



**Interessensbekundungsverfahren für
die Ferienhaussiedlung am Freibad
der Stadt Saalfeld an der Saale**



Sehr geehrte Damen und Herren,

werte Investoren und Kenner der Tourismusbranche,

ich möchte Sie ganz herzlich dazu einladen, am Interessenbekundungsverfahren der Stadt Saalfeld/Saale für die Konzeptionierung, Errichtung und Betreibung einer Ferienhaussiedlung am Freibad Saalfeld/Saale teilzunehmen!

Den nächsten Schritt für eine zukunftssträchtige Tourismusedwicklung möchte die Stadt Saalfeld/Saale am Standort des städtischen Freibades (Tiefer Weg) machen, den sie als Potenzialstandort für eine Ferienhaussiedlung identifiziert und auserkoren hat. Gemeinsam mit einem starken Partner mit unternehmerischer Expertise und Vorstellungskraft möchten wir einen Wohlfühlort für Saalfelds Gäste schaffen und etablieren.

Die Stadt Saalfeld/Saale möchte durch die Neugestaltung des unbebauten Grundstücks zur Erweiterung der touristischen (Übernachtungs-) Angebote im gesamten Stadtgebiet unter Berücksichtigung von städtebaulichen und architektonischen Belangen beitragen. Neben den in der Stadt bereits vorhandenen Einrichtungen mit Alleinstellungsmerkmalen und landes- bzw. bundesweiter Bekanntheit und Anziehungskraft, wie bspw. den Saalfelder Feengrotten, den Saalfelder Stadttoren, der Burgruine Hohen Schwarm, dem Bergfriedpark, der Morassina-Grotte oder den historischen Bierkellern, sollen weitere, hochwertige Übernachtungsangebote für die Besucher, Urlauber und Gäste Saalfelds geschaffen werden.

Ich freue mich auf Ihre Bewerbung!

Herzlichst, Ihre Bettina Fiedler

Erste Beigeordnete und Dezernentin Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. Unsere Vision: Modernes Urlaubsflair an der „Steinernen Chronik Thüringen.....	4
2. Die Stadt Saalfeld/Saale: Lebenswert, touristisch attraktiv und zukunftsorientiert.....	5
3. Der Standort am Tiefen Weg.....	6
4. Unterlagen für die Interessensbekundung.....	10
5. Das Auswahlverfahren.....	11
6. Rahmenbedingungen.....	12
Kontaktinformationen.....	13

Anlage: Bebauungsplan Nr. 57

1. Unsere Vision

Modernes Urlaubsflair an der „Steinernen Chronik Thüringens“

Saalfeld/Saale zählt mit seiner über 1.100-jährigen Geschichte zu den ältesten Städten Thüringens und ist als „Steinerne Chronik Thüringens“ weit über die Region hinaus bekannt. Eingebettet in die idyllische Landschaft des Saaletals und am Rande des Thüringer Schiefergebirges verbindet die Stadt historisches Erbe, kulturelle Vielfalt und naturnahe Erholung auf besondere Weise. Diese Qualitäten machen Saalfeld zu einem attraktiven Ausgangs- und Anziehungspunkt für Besucherinnen und Besucher aus dem In- und Ausland.

Um diese Position nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln, verfolgt die Stadt Saalfeld/Saale das Ziel, die touristischen Angebote, insbesondere im Bereich der Beherbergung, qualitativ und quantitativ auszubauen. Ein zentraler Baustein dieser zukunftsorientierten Tourismusentwicklung ist die Entwicklung neuer, hochwertiger Übernachtungsangebote, die sich harmonisch in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Das Projekt: Ein neuer Urlaubsort am Tiefen Weg

Am Standort des städtischen Freibades am Tiefen Weg eröffnet sich die Möglichkeit, einen neuen, eigenständigen Urlaubsort innerhalb des Stadtgebiets zu entwickeln. Auf dem bislang unbebauten Grundstück soll eine moderne Ferienhaussiedlung entstehen, die Erholung, Naturerlebnis und Aufenthaltsqualität miteinander verbindet und das touristische Angebot Saalfelds sinnvoll erweitert.

Die Stadt Saalfeld/Saale versteht dieses Vorhaben als Chance, gemeinsam mit einem engagierten Partner einen Wohlfühlort für Gäste zu schaffen, der bestehende Attraktionen wie die Saalfelder Feengrotten, die historische Altstadt, die Burgruine Hoher Schwarm oder das Saaletal ergänzt und stärkt. Für das Areal liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der einen klaren Rahmen für die Entwicklung setzt und eine verlässliche Grundlage für die Umsetzung des Projekts bietet.

Mit einer architektonisch anspruchsvollen und konzeptionell durchdachten Gestaltung soll ein neues Alleinstellungsmerkmal entstehen, das Saalfeld/Saale als Tourismusstandort weiter profiliert und die nachhaltige Entwicklung der Stadt unterstützt.

2. Die Stadt Saalfeld/Saale: Lebenswert, touristisch attraktiv und zukunftsorientiert

Saalfeld/Saale, die „Steinerne Chronik Thüringens“, zählt rund 30.000 Einwohner und liegt im Süden Thüringens, nur c.a 40 km von Jena und c.a 50 km von Erfurt entfernt. Die Stadt verbindet ländliche Ruhe mit exzellenter Anbindung: Autobahnen (A9, A4, A71), Bundesstraßen (B281 & B85) sowie ein gut angebundener Güterbahnhof und das Fernschienennetz Deutschen Bahn AG ermöglichen direkte Verbindungen nach Jena, Gera, Leipzig und Erfurt. So ist Saalfeld ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt in einer ländlich geprägten Region um das Städtedreieck Saalfeld-Rudolstadt-Bad Blankenburg und gleichzeitig ein Ort, an dem man Natur und Stadtleben harmonisch erlebt.

Als Feengrotten- und Kurstadt bietet Saalfeld seinen Bewohnern und Gästen eine hochwertige touristische Infrastruktur. Mit seinem prädikatisierten „Ort mit Heilstollenkurbetrieb“ verbindet die Stadt lebendige Geschichte, Kultur und aktive Erholung. Zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote, historische Sehenswürdigkeiten und die idyllische Umgebung machen Saalfeld zu einem attraktiven Reiseziel und zugleich zu einem lebendigen Lebensraum für die Menschen vor Ort.

Die Stadt zeichnet sich außerdem durch eine vielseitige Wirtschafts- und Versorgungsstruktur aus: Handel, mittelständische Industrie und einige Großbetriebe prägen das Bild, ergänzt durch ein umfassendes Gesundheitsangebot mit Kliniken, Fachkliniken, Arztpraxen und weiteren medizinischen Einrichtungen. Zahlreiche Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen, darunter das Bildungszentrum Saalfeld und die Medizinische Fachschule, sichern eine gute Bildungsinfrastruktur. Als Kreisstadt ist Saalfeld zudem ein zentraler Behörden- und Verwaltungsstandort, was die Region organisatorisch stärkt und Stabilität bietet.

Mit dieser Kombination aus Tourismus, Kultur, Lebensqualität und Infrastruktur bildet Saalfeld/Saale die ideale Grundlage für das Ferienhaus-Projekt am Tiefen Weg. Hier entsteht ein einzigartiger Ferienwohnnort, der Erholung, Naturerlebnis und moderne Aufenthaltsqualität verbindet, als ein Ort, der Gäste begeistert und zugleich die touristische Attraktivität der Stadt nachhaltig stärkt.

3. Der Standort am Tiefen Weg

Das Grundstück am Tiefen Weg im Süden Saalfelds liegt in erster Reihe und grenzt direkt an das städtische Freibad sowie die Parkanlage Bergfried. Der Bahnhof ist nur etwa 1 km entfernt, eine nahegelegene Bushaltestelle sorgt für eine bequeme Anbindung an den ÖPNV.

Die Lage in zweiter Reihe zur innerörtlichen „Knochstraße“ sorgt für geringen bis mäßigen Verkehrslärm, während die Umgebung durch denkmalgeschützte Zeugnisse der Industriegeschichte, wie die ehemalige Fabrikantenvilla Bergfried, geprägt ist. Gleichzeitig ist die Innenstadt von Saalfeld in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturelle Angebote schnell zugänglich sind.

Die Umgebung bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für Wanderungen und Radtouren, sodass Naturerlebnis und Stadtleben harmonisch verbunden werden.

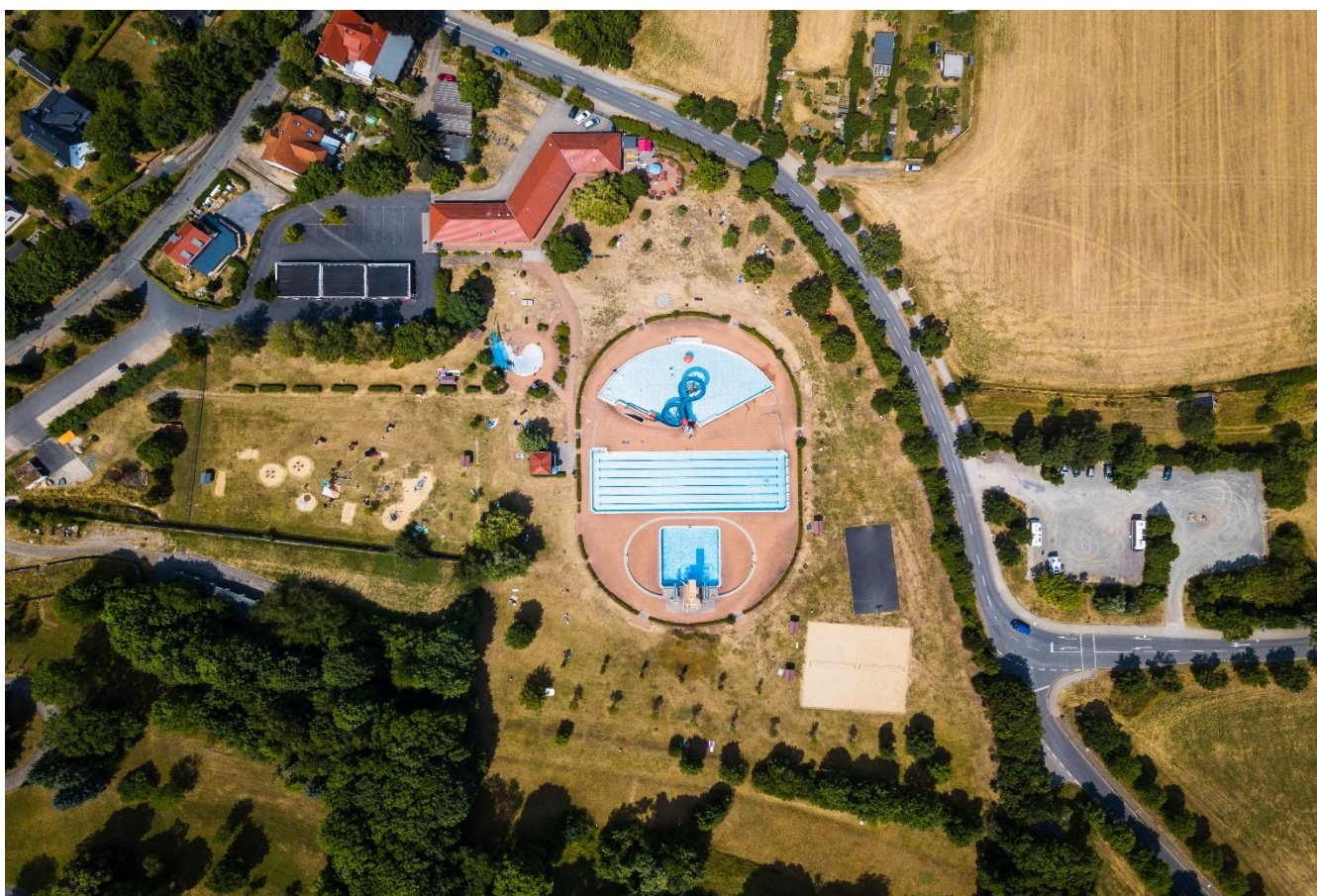
Auf diese Weise vereint das Grundstück zentral gelegene Infrastruktur, historische Atmosphäre und attraktive Freizeitmöglichkeiten – ein Standort, der sowohl Gästen als auch Bewohnern ein angenehmes Umfeld bietet.

Bundesland:	Thüringen
Landkreis:	Saalfeld-Rudolstadt
Gemeinde:	Saalfeld/Saale
Planungsgrundlage:	Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ (Anlage 1)
Größe Bruttobaufläche (nur Sondergebiet)	ca. 1880 m ²
davon bebaubar	ca. 658 m ²
Maximale Grundfläche je Haus	80 m ² (Deckelung per textl. Festsetzung)

Bei Ausschöpfen der maximalen Grundfläche je Haus ist die Errichtung von bis zu 8 Häusern möglich. Es sind auch kleinere Einheiten möglich. Zweigeschossiger Bau ist ebenfalls möglich (2 Vollgeschosse mit entsprechend dimensionierten Trauf- und Firsthöhen).

Die Grundstücksoberfläche ist eben. Das Grundstück hat einen winkligen Grundstückszuschnitt. Die Fläche ist auf Kosten des Interessenten herauszumessen.







4. Unterlagen für die Interessensbekundung

Diese Veröffentlichung dient der Aufforderung zur Abgabe einer unverbindlichen Interessensbekundung im Rahmen eines Markterkundungsverfahrens.

Die Interessensbekundung kann:

- elektronisch per E-Mail oder
- schriftlich eingereicht werden.

Bei schriftlicher Einreichung ist der Umschlag außen deutlich mit dem Hinweis **„Interessensbekundungsverfahren Ferienhaussiedlung am Freibad Saalfeld/Saale“** zu kennzeichnen.

Die Unterlagen sind **bis spätestens 31.12.2026** bei der von der Stadt Saalfeld/Saale beauftragten und auf *Seite 13* benannten Kontaktstelle einzureichen.

Zur Bewertung der Interessensbekundungen werden folgende Unterlagen und Angaben erbeten:

- Vorstellung mit vollständigen Angaben zur Person und/oder zum Unternehmen
- Darlegung der Beweggründe für das Interesse an dem Projekt
- Nutzungskonzept mit Ideen und Vorstellungen zur geplanten Anlage und Ausstattung
- Investitions- und Finanzierungsplan für das Vorhaben, einschließlich einer Preisschätzung sowie der maßgeblichen Einflussfaktoren, zu denen die Interessenten bereit wären, die Aufgabe zu übernehmen
- ggf. vorhandene Referenzen

Weitere Hinweise:

Die Stadt Saalfeld/Saale behält sich vor, im weiteren Verlauf zusätzliche Unterlagen anzufordern, sofern diese für die Beurteilung des Vorhabens relevant sind. Hierzu können unter anderem zählen:

- ein Bonitätsnachweis (z. B. Durchfinanzierungsbestätigung oder Erklärung der Haus- und/oder Geschäftsbank),
- eine Wirtschaftsauskunft (z. B. Schufa, Creditreform), jeweils nicht älter als drei Monate,
- ein aktueller Auszug aus dem Handelsregister.

Bei dem Interessensbekundungsverfahren handelt es sich nicht um ein Vergabeverfahren nach VOL oder VgV, sondern um eine Markterkundung nach wettbewerblichen Grundsätzen und damit um eine besondere Form der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Beteiligung an diesem Interessensbekundungsverfahren entstehen, tragen die Interessenten selbst. Ein Anspruch auf Kostenerstattung gegenüber der Stadt Saalfeld/Saale besteht nicht.

5. Das Auswahlverfahren

Ausschreibende Stelle des Interessenbekundungsverfahrens ist die Stadt Saalfeld/Saale. Die Auswertung der eingegangenen Interessenbekundungen liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich der Stadt Saalfeld/Saale. Die Bewertung erfolgt durch ein Auswahlgremium, das sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung Saalfeld/Saale (Bürgermeister, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Hochbauamt) sowie des Stadtrates der Stadt Saalfeld/Saale zusammensetzt. Es handelt sich hierbei um die erste Verfahrensstufe zur Prüfung der Eignung der sich bewerbenden Interessenten.

Die Stadt Saalfeld/Saale behält sich vor, das Interessenbekundungsverfahren jederzeit einzustellen, beispielsweise bei mangelnder Eignung der eingegangenen Interessenbekundungen. Durch die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren entstehen keine Ansprüche, etwa auf Teilnahme an weiteren Verfahrensstufen oder auf die Realisierung des eingereichten Konzepts. Auch im Falle einer Verfahrenseinstellung werden die Kosten für die Beteiligung am Verfahren oder für die Ausarbeitung von Unterlagen nicht erstattet. Die Interessenbekundung stellt zudem keine Auftragsvergabe dar.

Die Stadt Saalfeld/Saale wird die Bewerberinnen und Bewerber aussichtsreicher Interessenbekundungen zu persönlichen Gesprächen einladen. Die abschließende Auswahl obliegt den städtischen Gremien. Für Nachfragen und ergänzende Hinweise steht

Herr Matthias Fritsche, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderagentur Region Saalfeld-Rudolstadt per E-Mail an mf@saalewirtschaft-wifoe.de, telefonisch unter 03672 308113 oder mobil unter 0160 99004581 gerne zur Verfügung.

6. Rahmenbedingungen

Die Stadt Saalfeld/Saale möchte für das zu entwickelnde Areal das entsprechende Baurecht schaffen und hat bereits einen B-Plan, Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“, erarbeitet, der am 15. März 2023 durch den Stadtrat beschlossen wurde. Vorgenannter Bebauungsplan bildet die aktuellen Rahmenbedingungen ab.

Es besteht die Möglichkeit, zu den Ausschreibungsunterlagen, dem Interessenbekundungsverfahren und anderen mit diesem Interessenbekundungsverfahren in Verbindung stehenden Punkten Fragen zu stellen und das Grundstück zu besichtigen. Wenden Sie sich bitte bei entsprechendem Wunsch oder Bedarf an die auf Seite 13 benannte Kontaktstelle.

Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Saalfeld/Saale. Für die Konzeptionierung, Errichtung und Betreibung der Ferienhaussiedlung am Freibad Saalfeld/Saale kommen sowohl der Verkauf, als auch die Verpachtung oder das Erbbaurecht in Frage.

Hinweis: Dieses Interessenbekundungsverfahren verpflichtet die Stadt Saalfeld/Saale nicht zur Durchführung einer Konzeptvergabe und zu keinem Vertragsabschluss. Interessierte Bewerber sowie im Interessenbekundungsverfahren ausgewählte Bewerber können hieraus keine Ansprüche gegenüber der Stadt Saalfeld/Saale ableiten. Ein Vertragsabschluss steht unter dem Vorbehalt des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Saalfeld/Saale

Kontaktinformationen

Alle relevanten Informationen zur Standortbeschreibung, zu den Anforderungen, Rahmenbedingungen, dem Inhalt der Interessenbekundung, Abgabefrist und Auswahlverfahren erhalten Sie bei der unten genannten Kontaktstelle und/oder online unter:

<https://www.saalfeld.de/>

Ihre Interessenbekundung richten Sie bitte bis spätestens **bis spätestens 31.12.2026** an folgende Kontaktstelle, die Ihnen gleichzeitig für Fragen zum Vorhaben und Verfahren gerne zur Verfügung steht:

Wirtschaftsförderagentur Region Saalfeld-Rudolstadt
Geschäftsführer, Herr Matthias Fritsche
Prof.-Hermann-Klare-Straße 6
07407 Rudolstadt,
Tel.: 03672 308113
Mobil: 0160 99004581
E-Mail: mf@saalewirtschaft-wifoe.de

Ausloberin dieser Interessenbekundung ist die Stadt Saalfeld/Saale, Dezernat Stadtentwicklung, Markt 1, 07318 Saalfeld/Saale. Diese Veröffentlichung stellt eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um kein Vergabeverfahren nach VOL oder VgV handelt. Bei diesem Interessenbekundungsverfahren handelt es sich um eine Markterkundung nach wettbewerblichen Grundsätzen und damit um eine besondere Form der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Alle Kosten, die sich aus der Beteiligung an diesem Interessenbekundungsverfahren ergeben, trägt der Teilnehmer. Ein Kostenerstattungsanspruch gegenüber der Stadt Saalfeld/Saale ist ausgeschlossen.



Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sondergebiete, die der Erholung dienen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH maximale Traufhöhe

FH maximale Firsthöhe

Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche inkl. Begrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Parkplatz mit Nummerierung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche öffentlich

Grünflächen privat

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für die Anpflanzung oder Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen

Fläche zur Erhaltung

Maßnahme Fläche A

Maßnahme Fläche B

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Schutzfläche Bachverrohrung

Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für die Ver- und Entsorgung

Fläche für die Abfallentsorgung

Sonstige Pflanzflächen

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bemaßung

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Gebäudebestand

offener Bachlauf

Bachlauf verrohrt

Stützmauer

Böschung

denkmalgeschützte Ensembles

Höhenlinie

240 Höhe in m über NHN

Gebietstyp

Vollgeschosse max.

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

max. Traufhöhe (TH, in m über NHN)

Bauweise

Erläuterung Nutzungsschablonen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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. 1902)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- 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 Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115)
- 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 - ThürUVPVG-) vom 20. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen

- Das Baugebiet SO 1 wird als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt.
- In Ferienhausgebieten sind ausschließlich Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- Nebenanlagen und -nutzungen, die dem Betrieb der Ferienhausanlage dienen sowie Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 9 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl & Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

- Die maximale Grundfläche je Ferienhaus beträgt 80 m².
- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,35 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,7 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Die maximale Traufhöhe (TH) wird auf 242 m über NHN festgesetzt.
- Bei Sattel- und Putzdächern gilt zusätzlich eine maximale Firsthöhe (FH) von 244 m über NHN.
- Als baulicher Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberseite der Dachhaut.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

- Zwei Vollgeschosse sind als Höchstanzahl festgesetzt.
- Der Begriff Vollgeschosse wird im Sinne des § 92 Abs. 2 ThürBO verstanden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

- Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen.
- Im Baugebiet SO 1 ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- Im Baugebiet SO 1 sind keine Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig.
- Die außerhalb des Baugebietes festgesetzten Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.
- Die Errichtung von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung ist im Bebauungsplan unzulässig.

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

- Der Parkplatz P₁ bietet Parkplätze für die Nutzer des Freibades. Über eine mindestens 5 m breite Zufahrt, die nicht für die Abstellung von Fahrzeugen zur Verfügung steht, ermöglicht der Parkplatz P₁ den Zugang zum Parkplatz P₂.
- Der Parkplatz P₂ bietet Parkplätze für die Nutzer der Ferienhausanlage im Baugebiet SO 1.
- Alle nicht auch anderweitig genutzten Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen.

6. Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und § 14 BauGB)

- Innerhalb der Ver- und Entsorgungsfläche „Freibadgebiet“ ist die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen zulässig, die für die Pflege und den Betrieb des Freibades erforderlich sind.
- Die mit dem Symbol „Flächen für die Abfallentsorgung“ markierte Fläche dient der Abfallentsorgung für das Baugebiet SO 1

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Innerhalb der privaten Grünfläche, die nicht mit einer Pflanzbindung (Maßnahme A) belegt ist, ist die Herstellung eines maximal 2,5 m breiten Fußweges zulässig.

8. Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- In den als Fläche zur Erhaltung gekennzeichneten Bereichen sind vorhandene Gehölze zu erhalten.
- Bei den Flächen für das Anpflanzen wird zwischen Maßnahme A und Maßnahme B unterschieden:
 - Die Fläche der Maßnahme A ist als Grünanlage mit einer Mischung aus Bäumen und Sträuchern laut Pflanzenliste 1 und 2 zu gestalten. Die ca. 350 m² große Fläche ist mit mindestens 6 Bäumen und 120 Sträuchern zu bepflanzen.
 - Die Fläche der Maßnahme B ist als Scherrasenfläche (Regiosaatgut: Landschaftsrasen) herzustellen. Auf der Fläche sind mindestens 6 Bäume der Pflanzenliste 3 in der Pflanzqualität H, Sx, Su 18-20 cm im Regiebestand von 9 m zu pflanzen. Zusätzlich sind beidseitig der Bäume jeweils 5 Sträucher der Art Apfelrose (Rosa rugosa) als Schutz, Schmuck, Linienbetonung und Stammbeschattung zu pflanzen, bestehende Gehölze können integriert werden.

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

- Die Grundstücksflächen, die nicht mit Haupt- oder Nebenanlagen überbaut werden, sind als Scherrasen oder als ein ökologisch gleich- bzw. höherwertigerer Biotoptyp herzustellen.
- Innerhalb der mit der Signatur markierten Bereiche sind alle Flächen zu entsiegeln und als Scherrasen oder als ein ökologisch gleich- bzw. höherwertigerer Biotoptyp herzustellen. Im Anschluss an den Tiefen Weg kann eine max. 3 m breite Zufahrt mit einer Länge von bis zu 25 m angelegt werden. Diese ist versickerungsfähig auszuführen.

- Außerhalb von Gebäuden sind die Lampenstandorte sind so zu wählen, das Gehölzflächen und Kronenbereiche nicht ausgeleuchtet werden und ein Ausstrahlen nach oben vermieden wird. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (maximale Farbtemperatur: 2700 K).

10. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Zum Schutz der Bachtalung ist eine Überbauung der markierten Flächen unzulässig.
- Die Inanspruchnahme der Schutzfläche für Stellplätze oder sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, ist ausnahmsweise zulässig.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

- Dachgestaltung
 - Als Dachformen sind Flachdächer, Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 45° zulässig.
 - Als Dachdeckung sind nur nichtglänzende Materialien in Grau und Anthrazit zulässig.
- Zulässig ist die Begründung von Dächern sowie Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

Teil C: Hinweise

1. Archäologische Funde

Bei Erdarbeiten können Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.Ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markierte 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 und 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 Baugrubenbohrungen, Grundwasserstandsstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso sind die Schichtenverhältnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne unverzüglich nach Abschluss der Maßnahme an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infgeo.de>).

3. Bodenmanagement 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.

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 die sonstigen, 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 – 18:00 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.

6. Schutz wild lebender Tiere im Rahmen der Gehölzbeseitigung

In den Gehölzen des Plangebietes wurden mehrere Brutvogelarten nachgewiesen. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Brutvögeln oder der Zerstörung von Gelegen ist die Baufeldfreimachung bzw. eine Gehölzbeseitigung außerhalb dieses Zeitraums vorzunehmen. Abweichend hiervon kann, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Baufeldfreimachung innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, wenn unmittelbar vorher durch eine fachgutachterliche Kartierung (z. B. Nestersuche) aktuelle Brutvorkommen und artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen sicher ausgeschlossen werden können.

7. Pflanzenliste 1 – Mittelkronige Bäume

- Feldahorn (Acer campestre) „Elkrijk“
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildbirne (Pyrus pyrastor)
- Felsenbirne (Amelanchier arborea)
- „Robin Hill“
- Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus)
- „Festigata“
- Purpuraler (Alnus x spaethii)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Winterlinde (Tilia cordata)

8. Pflanzenliste 2 – Sträucher

- Roter Hirtengelb (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)

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

- Südlicher Zürgelbaum (Celtis australis)
- Rotesche (Fraxinus pennsylvanica)
- „Summit“
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Silberlinde (Tilia tomentosa) „Brabant“

Ergänzung des Teil B: textlichen Festsetzungen im Zuge des Beitritts der Nebenbestimmungen zur Genehmigung

12. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

- Zur Sicherung der Zweckbestimmung des Ferienhausgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohngebietengesetz (WEG) der Genehmigung.
- Dies gilt für die Begründung oder Teilung von
 - Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 3 WEG)
 - Teiligentum (§ 1 Abs. 3 WEG)
 - Wohnungsbaurechten, Tellerbaurechten (§ 30 WEG)
 - Dauerwohnrechten, Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)

Verfahrensvermerke

- Der in der Sitzung des Saalfelder Stadtrates am 15.03.2023 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ wurde der unteren Verwaltungsbehörde am 12.05.2023 zur Genehmigung vorgelegt. Mit dem Bescheid vom 01.09.2023 wurde der Bebauungsplan Nr. 57 mit Nebenbestimmung genehmigt. Der Beirrittsbeschluss zur Übernahme der Nebenbestimmung in die Satzung wurde am 01.11.2023 durch den Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale gefasst und die Planurkunde dementsprechend ergänzt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ wird hiermit ausgesetzt.

Saalfeld/Saale, den 2.8. Nov. 2023

Bürgermeister Dr. Steffen Kania
Bürgermeister der Stadt Saalfeld/Saale

- Die Genehmigung zu dem Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ wurde am 14.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Saalfeld/Saale, den Saalfeld/Saale 1.5. Dez. 2023

Bürgermeister Dr. Steffen Kania
Bürgermeister der Stadt Saalfeld/Saale

Erläuterung:

Es wird bescheinigt, dass die Flurestücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 02.05.2023 übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Saalfeld/Saale, 02.05.2023

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Erfüllung der Nebenbestimmung wird bestätigt.
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 20.11.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Die Genehmigung erfolgt unter
AZ: 2.5.4/PLB23-01/7
-mit Nebenbestimmung an-

Saalfeld, den 02.09.2023

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt