzt und behandelt. Hierbei gab es keine negativen oder einschränkenden Rückmeldungen von den anderen beiden Städten. Zudem ist im o.g. Regionalen Entwicklungskonzept (REK) des Städtedreiecks der dem Tourismuskonzept der Stadt Saalfeld/Saale entstammende Hinweis enthalten, dass das Saalfelder Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten ausgebaut werden soll. Somit hat auch auf dieser Ebene eine Billigung des Planungsziels stattgefunden.

5. Eigentumsverhältnisse

Die geringe Anzahl von Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches (Ausgangssituation) in Verbindung mit die Eigentumsverhältnisse wirken sich im Vergleich zu anderen Planungsverfahren vorteilhaft aus. So gehört eines die beiden Flurstücke bereits der Stadt und das verbleibende gehört zu einem der Stadt zugehörigen Unternehmen. Aus diesem Grund ist ein Flächenzukauf oder eine Grundstücksumlegung nicht erforderlich.

Flurstück	Flächeninanspruchnahme
3223/24	teilweise
3106/17	teilweise

6. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung

Der allgemeine Zweck und das Ziel der Planung besteht in der standortgerechte Entwicklung einer Potenzialfläche zur Verbesserung des Tourismusangebotes im Segment Ferienhäuser. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Errichtung der Ferienhäuser und eventueller 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 Weiterbetrieb des Freibades, dessen Spiel- und Sportfläche in angepasster Form fortbestehen wird. Darüber hinaus soll das Parkplatzangebot für die angedachten Nutzungsarten sinnvoll untergebracht und bedarfsgemäß erweitert werden. Bestehende Grünstrukturen werden, wenn möglich, in die Planung integriert und ergänzt.

7. Prüfung von Planungsalternativen

Der Standort ist aufgrund seiner Lage 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.

Die Alternativenprüfung im Rahmen der Bebauungsplanung stellt auch auf die konkrete Planungsebene ab, d.h. auf Festsetzungsvarianten im Bebauungsplan selbst. Standortalternativen werden stattdessen im Rahmen des Flächennutzungsplans (bzw. hier: der Flächennutzungsplanänderung) geprüft. Unter Anbetracht der parallelen, 10. Änderung des FNP erschöpfen sich die Planungsvarianten im Wesentlichen in der unterschiedlichen Anordnung und Ausdehnung von Parkplatz, Ferienhausgebiet und Grünflächen. Der 1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 verkörpert eine denkbare Variante, der aktuelle Entwurf eine andere.

– Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ –
Begründung



Abb. 4: Erster Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57

Im Vergleich zum ersten Entwurf wurde der Umfang des Vorhabens im Rahmen des zweiten Entwurfs in zweierlei Hinsicht reduziert: Einerseits wurde die geplante Anzahl der Ferienhäuser von ca. 12 auf 8 reduziert, andererseits wurde von einer kompletten Neugestaltung des Parkplatzes zugunsten einer einfachen Erweiterung des Bestandsparkplatzes abgesehen. Mit der Verringerung der Baufläche des Sondergebietes wurde auch auf die Beplanung des südlichen Bebauungsplanabschnittes verzichtet. Dies verbessert die Situation auch hinsichtlich des Kultur- und Denkmalschutzes. Das Thüringische Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie (Fachbereich Kunst- und Baudenkmalpflege) wies in den Stellungnahmen zum Verfahren auf die erhebliche Bedeutung des Bergfriedareals (Park und Gebäude) hin. Das Landesamt fordert u.a. die konsequente Einhaltung des Umgebungs- und Ortsbildschutzes und die Vermeidung jeglichen Bestandsverlustes im Denkmalbereich.

Ohne Berücksichtigung der o.g. Vorgabe, das übergeordnete Planungsziel, d.h. im vorliegenden Fall die parallele Flächennutzungsplanänderung zur Grundlage zu nehmen, könnte mit der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan 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. Außerdem hätte dies den Verlust des Parkplatzes entlang des Tiefen Wegs in seiner bestehenden Form zur Folge, was hinsichtlich des Freibadbetriebs nicht hinnehmbar wäre.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Umsetzung

Über den Bebauungsplan Nr. 57 bereitet die Stadt Saalfeld/Saale die Errichtung einer Ferienhausanlage mit ca. 8 Gebäuden vor. Der Bau und Betrieb der Anlage soll jedoch nicht durch eine städtische Stelle, sondern durch einen Investor durchgeführt werden. Mit Hilfe eines Interessenbekundungsverfahrens und einer nachfolgenden Zuschlagsvergabe wird ein entsprechender Investor gesucht, der u.a. sein Konzept und seine finanzielle Leistungsfähigkeit im Vorfeld darlegen muss. Da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Saalfeld/Saale befinden, hat sie die volle Kontrolle über das Projekt und kann die eigenen Ziele über Kauf- und Erschließungsverträge geltend machen.

Vergleichbare Bebauungsplanverfahren innerhalb und außerhalb Thüringens führten nicht immer auch zu einer tatsächlichen Schaffung von kommerziell betriebenen Ferienhausanlagen, so wie es auch hier angestrebt wird. So wurde zwar die Art der baulichen im Rahmen des Bebauungsplans eindeutig definiert, allerdings war zu einem späteren Zeitpunkt oftmals eine Abkehr von diesem Prinzip zugunsten einer *privaten* Ferienhausnutzung oder gar Wohnnutzung zu beobachten. Diese potenziell drohende Entwicklung, auf die das Thüringer Landesverwaltungsamt aufmerksam macht, soll im vorliegenden Verfahren jedoch unterbunden werden. Zur Sicherung der Planungsabsicht wird eine dingliche Sicherung der angestrebten Nutzung im Rahmen des Grundstückskaufvertrags i.V.m. einer Rückkaufklausel angestrebt. Damit wird der Investor dazu verpflichtet, die Flächen nur für das Ferienwohnen zu nutzen. Diese Verpflichtung würde aufgrund der Verankerung im Grundbuch auch auf eventuelle Rechtsnachfolger übergehen. Damit wird aus Sicht der Stadt Saalfeld/Saale die befürchtete Zweckentfremdung wirksam verhindert.

9. Planungs- und Baurechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mit dem Bebauungsplan soll die Entwicklung eines Sondergebietes, das gemäß § 10 BauNVO der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ planungsrechtlich gesichert werden. Ziel ist es, die Agglomeration an touristischen Angeboten zu stärken und das Angebotsspektrum im Bereich der Übernachtungsmöglichkeiten qualitativ und quantitativ auszubauen. Aufgrund der Vielzahl an Möglichkeiten, die Sondergebiete im Rahmen der Baunutzungsverordnung bieten, müssen zulässige Nutzungen zum Zweck der Klarstellung explizit festgesetzt werden. Der Verweis auf einen Nutzungskatalog (wie im Falle von Wohn- oder Gewerbegebieten) ist nicht möglich. Im Sondergebiet SO 1 ist primär die Errichtung von Ferienhäusern zulässig. Dabei wird durch die Formulierung der Festsetzung sichergestellt, dass diese auch in der vorgesehenen Art und Weise genutzt werden. Darüber hinaus dürfen lediglich solche baulichen Anlagen errichtet werden, die entweder für den Betrieb der Ferienhausanlage erforderlich sind oder die Zwecken der Ver- und Entsorgung dienen.

Weitere Informationen zu den zulässigen Nutzungen sind den Abschnitten „Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ sowie „Flächen für die Ver- und Entsorgung“ zu entnehmen.

9.2 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, eine Verbindung zwischen der angedachten Nutzung und dem Bestand im Umfeld des Plangebietes herzustellen. So soll einerseits ein größtmöglicher Gestaltungsrahmen eingeräumt und andererseits die historische Gestaltung des Bergfriedareals und das angrenzende Freibad nicht beeinträchtigt werden. Hierfür wurden Größen- und Höhenstrukturen benachbarter Gebäude aufgegriffen. Die Bezugsgröße für die Höhenentwicklung der Ferienhäuser wird durch den Verweis auf das Normalhöhennull (NHN) eindeutig definiert. Zusätzlich wird das vorhandene Gelände im Plan mittels Höhenlinien dargestellt.

9.2.1 Maximale Grundfläche, Grundflächenzahl & Geschossflächenzahl

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

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird das Höchstmaß an zulässiger Bebauung im Verhältnis zur verfügbaren Baufläche bestimmt. Diese wird mit 0,35 auf einen Wert festgesetzt, der unter dem entsprechenden Orientierungswert nach § 17 BauNVO liegt. Unter Berücksichtigung der Anzahl der geplanten Ferienhäuser und der angestrebten Gebäudegröße ist diese GRZ jedoch ausreichend. Hierbei wird auch der ökologische Ansatz berücksichtigt, welcher durch eine Durchgrünung den Erholungsaspekt unterstützt. Darauf abgestimmt ist die maximale Grundfläche von 80 m² je Haus (unabhängig von der Bauform).

Hinsichtlich der maximal zulässigen GFZ wird die Möglichkeit eingeräumt, die Ferienhäuser mit einem zweiten Vollgeschoss auszustatten. Abhängig von der Gestaltungsentscheidung und der Wahl der Dachform könnte dies entweder durch einen erhöhten Kniestock (Satteldach) oder den Aufbau eines dem Erdgeschoss identischen 1. Obergeschosses (Pult- und Flachdach) erfolgen.

9.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 BauNVO

Für die Ferienhäuser wird eine maximale Traufhöhe (Th) von ca. 6 bis 7 m festgesetzt. Grundlage der Berechnung die Limitierung der Traufhöhe auf 242 m über NHN. Geringfügige Anpassungen des Geländes ermöglichen eine Vereinheitlichung der zulässigen Bauhöhen im gesamten Baugebiet. Unter Berücksichtigung der zulässigen Dachformen (siehe Abschnitt „bauordnungsrechtliche Festsetzungen“) wurde mit der maximalen Firsthöhe eine zusätzliche Festsetzung getroffen, um auch die Höhe von Sattel- und Pultdächer abschließend zu regeln. Flankiert werden diese Festsetzung zusätzlich durch maximale Neigungswinkel.

9.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß § 20 BauNVO

Im Sinne einer größeren Flexibilität bei der Gestaltung der Ferienhäuser und um eine effizientere Flächennutzung zu ermöglichen, ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen zulässig. Die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses (welches kein Vollgeschoss ist) auf einem Gebäude, das bereits über zwei Vollgeschosse verfügt, wird mit Hilfe der maximalen Firsthöhe beschränkt. Der Begriff des Vollgeschosses wird dabei im Sinne des § 92 Abs. 2 ThürBO verstanden.

9.3 **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. Gleichzeitig wird die mögliche Variationsbreite der offenen Bebauung (Baukörper < 50 m Länge) ausgeschöpft: Es sind sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Reihenhäuser möglich. Die Wahl der passenden Bauform ist im Wesentlichen vom Ferienhauskonzept abhängig und soll im Vorfeld nicht zu stark eingeschränkt werden. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und maximale Grundfläche je Haus) gelten unabhängig von der Bauform und verhindern eine Übernutzung der Fläche.

9.4 **Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlage**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Bereits im Abschnitt zur Art der baulichen Nutzung wurde klargestellt, dass Nebenanlagen zulässig sind, sofern sie die Nutzung des Ferienhausgebietes ergänzen und für den Betrieb erforderlich sind. Diese können auch außerhalb der Baufenster angeordnet werden. Im Gegensatz dazu dienen Anlagen der Kleintierhaltung nicht dem angestrebten Zweck des Baugebietes und sich dementsprechend ausgeschlossen. Ebenso sind sowohl Garagen als auch Stellplätze nur an den dafür vorgesehenen Standorten außerhalb des Baugebietes zulässig. Diese Festsetzung ist auf die im Abschnitt 8.5 dargelegten Gestaltungsentscheidung des „autofreien Ferienhausgebietes“ zurückzuführen und ergibt sich als ihre logische Folge. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung wird zusätzlich festgesetzt, dass Stellplätze versickerungsfähig angelegt werden müssen. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird die Kapazität des bestehenden Parkplatzes ungefähr verdoppelt, sodass die Bedingungen für die Besucher des Freibades ebenfalls verbessert werden.

9.5 **Verkehrsflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Durch die Nutzung der Freibadzufahrt und des Parkplatzes für die Erschließung des Ferienhausgebietes findet ein ressourcenschonender Umgang mit bestehender Infrastruktur statt. Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ leitet die Besucher der Ferienhausanlage zu den separaten Stellplätzen. Der motorisierte Verkehr beschränkt sich komplett auf den Eingangsbereich der Ferienhausanlage. Im Sinne einer platzsparenden Anordnung der Gebäude und der Vermeidung von unnötiger Lärmbelästigung

sind die Ferienhäuser nur fußläufig zu erreichen. Die Verknüpfung der Parkplätze mit dem Baugebiet wird durch einen kurzen Fußweg gesichert, der versickerungsfähig herzustellen ist. Auf eine kleinteilige Festsetzung der Erschließung *innerhalb* des Sondergebietes wird verzichtet, sodass mehr Gestaltungsfreiheit gewährt werden kann.

9.6 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Im Eingangsbereich zum Ferienhausgebiet sind zwei Flächen für die Ver- und Entsorgung angeordnet. Mit der Größeren von beiden wurde ein Bereich überplant, der bereits jetzt Gebäude für die Bewirtschaftung des Freibades enthält und dementsprechend genutzt wird. Im Anschluss daran wurde ein kleinerer Bereich definiert, der speziell für die Sammlung von Hausabfällen aus dem Ferienhausgebiet bestimmt ist.

9.7 Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan wird zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen unterschieden, wobei sich die privaten Bereiche nur zwischen dem Sondergebiet und den Parkplätzen befinden. Diese werden nach Realisierung der Planung dem Ferienhausgebiet zugeordnet. Um mit der konkreten Umsetzung flexibler zu sein, wird der Fußweg zum Sondergebiet nicht zeichnerisch festgesetzt. Statt dessen wird über eine verbale Festsetzung gestattet, innerhalb der privaten Grünfläche einen Fußweg von bis zum 2,5 m Breite anzulegen. Dies gilt jedoch nur für den Teil der Grünfläche, die nicht gleichzeitig auch mit einer Bindung zur Anpflanzung von Gehölzen belegt ist. Damit wird sichergestellt, dass die Kompensationsmaßnahme vollständig realisiert wird.

9.8 Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Pflanzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Gehölze auf zwei separaten Flächen zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgelegt. Das betrifft einerseits eine Gehölzreihe, welche vom nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs in südwestliche Richtung verläuft und den Freibadparkplatz vom Ferienhausgelände trennt. Andererseits wurde an der Südgrenze des Geltungsbereichs einen dicht bewachsenen Ausläufer des Bergfriedparks zum Erhalt festgesetzt.

Außerdem werden zwei Bereiche des Bebauungsplans für die Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vorgesehen. Diese werden in der Planzeichnung als „Fläche A“ und „Fläche B“ bezeichnet. Fläche A soll mit einer Mischung aus Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden und dient sowohl der Gestaltung, der ökologischen Aufwertung als auch der stärkeren Abgrenzung zwischen Parkplatz und Ferienhausgebiet. Die Fläche B ersetzt eine vorhandene, straßenbegleitende Bepflanzung. Zwar wird die Fläche der Grünanlage zugunsten der Parkplatzerweiterung reduziert, allerdings wird die derzeitige Mischung aus Nadel- und Laubgehölzen durch geeignete Straßenbäume ersetzt.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zusätzlich zu den Pflanzmaßnahmen wird für das Baugebiet SO 1 festgesetzt, dass der Flächenanteil, der nicht für Haupt- oder Nebenanlagen genutzt wird, als Grünfläche gestaltet und gepflegt werden muss. Dies kann wahlweise als Scherrasen oder als ökologisch gleich- bzw. höherwertigere Grünfläche erfolgen. Der Zweck ist auch hier die Reduzierung der vom Vorhaben ausgehenden, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Dementsprechend ist die Festsetzung auch ein Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen. Die erarbeiteten grünordnerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Ferienhausgebietes, der Durchgrünung sowie der Steigerung der Ökosystemleistung des Plangebietes.

Die grafische Festsetzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in der Planzeichnung markiert den Bereich, in dem der Rückbau des Weges und der Garagenzeile vorgesehen ist. Die bebauten Bereiche sollen entsiegelt und als Scherrasen oder ein gleich- bzw. höherwertigeres Biotop hergestellt werden. Dabei handelt es sich um eine der wesentlichen Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplans. Um die rückwärtige Andienung der südlich anschließenden, ehemaligen Gewächshäusern des Bergfried-Gärtnerhauses nicht zu unterbinden, wird im Rahmen der zugehörigen textlichen Festsetzung die Möglichkeit zur Errichtung einer bis zu 25 m langen und bis zu 3 m breiten Zuwegung eingeräumt. Diese ist versickerungsfähig herzustellen.

Aufgrund der Lage in Nachbarschaft eines stark mit Gehölzen bewachsenen Geländes am Siedlungsrand wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, welche die Beleuchtung der Flächen im Sinne des Fledermaus- und Insektenschutzes reglementiert. Dies geschieht auch im Einklang mit der durch die Stadtverwaltung Saalfeld/Saale erarbeiteten Richtlinie zur Minderung der Lichtverschmutzung.

9.10 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Im Bebauungsplan wurde der *zukünftige* Verlauf der verrohrten Bachleitung (eine zeitnahe Erneuerung ist geplant) übernommen und durch eine Festsetzung ergänzt, nach der ein Bereich von beidseitig ca. 6,5 m um die Leitung (gemessen von der Stützmauer) von Bebauung freizuhalten ist. Dies dient dem Schutz der Bachleitung und ermöglicht den Zugang für eventuelle Arbeiten in der Zukunft. Die einzige Ausnahme besteht in der Nutzung von Teilen des Schutzbereiches für Stellplätze, von der jedoch keine Beeinträchtigung zu erwarten sind. Obwohl sich die Bachleitung komplett innerhalb der festgelegten Grünflächen befindet, die grundsätzlich nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht, untermauert die Festsetzung den Schutzzweck zusätzlich.

Die umfangreiche Erneuerung der Bachverrohrung wird unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dementsprechend fand auch der wertvolle Einzelbaum in der Nähe der Stützmauer keinen Eingang in die Bilanzierung, da dieser im Rahmen der Baumaßnahme bilanziert und kompensiert wird. Bei den Plandarstellungen der Bachverrohrung handelt es sich somit um nachrichtliche Angaben. Der Vollständigkeit halber werden an

dieser Stelle die wesentlichen Gründe für die Entscheidung zur Erneuerung der Bachverrohrung gegenüber einer Offenlegung genannt. In dem Bereich östlich des ca. 37 m lange, bereits freigelegten Bachabschnitts verläuft der Schleifenbach durch das Gelände des Freibades (u.a. am Sprungturm vorbei) und teilt dieses in zwei Hälften. Dazu kommt der Umstand, dass zur Gewährleistung des erforderlichen Gefälles eine Tiefe von bis zu 4 m unter der Geländeoberkante erreicht werden muss. Selbst bei der Herstellung einer 45° steilen Böschung hätte dies einen Geländeeinschnitt von mindestens 8 m Breite zur Folge. Inmitten des Freibadgeländes ist eine solche Zäsur nicht akzeptabel und auch die Liegefläche würde viel nutzbare Fläche verlieren. Betrachtet man in diesem Zusammenhang noch die Tatsache, dass der Schleifenbach nur über eine Dauer von maximal 3 Monaten im Jahr Wasser führt, verdeutlicht das die erhebliche Divergenz zwischen Kosten und Nutzen dieses Vorhabens. Auf der Grundlage dieser Rahmenbedingungen wird auf die Offenlegung des Baches verzichtet und statt dessen eine neue Verrohrung angestrebt.

9.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

In Bezug auf die Baugestaltung werden Festsetzungen für die Dachform erlassen, welche auf die Festsetzung zur maximalen Traufhöhe und auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse abgestimmt sind. Es sind nur Satteldächer mit bis zu 45° Dachneigung sowie Pultdächer und Flachdächer mit maximal 15° Dachneigung zulässig. Während die maximale Geschosshöhe und die maximale Traufhöhe für alle Dachformen gilt, ist bei der Errichtung von Sattel- und Pultdächern zusätzlich eine maximale Firsthöhe zu beachten. Damit wird die Höhenentwicklung der Gebäude in jeder Hinsicht wirksam begrenzt.

Bei der Dacheindeckung erfolgt eine Begrenzung der Farbwahl, um eine gestalterische Einheitlichkeit zu erreichen. Im Sinne einer ökologischen und nachhaltigen Planung wird jedoch klargestellt, dass sowohl Solarmodule (Solarkollektoren und Photovoltaik) als auch Dachbegrünung zulässig sind.

10. Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes im Bestand erfolgt über die Straße „Tiefer Weg“. Direkt daran angebunden ist sowohl die Zufahrt zum Freibad als auch der Parkplatz. Weiter südlich werden die Mietgaragen über einen Wirtschaftsweg ebenfalls von dieser Straße aus erschlossen.

Das einzige Baugebiet ist indirekt an das städtische Straßennetz angeschlossen. Hierbei wird eine vorhandene Zufahrt zum Freibadgelände genutzt. Da die Stellplätze nah am Einfahrtsbereich angeordnet sind, ist die Summe an zusätzlicher Verkehrsfläche minimal. Die Ferienhäuser selbst sind nur fußläufig zu erreichen. Der Bebauungsplan enthält die Anforderung, die Wege für die fußläufige Erschließung versickerungsfähig zu gestalten.

10.2 Gas- und Elektroenergie

Im Fahrbahnbereich der Straße „Tiefer Weg“ befindet sich eine bestehende Mitteldruck-Erdgasleitung über die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Auch die Anbindung an das Stromnetz ist auf Grundlage der vorhandenen Infrastruktur möglich.

10.3 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. Aufgrund des geringen Bauvolumens der Ferienhäuser ist von einem Löschwasserbedarf auszugehen, der mit dem zur Verfügung stehenden Wasser aus der Trinkwasserversorgung und dem durch die Feuerwehrfahrzeuge mitgeführten Wasser gedeckt werden kann.

10.4 Abwasserentsorgung

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

11. Flächenbilanz

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

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| • Stellplätze inkl. Fahrgassen | ca. 10,6% |
| • Verkehrsberuhigter Bereich | ca. 1,7% |
| • Fußgängerwege | ca. 1,3% |
| • Straßenverkehrsflächen | ca. 1,8% |
| • Grünflächen | ca. 64,9% |
| • Sondergebiet Ferienhäuser | ca. 18,3% |
| • Ver- und Entsorgungsflächen | ca. 1,4% |

Von dem Flächenanteil der Sondergebiete sind 35% bebaubar (GRZ 0,35).

12. Mögliche Auswirkungen der Planung

12.1 Soziale Belange

Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplans vorgenommenen Untersuchungen (u.a. durch das Lärmschutzgutachten) konnte ermittelt werden, dass Beeinträchtigungen der Anwohner, Freibadnutzer oder der zukünftigen Nutzer der Ferienhausanlage nicht zu befürchten sind. Insofern ist nicht von der Entstehung bodenrechtlicher Spannungen auszugehen. [Dennoch ist für die Ferienhausanlage eine Hausordnung zu erstellen, welche die Gefahr der Belästigung von Anwohnern zusätzlich minimiert. Ferner wird dadurch die Möglichkeit geschaffen, störendes Verhalten der Ferienhausnutzer zu sanktionieren.](#)

Die Gebäude sind nicht für Wohnzwecke geeignet und bestimmt (Festsetzung explizit als „Ferienhaus“), sodass der Bebauungsplan nicht zu einer Ergänzung des Wohnungsangebotes beitragen wird. Die Anzahl an neuen Arbeitsplätzen wird vorrausichtlich gering ausfallen.

12.2 Wirtschaftliche Belange

Das Hauptziel besteht in der Schaffung einer gewerblich betriebenen Ferienhausanlage. Aus wirtschaftlicher Perspektive ist von einer Verbesserung des touristischen Angebotes in der Stadt Saalfeld/Saale auszugehen. Das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten wird durch eine neues Segment erweitert, womit mehr Menschen und insbesondere neue Zielgruppen in die Stadt gelockt werden können. Der Standort ist mit der unmittelbaren Nähe vom Bergfried-Areal klar touristisch vorgeprägt und für eine diesbezügliche Qualifizierung gut geeignet. Die Erweiterung des Freibadparkplatzes am Tiefen Weg schafft zusätzliche, dringend benötigte Stellflächen zur Abdeckung von Besucherspitzen während des Sommers.

12.3 Umweltbezogene Belange

Die derzeitigen sowie die zukünftig prognostizierten Umweltbelange wurden im Umweltbericht des Bebauungsplans inklusive der Biotoptypenkarte (Bestandsszenario) umfangreich betrachtet. Die Maßnahmenkarte enthält eine Darstellung des geplanten Zustands und stellt damit den grünordnerischen Teil der Unterlagen dar. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

13. Hinweise

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

2. 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>)

3. Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche 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.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5. DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und sonstige, nicht öffentlich einsehba- ren 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 Stadtplanungs- amt (Zimmer 1.33, 1. OG des Bürger- und Behördenhauses, Markt 6 in 07318 Saal- feld/Saale) eingesehen werden.

6. Vermeidungsmaßnahme V_{SAP} 1 zum Schutz von Vögeln

In den Gehölzen des Plangebietes wurden mehrere Brutvogelarten nachgewiesen. Tötungen und Verletzungen von Brutvögeln oder die Zerstörung von Gelegen sind durch eine Baufeld- freimachung bzw. eine Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum Oktober bis Februar zu vermeiden. Abweichend hiervon kann, in Abstimmung mit der Unteren Natur- schutzbehörde, die Baufeldfrei- machung innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, wenn unmit- telbar vorher durch eine Fachgutachter-Kartierung (z. B. Nestersuche) aktuelle Brutvorkom- men und artenschutzrechtliche Verbotverletzungen sicher ausgeschlossen werden können.

7. Vermeidungsmaßnahme V_{SAP} 2 zum Schutz von Fledermäusen

Außerhalb der Gebäude sind im Plangebiet insektenschonende und fledermausgerechte Be- leuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Maß zu beschränken. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, das angrenzende Gehölzflä- chen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultravio- lett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

8. Pflanzenliste 1 – Mittelkronige Bäume

- Feldahorn (*Acer campestre*) „Elsrijk“
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- Felsenbirne (*Amelanchier arborea*) „Robin Hill“
- Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus*) „Fastigiata“
- Purpurerle (*Alnus x spaethii*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

9. Pflanzenliste 2 – Sträucher

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

10. Pflanzenliste 3 – Großkronige Bäume (geeignet als Straßenbaum)

- Südlicher Zürgelbaum (*Celtis australis*)
- Rotesche (*Fraxinus pennsylvanica*) „Sum- mit“
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Silberline (*Tilia tomentosa*) „Brabant“

14 Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung, ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Oktober 2022 (GVBl. S. 414, 415)
- 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)
- 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)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist
- 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 Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 473)
- Landschaftsplan Saalfeld, Stadt Saalfeld/Saale, 1999