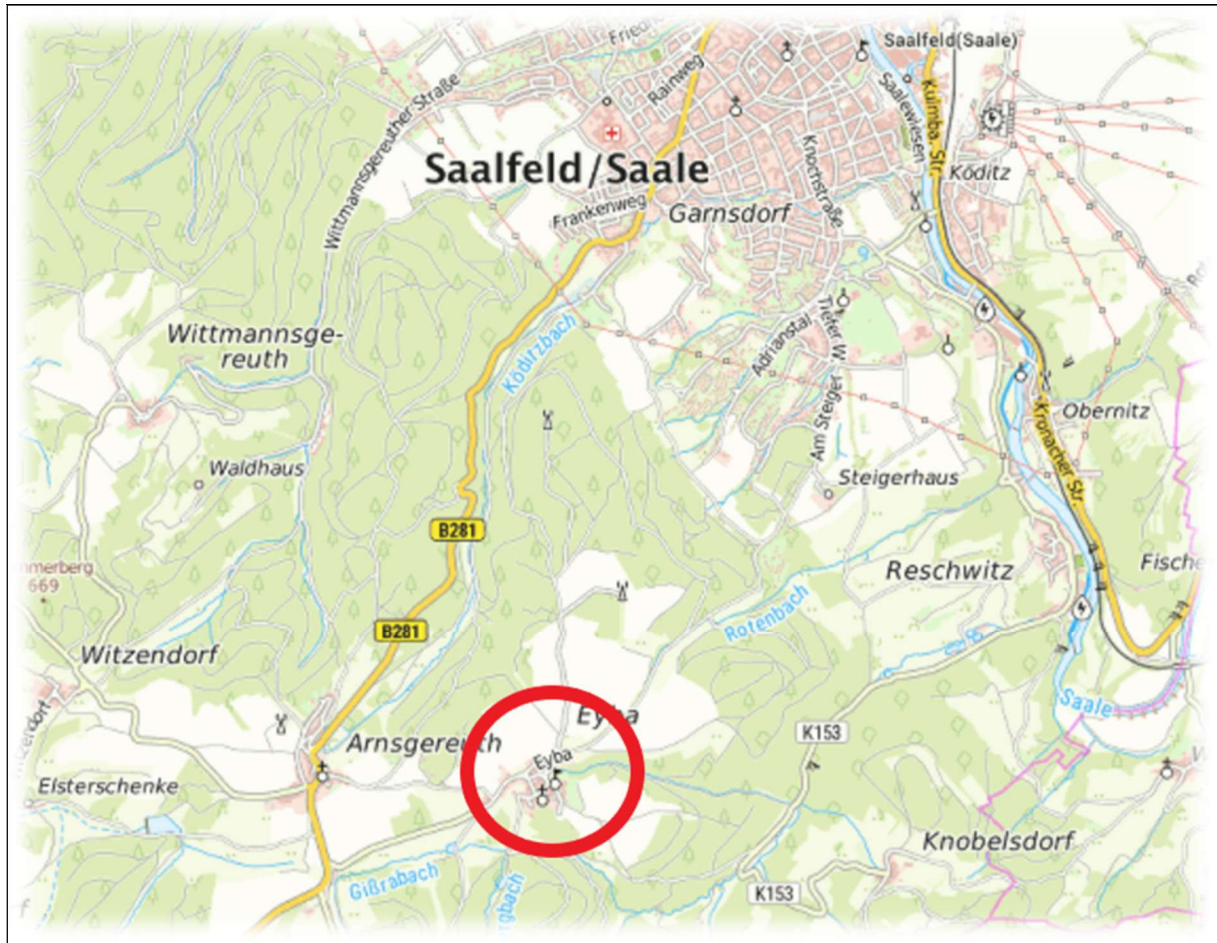


B-Plan Nr. 66 „Sondergebiet Hotel Schloss Eyba“ und 3. Änderung FNP (Parallelverfahren)

Projektskizze zur frühzeitigen Beteiligung
gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB



Übersichtskarte ohne Maßstab

Planstand: 27.01. 2026

Bearbeitung: Ingenieurbüro Jung GmbH
Am Anger 4
07407 Rudolstadt

1. Zielstellung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Stadt Saalfeld/Saale im Ortsteil Eyba auf dem Flurstück 46/11. Um 1200 entstand aus einem mittelalterlichen Siedelhof eine kleine Burg mit Bergfried und kastellartiger Ummauerung mit vier Wehrtürmen.

Von 1553 bis 1555 wurde das Schloss neu errichtet und durch viele nachfolgende Besitzer als Sommersitz genutzt.

Aufgrund der akuten Wohnungsnot nach dem Krieg 1945, entstanden im Schloss mehrere Wohnungen. Bis 1989 war es Ferienhaus und Kinderferienlager.

Seit 1992 ist das Schloss ein Hotel. Dieses steht unter Denkmalschutz.

Der jetzige Besitzer, die Schloßhotel Eyba GmbH & Co. KG, Eyba 23, 07318 Saalfeld/Saale plant Erweiterungen auf dem Grundstück.

Auf dem Flurstück befinden sich noch außerdem ein Gästehaus, ein Nebengebäude mit Hausmeisterwohnung und Garagen.

Durch die massiv gestiegenen Energiekosten wurde für die Unterhaltung der Gebäude ein exzessiver Verbrauch erreicht.

Die Installation und Nutzung einer PV-Anlage für die Stromerzeugung soll durch eine Stabilität der Energiepreise eine langfristige Bezahlbarkeit sichern und einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende leisten.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂ Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden.

Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind berechenbar, die solare Strahlungsenergie ist kostenlos.

Geplant sind 12 Modulen in Reihen mit Süd-Ausrichtung und einer Gesamtnennleistung von ca. 300 kW. Die Höhe der Module wird auf max. 3.00 m über Gelände festgelegt.

Die PV-Anlage soll auf einer ca. 2600 m² großen Fläche mit Grünfläche und teilweise wassergebundener Decke errichtet werden. Im vorgesehenen Standort fügt sich die PV-Anlage nicht störend in die Umgebung ein.

Westlich liegt ein Wohnhaus im angrenzenden Flurstück 46/4, ca. 30 m entfernt.

Sonst gibt es in unmittelbarer Nähe keine Bebauung.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es, Erweiterungsmöglichkeiten für den Hotelbetrieb zu schaffen.

Der hohen Nachfrage an der Ausrichtung von Feierlichkeiten nachzukommen, ist eine kleine Hochzeitskapelle mit Festzelt und ein kleiner Anbau am Schloss mit Saal geplant.

Die geplanten Erweiterungen stellen für das Hotel eine Erhöhung der Chancen dar, um weiterhin am Markt wettbewerbsfähig zu sein.

Die Kapelle soll baulich dem Schloss angepasst werden, damit sie sich harmonisch einfügt.

Leider verfügt das Schloss nicht über eine geeignete Räumlichkeit, als Alternative.

Das Gästehaus, welches Übernachtungsmöglichkeiten für 20 Gäste bietet, wird überwiegend an Wochenenden genutzt, so dass die Mitarbeiter nur stundenweise ausgelastet sind.

Um eine durchgehende Belegung zu erreichen, ist eine Nutzungserweiterung erforderlich. Es sollen neben den bestehenden Gästezimmern ein Anbau für Pflegehotel mit Kurzzeit – und Verhinderungspflege entstehen. Ein kleiner Wintergarten mit Terrasse macht die Erweiterung des Frühstückraumes möglich und wertet diesen auf.

Durch diese Vorhaben wird eine Langzeitbeschäftigung für die Mitarbeiter erreicht.

Für die Sicherung der Arbeitsplätze ist dies ausschlaggebend.

Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage und die geplanten Erweiterungen erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Sondergebiet Hotel Schloss Eyba“ sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes von dargestellter Grünfläche zu Sondergebiet erfolgen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Das Sondergebiet wird nach § 11 Sonstige Sondergebiete vorgesehen.

Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:

- Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung
- Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse
- Klinikgebiete
- Gebiete für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energie dienen.

2. Geltungsbereich - Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 3,37 ha.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Ortsstraße Eyba und durch Flurstücke mit Wohnbebauung begrenzt.

An der Südostseite verläuft ein Feldweg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der Nordosten ist von Waldfläche und Streuobstwiese geprägt.

Im Norden grenzen ebenfalls Flurstücke mit Wohnbebauung.



Abb. 1 Geltungsbereich (Datengrundlage: Thüringen Viewer)

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Ostthüringen liegt der Ortsteil Eyba inklusive Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Thüringer Wald/Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen.

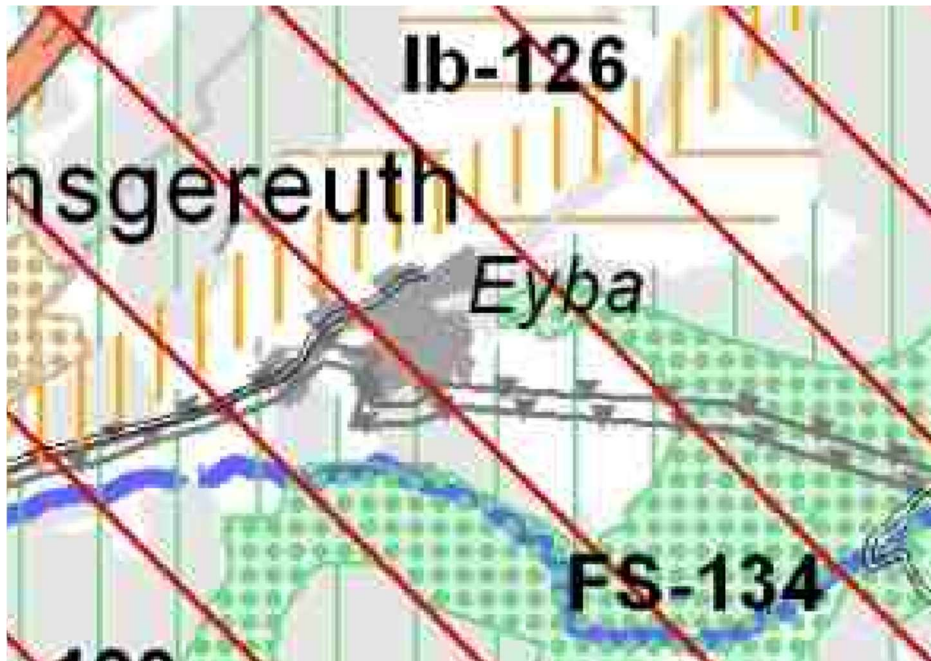


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen

Im Landschaftsplan Saalfeld-Rudolstadt ist für den Geltungsbereich die Maßnahme S 7 vorgesehen. Die geklärten Abwässer vom OT Eyba werden bereits auf dem Geltungsbereich in den Bäregrund eingeleitet.

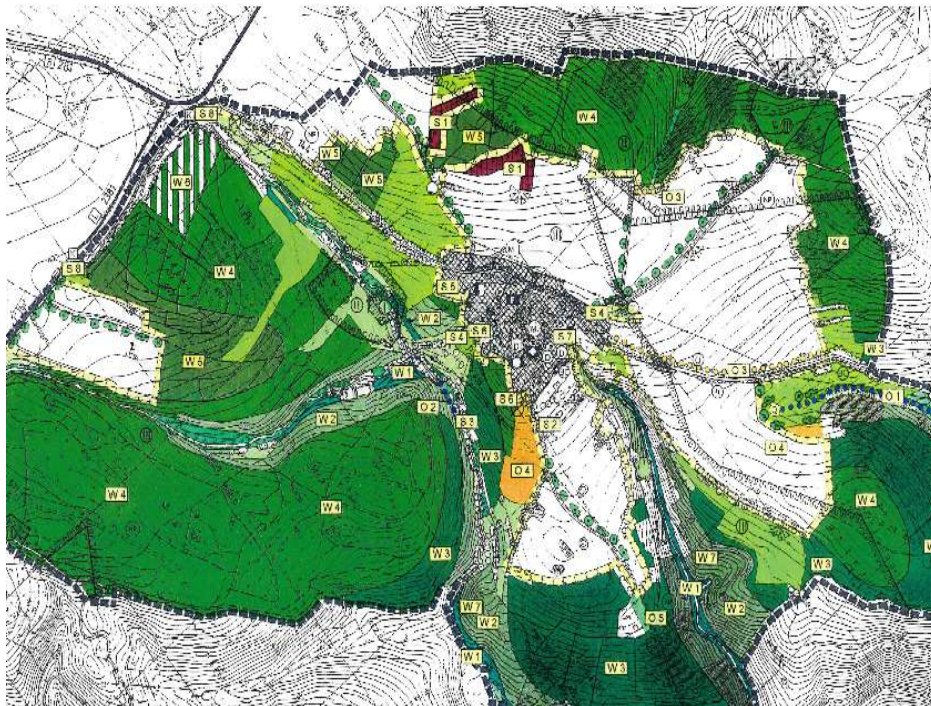


Abb. 3 Auszug aus dem Landschaftsplan Saalfeld-Rudolstadt

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der geplante Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des gültigen Flächennutzungsplan von 2004.

Im Rahmen des Verfahrens wird Dauergrünland zu einem Sondergebiet umgewidmet.

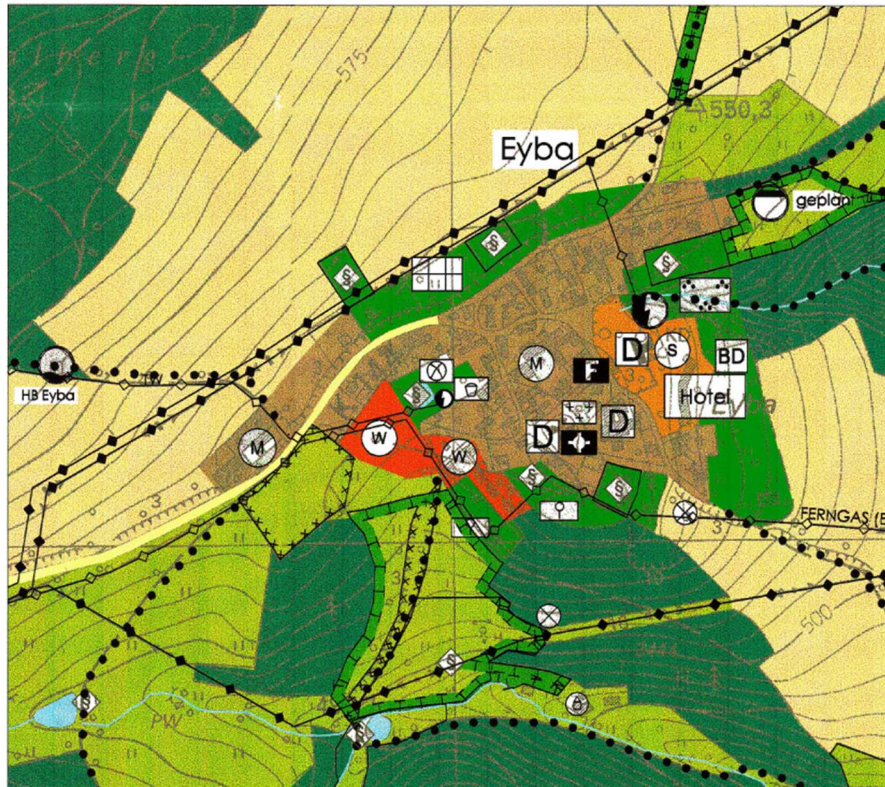


Abb. 4 FNP Teilbereich Saalfelder Höhe, OT Eyba (Stand 01/2004)

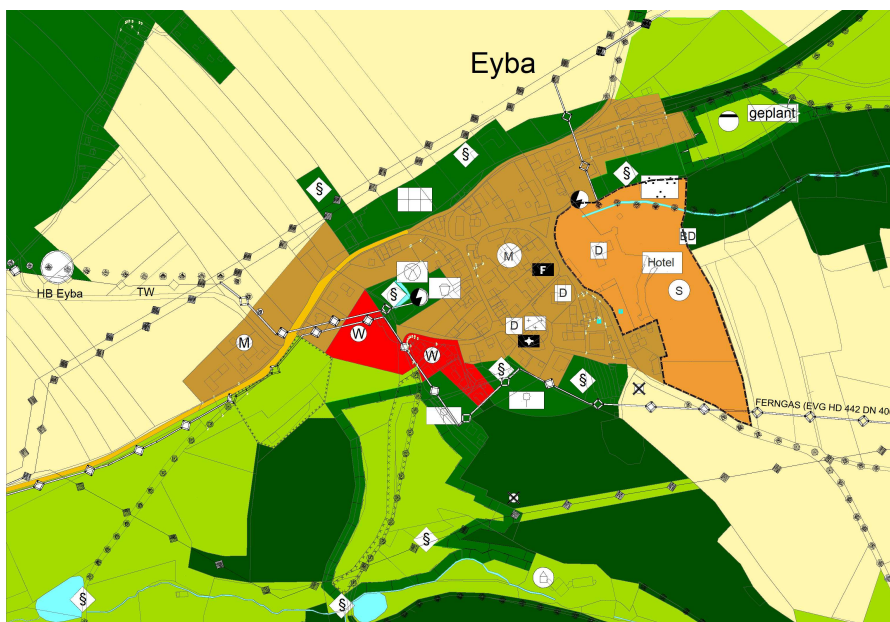


Abb. 5 Geltungsbereich der 3. Änderung FNP (Teilbereich Saalfelder Höhe, OT Eyba)

6. Standortalternativen

Aufgrund der Nutzung des Gebäudebestandes bestehen keine alternativen Standorte.

7. Planungskonzept

Durch die geplante Art und Weise, wie das Grundstück genutzt bzw. vermarktet werden soll, ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme notwendig.

Das gesamte Grundstück als Sondergebiet auszuweisen, steigert das Potenzial, das Grundstück voll ausschöpfen zu können.

Entsprechende Abstände von Schutzgütern des Naturraums werden im Rahmen der Bebauungsplanerstellung berücksichtigt.

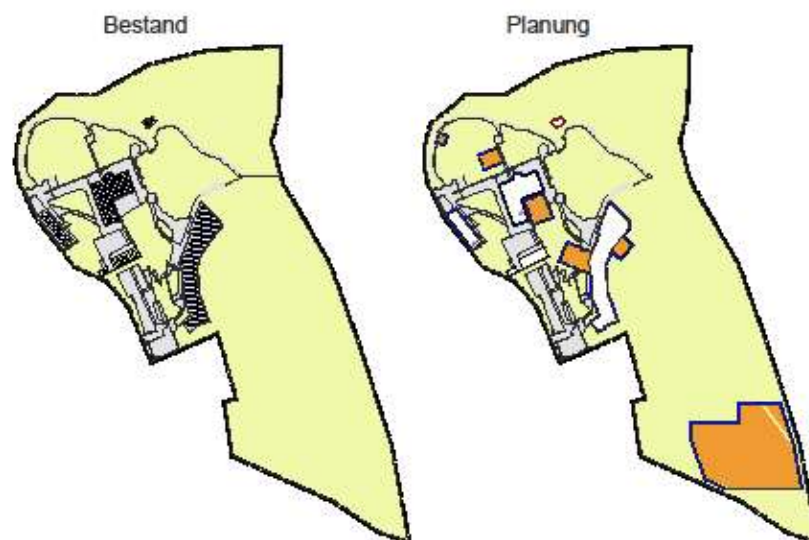


Abb. 6 Flächeninanspruchnahme - Bestand und Planung im Geltungsbereich

vorhandene Bebauung
geplante Baufenster

ca. 5.000 m²
ca. 3.300 m²

8. Planungsalternativen

Der Bebauungsplan ist teilweise auf Anlehnung des Gebäudebestandes konzipiert. Die Planung richtet sich nach den konkreten Vorhaben des Vorhabenträgers. Das Sondergebiet wird dabei so gestaltet, dass eine gewisse Flexibilität ermöglicht wird. Durch die geplanten Festsetzungen werden künftig weitere Inanspruchnahmen von Flächen oder das Heranrücken an hochwertige Naturräume vermieden.

9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Soziale Belange

Im Wesentlichen werden positive Auswirkungen hinsichtlich der Arbeitsplatzentwicklung erwartet, die auch positive soziale Auswirkungen entfalten.

Negative Einflüsse auf das soziale Umfeld sind nicht zu befürchten.

Wirtschaftliche Belange

Mit der Planung wird eine Steigerung der Entwicklung für die Ortschaft Eyba verfolgt. Hierbei sollen insbesondere Flächen geschaffen werden, die zur Stärkung der Tourismusbranche und der Gesundheitsversorgung beitragen. Diese Weiterentwicklung sichert den Verbleib des Unternehmens am Standort und damit bestehende Arbeitsplätze, sowie ermöglicht ggf. die Beschäftigung zusätzlicher Mitarbeiter.

Umweltbezogene Belange

Der Vollzug der Planung wird zur Versiegelung zusätzlicher Flächen führen. Diese Flächen werden dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen und können das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr oder nur noch eingeschränkt versickern. Aufgrund dieses Eingriffes sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahren festzusetzen sind. Wenn eine Kompensation im Planbereich nicht vorgenommen werden kann, sind ggf. weitere, externe Flächen einzubeziehen.

10. Verkehrserschließung

Es besteht eine direkte Anbindung an eine öffentliche Straße.

Das Plangebiet hat 3 Zufahrten.

Über 1. Zufahrt gelangt man direkt zum Schloss, die zweite Zufahrt führt zum Parkplatz für Besucher Gästehaus.

Die dritte wird für geplante PV – Anlage als Zufahrt zur Wartung benötigt.

11. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) liegt bereits an.

Der erforderliche Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden muss für die geplante Bebauung abgesichert sein.

Nachrichtliche Übernahme von Tiefbauamt Stadt Saalfeld/Saale:

Der Ortsteil Eyba verfügt über einen Löschteich mit einer Wassermenge von ca. 200 m³.

12. Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind durch die geplanten Zweckbestimmungen nicht gegeben.

Die Zweckbestimmungen im Sondergebiet bewirken ein Aufkommen von Besucherverkehr, diese auftretenden Immissionen können als nicht relevant bezeichnet werden.

Erforderliche Abstände zur Konfliktbewältigung durch Verkehr, störendes Gewerbe und Landwirtschaft sind für die Bebauungen mit ihrer Nutzung im geplanten Sondergebiet nicht erforderlich.

13. Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Es handelt sich um einen Streuobstbestand.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale“.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen vom Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

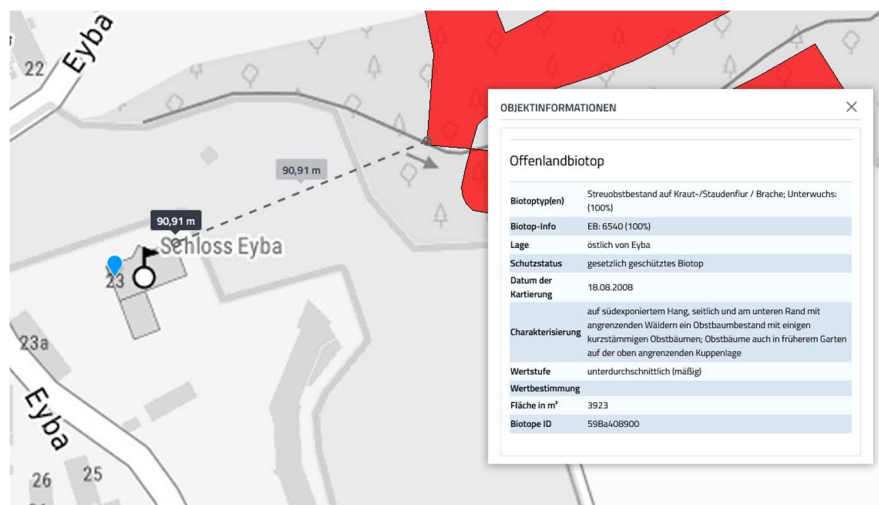


Abb. 7 Auszug Offenlandbiotop (OBK) - Karte

14. Flächen für Landwirtschaft

Von der Planung sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen.

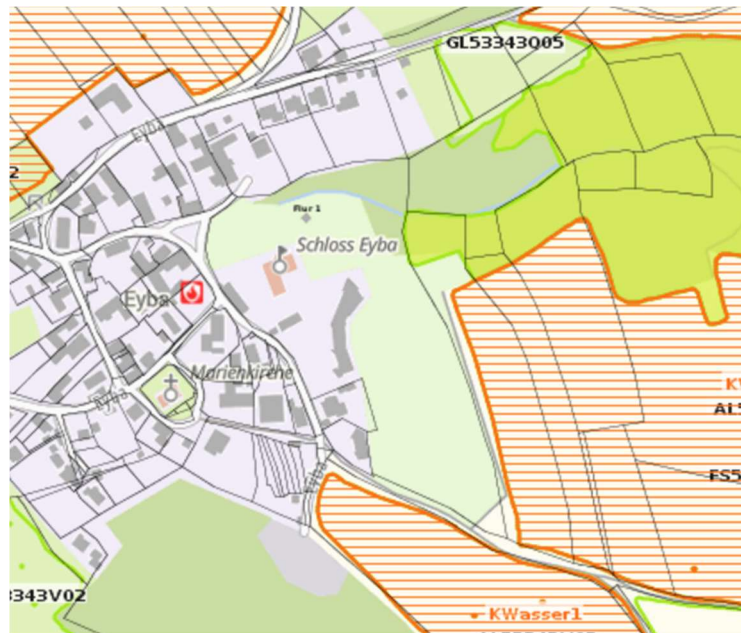


Abb. 8 Auszug Thüringen Viewer Fachdaten Landwirtschaft

15. Flächen für Forstwirtschaft

Bei der Gestaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist diese Nähe zum Wald zu berücksichtigen und eventuelle Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Der Mindestabstand von 30 m zu baulichen Anlagen nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist gewahrt.



Abb. 9 Auszug Thüringen Viewer Fachdaten Forst - Waldflächen