

STADT SAALBURG-EBERSDORF BEBAUUNGSPLAN „STAUSEEUFER SAALBURG-KLOSTER“ 2. Änderung

ENTWURF

Beschluss vom 22.07.2021

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

LSB Thüringen
Sportmanagement GmbH
Werner-Seelenbinder-Straße 1
99096 Erfurt

Bearbeitung:



WENZEL & DREHMANN PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel.: 03443 28 43 90
EMail: info@wenzel-drehmann-pem.de

Inhalt

A. Begründung	3
A-1. Ausgangsbedingungen	4
A-1.1 Planungsanlass	4
A-1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren	4
A-1.3 Plangrundlagen	6
A-1.4 Geltungsbereich	6
A-1.5 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	7
A-1.6 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation	7
A-2 Inhalt der Planänderung	8
A-2.1 Art der baulichen Nutzung	8
A-2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
A-2.3 Bauweise	9
A-2.4 überbaubare Grundstücksfläche	10
A-2.5 Dachgestaltung	10
A-2.6 Verkehrsfläche	11
B. Hinweise und Kennzeichnungen	12
B-1 Erschließung	13
B-2 Entfernung Höhenfestpunkt	13
B-3 Belange der Umwelt	13

A. Begründung

A-1. Ausgangsbedingungen

A-1.1 Planungsanlass

Die Stadt Saalburg-Ebersdorf hat für das Areal im Bereich zwischen den Ortslagen Saalburg und Kloster, entlang der Bleilochtalsperre den Bebauungsplan „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung am 03.06.2006 rechtskräftig geworden. Derzeit führt die Stadt Saalburg-Ebersdorf das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes durch (Entwurf vom 14.09.2020). Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung bleibt hiervon unberührt. Sie ist als gesondertes Verfahren zu betrachten, das nicht im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes steht. Dies begründet sich durch u.a. durch die Größe des Änderungsbereiches und der räumlichen Distanz zum Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung.

Anpassungsbedarf

Für einen Teilbereich im Nordosten des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben sich Änderungsbedarfe ergeben. Hierbei handelt es sich konkret um das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim Wassersport“. Innerhalb dieses Sondergebietes ist ein Um- und Neubau des bestehenden Seesport- und Erlebnispädagogischen Zentrums (SEZ) geplant. Grundlage hierfür bildet der prämierte und für die Realisierung ausgewählte Wettbewerbsbeitrag eines Realisierungswettbewerbes, der im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen ausgelobt wurde.

Die Umsetzung des prämierten Siegerentwurfs macht u.a. eine Anpassung der innerhalb des Sondergebietes festgesetzten Baugrenzen erforderlich. Außerdem bedarf es einer Anpassung der zulässigen Bauweise sowie der Traufhöhe innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim Wassersport“.

Der Stadtrat der Stadt Saalburg-Ebersdorf hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am 31.05.2021 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ mittels Deckblatt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst.

Das Erfordernis für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ betrifft sowohl die Planzeichnung, als auch die textlichen Festsetzungen, ohne jedoch die Grundzüge der Planung zu berühren.

Dies begründet sich dadurch, dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung lediglich die beschriebene Anpassung der Baugrenzen innerhalb des Sondergebietes sowie dessen Einordnung gemäß BauNVO (§ 11 – sonstiges Sondergebiet) angepasst bzw. präzisiert werden. Aufgrund des Vorliegens dringender Gründe (siehe hierzu auch Kap. 1.5 der Begründung), ist ein Abschluss der 2. Bebauungsplanänderung vor Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ erforderlich.

A-1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer jeweils geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanZV),

- Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Deckblattverfahren, da die Größe des Geltungsbereiches gegenüber dem Gesamtgeltungsbereich untergeordnet ist. Geändert werden nur die Festsetzungen innerhalb dieses Änderungsbereiches.

Deckblattverfahren

In Anlehnung an § 13 Abs. 1 BauGB ist für die Änderung eines Bebauungsplanes, bei dem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Anwendung des vereinfachten Verfahrens möglich, wenn

**vereinfachtes
Verfahren**

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind für die vorliegende Bebauungsplanänderung als erfüllt zu erachten.

Somit dürfen die für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entwickelten Verfahrenserleichterungen entsprechend angewendet werden. *Es kann demnach:*

- *von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,*
- *der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,*
- *den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden,*
- *von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe in der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden und*
- *auf die Umweltüberwachung (Monitoring) im Sinne des § 4c BauGB verzichtet werden¹.*

Mit der Planänderung werden keine Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet, die gemäß Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer UVP-Pflicht unterliegen. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt, was die Änderung dieses Teils des Bebauungsplanes über ein ergänzendes Deckblatt ermöglicht.

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Be-

**Selbstverwaltungs-
aufgabe**

¹ In Anlehnung an: Schmidt-Eichstaedt, Weyrauch und Zemke 2019, Städtebaurecht. Einführung und Handbuch, 6. erweiterte und überarbeitete Auflage, Seite 137, Verlag W. Kohlhammer.

bauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze.

Einleitungs- beschluss

Der Stadtrat der Stadt Saalburg-Ebersdorf hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ mittels Deckblatt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

A-1.3 Plangrundlagen

Liegenschaftskatas- ter (ALK) im UTM- Koordinatensystem

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ wird auf Grundlage eines Lage- und Höhenplans eines öffentlich bestellten Vermessers sowie des allgemeinen Liegenschaftskatasters (ALK) im UTM-Koordinatensystem erstellt.

Während des Verfahrens der 2. Bebauungsplanänderung erfolgte eine Anpassung (siehe Pkt. A-1.4 der Begründung) der Flurstücksgrenzen und dementsprechende eine Anpassung des Geltungsbereiches. Vor diesem Hintergrund gilt es zu berücksichtigen, dass die neuen Flurstücksnummern erst mit der Erstellung des Fortführungsnachweises durch das Katasteramt Pößneck amtlich werden. Bis dies erfolgt ist, werden für die vorliegende Planung die derzeit gem. Katasternachweis aktuellen Flurstücksnummer angegeben.

A-1.4 Geltungsbereich

Räumliche Einordnung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch einen entlang der Bleilochtalsperre verlaufenden Grüngürtel;
- im Osten, Westen und Süden durch eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche (Kloster).

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 490/2 der Gemarkung Saalburg in der mit Vermessung vom 01.02.2021 festgestellten Geometrie und weist eine Gesamtgröße von ca. 7090 m² auf.

Flächen- tausch

Nach Einleitungsbeschluss hat sich das Erfordernis zur Anpassung des Geltungsbereiches ergeben, die im Planentwurf berücksichtigt wird.

So wird dieser teilweise nach Süden hin erweitert und im Nordosten eingekürzt. Diese Einkürzung dient der Kompensation der durch die südliche Erweiterung in Anspruch genommenen Fläche des Flurstücks 490/3.

Die damit einhergehende Änderung der betreffenden Flurstücksnummern wurde auf Grundlage des Fortführungsnachweises durch das Katasteramt Pößneck vom 28.06.2021 nachrichtlich in das Deckblatt zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ übernommen.

Im Ergebnis der vorgenannten Grundstückserweiterung erfolgt die Beschlussfassung zur geringfügigen Präzisierung des Geltungsbereiches mit Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes.

A-1.5 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinden zu entwickeln.

Die Stadt Saalburg-Ebersdorf verfügt derzeit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Damit trotzdem eine städtebauliche Weiterentwicklung erfolgt, kann eine Kommune gemäß § 8 Abs. 4 BauGB einen vorzeitigen Bebauungsplan aufstellen. Hierfür sind die folgenden Voraussetzungen zu erfüllen:

- das Vorliegen dringender Gründe und die Vereinbarkeit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung,
- kein wirksamer Flächennutzungsplan.

Diese Voraussetzungen sind bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ erfüllt. Für die Stadt Saalburg-Ebersdorf existiert derzeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Ein dringender Grund besteht in der Umsetzungsfrist des Ergebnisses eines prämierten Realisierungswettbewerbes für ein Vorhaben mit überregionaler (touristischer) Bedeutung. Mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist auch weiterhin eine Vereinbarkeit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sichergestellt.

Gemeinden obliegt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Planungspflicht für Gemeinden ergibt sich erst, sobald die Verwirklichung der vorgegebenen planerischen Absichten dies erfordert.

Eine Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Entwicklungen, die ein Flächennutzungsplan an dieser Stelle vorgegeben würde, ist durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ gegeben.

A-1.6 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ erfolgt für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim Wassersport“ im nordöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim Wassersport“ ist ein Um- und Neubau des bestehenden Seesport- und Erlebnispädagogischen Zentrums (SEZ) geplant. Grundlage hierfür bildet der prämierte und für die Realisierung ausgewählte Wettbewerbsbeitrag eines Realisierungswettbewerbes, der im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen ausgelobt wurde. Für die Umsetzung des prämierten Siegerentwurfs sollen über das Bebauungsplan-Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Anpassungen erfolgen, die zur Realisierung dieses Vorhabens erforderlich sind.

A-2 Inhalt der Planänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ erfolgt im Deckblattverfahren. Die in Kapitel A-1.1 beschriebene Anpassung der Festsetzungen erfolgt nur innerhalb des Änderungsbereiches. Dementsprechend gilt das geänderte Deckblatt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) nur mit der Urfassung des Bebauungsplanes vom 06.06.2006.

Es werden daher nur die Festsetzungen angeführt und in der Begründung erläutert, die sich auf den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung beziehen sowie für diesen eine Wirkung entfalten.

Alle übrigen Festsetzungen des Gesamt- bzw. Urplans, die sich nicht auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes beziehen bzw. keine Auswirkungen auf diese haben, bleiben durch die vorliegende Planung unberührt und gelten in ihrer zum Zeitpunkt des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens rechtskräftigen Fassung fort.

A-2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich setzt der Urplan des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim Wassersport“ gemäß § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) fest.

Eine im Rahmen der Erarbeitung der 2. Bebauungsplanänderung vorgenommene Prüfung der derzeit rechtskräftigen Zulässigkeiten in diesem Gebiet, welche durch die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen werden, kommt aber zu folgendem Ergebnis:

Schon die im Urplan festgesetzten Zulässigkeiten entsprechen weniger einem Sondergebiet, das der Erholung dient, sondern vielmehr einen sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO (z. B. Gebiete für den Fremdenverkehr, ...). Dies begründet sich dadurch, dass für eine Festsetzung nach § 10 BauNVO vorwiegend Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete in Betracht kommen.

In Anlehnung an Ziegler 2012² fallen jedoch Anlagen mit dem Nutzungszweck des Beherbergens (im Sinne eines zeitweisen Ferienwohnens) nicht unter § 10 BauNVO. Für diese Einrichtungen, worunter auch das am Standort bereits existierende Vereinsheim des Landessportbundes zu zählen ist, sieht der Gesetzgeber vielmehr die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO vor.

Im Ergebnis erfolgt daher für die vorliegende Planänderung die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes. Die Zweckbestimmung sowie die bereits bestehenden Zulässigkeiten bleiben hiervon unberührt, werden jedoch präzisiert.

Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung werden die Zulässigkeiten für dieses Sondergebiet wie folgt ergänzt (unterstrichen):

Zulässig sind die zum Betrieb eines Vereinsheimes erforderlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie:

- Anlagen zur Beherbergung von Sport-, Schul- und Reisegruppen bis zu einer Kapazität von weniger als 100 Betten/ 80 Gästezimmern;
- Anlagen für sportliche und sonstige Freizeitwecke sowie zur Bewirtung, die der Vereinsheimnutzung zu- und untergeordnet sind.

² vgl. Ziegler 2012 in Kommentierung Brügelmann, 84. Lfg., Rn. 3

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl an Betten und Gästezimmern begründet sich in der Sicherstellung einer Vereinbarkeit der im Geltungsbereich zulässigen Vorhaben mit den Vorgaben der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, neugefasst durch Bekanntmachung vom 18.03.2021, BGBl. I S. 540).

So liegt in Anlehnung an Pkt. 18.1.2 der Anlage 1 des UVPG ein UVP-pflichtiges Bauvorhaben bei *einer Bettenzahl von insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200* vor.

Aufgrund der festgesetzten Zulässigkeiten für das sonstige Sondergebiet kann daher für die 2. Bebauungsplanänderung von einer Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

A-2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ (Urplan) nimmt eine Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO mittels Eintrag in der Planzeichnung vor. Für das (sonstige) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim Wassersport“, setzt der Urplan eine maximal zulässige Firsthöhe mit einem Wert von 6,50 Metern fest. Weiterhin ist eine maximale Traufhöhe von 12,00 Metern zulässig.

Im Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ hat sich das Erfordernis einer Anpassung der maximal zulässigen Traufhöhe auf einem Wert von 7,00 Metern ergeben. Dies begründet sich durch die Konkretisierung der Vorhabenplanung am Standort. Aufgrund der Geringfügigkeit dieser Anpassung, sind mit der Erhöhung der zulässigen Traufhöhe keine maßgeblichen Veränderungen in der Außenwirkung des Gebäudes und somit auch keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Dies begründet sich vornehmlich dadurch, dass die max. Traufhöhe als hierfür relevante Größe für den am Standort vorgesehenen Neubau weiterhin eingehalten werden kann.

**Anpassung
Traufhöhe**

Bei der Prüfung der Höhe baulicher Anlagen, ist ein Bezugspunkt gem. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO zu bestimmen. Entsprechend der Festsetzungen des Urplans, ist als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe die an der talseits liegenden Außenwand des Gebäudes, auf der Hälfte der Gebäudelänge, quer zum Hang gemessene, natürliche Geländeoberfläche heranzuziehen.

Höhenbezugspunkt

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ liegt an dieser Stelle ein eingemessener Punkt eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs mit einem Wert von 411,6 Metern vor. Dieser Höhenbezugspunkt wird mittels Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Die Festsetzungen des Urplans zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gelten weiterhin fort.

A-2.3 Bauweise

Für das sonstige Sondergebiet „Vereinsheim Wassersport“ setzt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan eine offene Bauweise fest. Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO darf die Länge der Hausformen hierbei maximal 50 Meter betragen. Die Tatsache, dass der im Geltungsbereich geplante Um- bzw. Neubau des SEZ diesen Wert überschreitet, begründet das Erfordernis, diese Festsetzung aufzuheben bzw. diesen Eintrag in der Planzeichnung des Urplans zu streichen.

Aufgrund der Solitärlage des Baugrundstücks (öffentlich gewidmete Verkehrsfläche unmittelbar im Westen, Süden und Osten anschließend sowie nicht bebaubarer Uferstreifen im Norden) kann für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim Wassersport“ auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden. Die Aufhebung der Festsetzung einer offenen Bauweise begründet sich für das vorliegende Sondergebiet auch dadurch, dass hier im Vergleich zu den benachbarten Sondergebieten (SO CAMP und SO WOCH) keine kleinteilige Nutzungsstruktur vorliegt. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung soll hingegen ein Einzelvorhaben umgesetzt werden, welches darüber hinaus aus einem hochbaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb hervorgegangen ist. Ein darüber hinausgehendes städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung einer Bauweise besteht nicht.

A-2.4 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Sondergebietes wird im Urplan über die Festsetzung von Baugrenzen durch Eintrag in die Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB definiert. Ihr Verlauf wird entsprechend der im Geltungsbereich geplanten Vorhaben im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung angepasst. Aufgrund der beschriebenen Solitärlage des Baugrundstücks und der geplanten Nutzungen (Neubau eines Seesportzentrums), wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Eintrag in der Planzeichnung erweitert, um einen ausreichenden Spielraum die Umsetzung des für die Realisierung vorgesehenen Gebäudeentwurfs sicherzustellen.

Baugrenzen

Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die Fläche, die mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überbaut werden darf. Ein Zurücktreten von der festgesetzten Baugrenze ist ohne Einschränkungen zulässig. Die Baugrenzen befinden sich überwiegend in einem Abstand von mindestens 3 m zur Geltungsbereichsgrenze, wodurch die notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen bzw. den Baugebietsgrenzen gewahrt werden (§ 6 ThürBO).

Grundsätzlich besteht gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die Möglichkeit, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 12 und des § 14 BauNVO zu errichten. Da bereits der Urplan für dieses Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,8 festsetzt und dieser Wert für die vorliegende Bebauungsplanänderung beibehalten wird, sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

A-2.5 Dachgestaltung

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ trifft für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung bauordnungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, werden für den Geltungsbereich die Festsetzungen 6.1 (Satteldächer als zulässige Dachform) sowie 6.2 (Verwendung von Materialien für Dachflächen in einem der Schieferdeckung entsprechendem Farbton) aufgehoben. Darüber hinaus wird die zulässige Dachneigung auf einen Winkel, der zwischen 10° und 45° liegt, angepasst.

Eine Aufhebung dieser bauordnungsrechtlichen bzw. baugestalterischen Festsetzungen sowie die beschriebene Anpassung der Dachneigung ist für diesen Standort vertretbar, da hier eine besondere Nutzung in Form eines Solitärstandortes vorliegt. Da somit keine Auswirkungen auf die im Umkreis liegende Bebauung zu befürchten ist, kann an dieser Stelle auf wesentliche Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachform im Sinne eines Satteldaches, Farbton der Dachflächen) verzichtet werden. Eine Einfügung in die Umgebung ist dennoch gegeben, da der am Standort zu errichtende, prämierte Siegerwettbewerb für den Neubau des SEZ im Wesentlichen als Holzbau konzipiert ist. Daher kann für die 2. Bebauungsplanänderung auf gestalterische Festsetzungen überwiegend verzichtet werden.

Mit der Aufhebung der Punkte 6.1 und 6.2 der textlichen Festsetzungen des Urplans sowie mit der geringfügigen Anpassung der Dachneigung im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch gehen damit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild einher.

A-2.6 Verkehrsfläche

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ befindet sich eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird diese in ihrem Verlauf angepasst. Damit geht eine geringfügige Einkürzung der derzeit südöstlich angrenzenden, festgesetzten Grünfläche und dem dazugehörigen Pflanzgebot PFG 1 einher. Die beschriebene Anpassung der Verkehrsfläche ist an dieser Stelle zwingend erforderlich, um den Belangen des Brandschutzes (Feuerwehraufstellfläche) zu entsprechen. Die Einkürzung des PFG 1 ist als geringfügige Verschiebung an der Schnittstelle zwischen Grün- und Verkehrsfläche zu verstehen. Aufgrund des geringen Umfangs, ist diese Flächenverschiebung für die Umsetzung des im Urplan festgesetzten Pflanzgebotes nicht ausschlaggebend. Diese ist auf der unmittelbar südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche weiterhin in vollem Umfang gemäß Pkt. 4.1 der textlichen Festsetzungen des Urplans möglich.

B. Hinweise und Kennzeichnungen

Die Hinweise und Kennzeichnungen aus Teil C des Urplans sind für das Deckblatt der 2. Bebauungsplanänderung weiterhin gültig. Darüber hinaus wird eine Ergänzung dieser um die nachfolgend aufgeführten Punkte vorgenommen.

B-1 Erschließung

In Anlehnung an Kapitel 4.5 und 4.6 der Begründung des Urplans, ist eine verkehrliche Erschließung des Areals der 2. Bebauungsplanänderung über die Zufahrt durch den Ortsteil Kloster, welche aufrecht erhalten bleibt, sichergestellt. Eine Versorgung sämtlicher Grundstücke im Plangebiet, somit auch für den vorliegenden Geltungsbereich, mit Wasser und Energie ist grundsätzlich möglich. Die Entsorgung von Abwasser ist über eine unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereiches anschließende, vollbiologische Kläranlage gewährleistet.

Für den Fall, dass eine Löschwasserentnahme über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgt, sind das Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) sowie weitere Parameter (Größe der Freiflächenanlage) zur Ermittlung des Löschwasserbedarfs heranzuziehen. Im Ergebnis ist für die im Geltungsbereich geplanten Vorhaben eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, also insgesamt im Umfang von 192 m³ abzusichern.

Eine Sicherstellung dieser erforderlichen Menge an Löschwasser ist durch die unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Bleilochtalsperre gewährleistet. Über die Wegeverbindungen im Ortsteil Kloster ist eine Zufahrt für die Feuerwehr sichergestellt.

Löschwasser

B-2 Entfernung Höhenfestpunkt

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet gemäß Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation des Freistaates Thüringen ein Höhenfestpunkt (Einzelnachweis-Nr. 5436 9 03040) mit einer Höhe von 414,62 Metern. Nach Aussage des Landesamtes, ist dieser Festpunkt als Mauerbolzen unter der Sockelkante des Bestandsgebäudes des Seesportzentrums verbracht.

Zur Umsetzung des im Geltungsbereich geplanten Vorhabens ist es erforderlich, einen Teil des Bestandsgebäudes abzubrechen. Damit geht auch die Entfernung eines im Geltungsbereich liegenden Höhenfestpunktes (Nr. 5436 9 03040) einher. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, in dessen Ergebnis das Einverständnis zur Entfernung dieses Höhenfestpunktes erteilt wurde.

B-3 Belange der Umwelt

Wie bereits in Kapitel A-1.2 dargelegt, ist in Anlehnung an § 13 Abs. 1 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ die Durchführung eines sog. vereinfachten Verfahrens möglich, da

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird;

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten oder sonstige relevanten Schutzgüter bestehen;
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Weiterhin kann in Anlehnung an § 13a Abs. 1 BauGB auch davon ausgegangen werden, dass mit der 2. Bebauungsplanänderungen keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Dies begründet sich dadurch, dass keine Betroffenheit seitens der Intensität zulässiger baulicher Eingriffe zu erwarten ist, da die im Urplan für dieses Sondergebiet festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl unverändert bleiben.