

**Stadt Saalburg-Ebersdorf**

## **BEGRÜNDUNG**

**Zum Beschluss des Stadtrates der Stadt Saalburg-Ebersdorf über die  
Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom  
20.12.2018**

### **Erholungsanlagen an den Saalburger Marmorwerken**

Verfahrensträger:                      Stadtverwaltung Saalburg-Ebersdorf  
Parkstraße 1  
07929 Saalburg-Ebersdorf  
Tel.: 036651-38120  
Email: [verwaltung@saalburg-ebersdorf.de](mailto:verwaltung@saalburg-ebersdorf.de)

Projektentwickler                      Marmorpark GmbH  
Bahnhofstraße 12  
07929 Saalburg-Ebersdorf

Entwurfsverfasser:                      Thoma Architektur + Planung  
Rohlfstraße 15  
01069 Dresden  
Tel.: 0351 / 4724110  
Fax: 0351 / 472 5138  
E-Mail: [thoma@thoma-architektur-planung.de](mailto:thoma@thoma-architektur-planung.de)

Stand Vorentwurf: 28.10.2019

# Inhaltsverzeichnis

A	Anlass und Umfang des B-Planes.....	2
A 1	Anlass, Ziele und Zwecke .....	2
A 2	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich .....	3
A 3	Flurstücke des Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse .....	4
A 4	Bauliches Entwicklungspotential des Plangebietes .....	5
B	Übergeordnete Planungsziele .....	8
B 1	Ziele der Raumordnung .....	8
B 2	Flächennutzungsplan.....	8
C	Bestandserfassung und Bewertung .....	8
C 1	Städtebauliche und landschaftliche Situation.....	8
C 2	Natürliche Gegebenheiten .....	9
C 3	Unterschützstellungen und Restriktionen.....	9
D	Konfliktanalyse .....	10
D 1	Geplante Bebauung des Gebietes.....	10
D 2	Hochwasserschutz.....	10
D 3	Denkmalschutz .....	10
D 4	Archäologie.....	10
D 5	Verkehrerschließung.....	10
D 6	Medientechnische Erschließung .....	11
D 7	Belange Abfall / Altlasten / Boden.....	12
D 8	Belange Immissionsschutz .....	12
D 9	Belange Vermessung .....	12
D 10	Belange Brand- und Katastrophenschutz .....	12
D 11	Aktuelle und potentielle Konflikte.....	12
E	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	13
E 1	Naturschutzfachliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	13
E 2	Resümee .....	13
F	Regelungen der Grünordnung .....	14
F 1	Zielsetzungen .....	14
F 2	Allgemeine Hinweise .....	15
F 3	Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan.....	17
F 4	Vorschläge für Anpflanzungsfestsetzungen.....	18
G	Flächenbilanz .....	19
I	Quellenverzeichnis.....	19

## **A Anlass und Umfang des B-Planes**

### **A 1 Anlass, Ziele und Zwecke**

Die Stadt Saalburg-Ebersdorf beschloss mit Beschluss-Nr. 113/18 - SR die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Projektentwickler ausgearbeitet.

#### Vorbemerkung

Es handelt sich um ein Verfahren nach BauGB.

Es handelt sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan, da kein Flächennutzungsplan vorliegt.

Es handelt sich um kein „neues Baugebiet“, sondern um eine Überplanung im zusammenhängend bebauten Ortsteil, also um keine Baulandausweisung auf Flächen im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes in diesem Bereich nicht entgegen.

Das Regionale Entwicklungskonzept Thüringer Meer (REK) hat sich zum Ziel gesetzt, die Naturparkregion Thüringer Meer der größten zusammenhängenden Stauseelandschaft Europas bis 2025 zu einer Qualitätserholungsregion zu entwickeln. Vordergründig soll die touristische Entwicklung der Region unter Bezugnahme auf den einzigartigen Natur- und Landschaftsraum aufgewertet werden.

Innerhalb eines Ideenwettbewerbes des Freistaat Thüringen / Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, der Stiftung Thüringer Baukultur und der Internationalen Bauausstellung Thüringen (IBA Thüringen) wurden Teile der Fläche des Geltungsbereiches als Potentialfläche für gewerbliche Ferienhaussiedlungen eingeschätzt. Die landschaftliche und touristische Qualität wurde als relativ eigenständige Lage am Wasser sowie am Siedlungsgebiet, ruhig und mit Sichtbeziehung zur Stauseelandschaft bewertet.

Folgende Planziele werden angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Flächen des Geltungsbereiches
- Revitalisierung der dem Außenbereich entzogenen Flächen, keine extensive Flächeninanspruchnahme
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen der ehemaligen gewerblichen Anlagen einschließlich Schaffung einer städtebaulicher Ordnung und Entwicklung sowie Ausschließen von Fehlentwicklungen

- Sicherung der Interessen hinsichtlich der gesamtstädtischen Entwicklung für das Stadtgebiet und die touristische Weiterentwicklung der gesamten Region
- Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von touristischen Einrichtungen in das vorhandene Raumgefüge
- Festschreiben von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen
- Festschreibung des Alten Bahngeländes ohne städtebaulicher Verdichtung
- Festschreibung der Nutzungen und Bebauungen der nordwestlich und südöstlich des Milchhofes befindlichen Flurstücke
- Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung durch Ansiedlung einer Verkaufseinrichtung
- Errichtung einer den Planungsraum querenden Verbindung für Radfahrer und Fußgänger vom OT Kloster bis ins Stadtzentrum
- Einordnen eines Wanderweges im Uferbereich des Stausees
- Einordnen von Parkierungsmöglichkeiten
- Sicherung und Verbesserung der verkehrstechnischen Erschließung
- Sicherung der medientechnischen Erschließung
- Umsetzung und bauplanungsrechtliche Sicherung der im REK „Thüringer Meer“ formulierten Intentionen
- Wahrung und Verwirklichung der allgemeinen Ziele und speziellen Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) durch die Erstellung eines Grünordnungsplanes, dessen wesentliche Aussagen im Bebauungsplan festgesetzt werden.
- Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes entsprechend des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) und des Thüringer Wasser-gesetzes (ThürWG)

## **A 2 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich**

Die Stadt Saalburg-Ebersdorf befindet sich im Freistaat Thüringen im Saale-Orla-Kreis unweit der Landesgrenze zu Sachsen / Vogtland. Die Stadt hat ca. 3500 Einwohner. Saalburg ist unmittelbar am Bleilochstausee gelegen, der auch Thüringer Meer genannt wird. Es ist der größte Stausee Deutschlands.

Das Plangebiet / Geltungsbereich des B-Planes und damit auch des Grünordnungsplanes befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes von Saalburg gegenüberliegend der Molkereibucht.

Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Nordosten vom Wetteraweg und der Straße Am Sportplatz sowie Landwirtschaftsflächen
- im Südosten durch die Bahnhofstraße
- im Südwesten durch die Bleilochtalsperre
- im Nordwesten von Landwirtschaftsflächen

Der Geltungsbereich des B-Planes und des zugehörigen Grünordnungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11,5 ha.

Die Stadt Saalburg-Ebersdorf befindet sich etwa 10 km von Schleiz und ca. 8 km von der Autobahn B 9 entfernt.

Topographisch ist ein Gefälle von ca. 35 m vom höchsten Punkt des Plangebietes (Flurstück 619/3) bis zur Wasseroberfläche des Stausees zu verzeichnen, wobei dabei die Uferböschung allein 15 m bis 20 m Höhendifferenz bemisst.

### A 3 Flurstücke des Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich, welcher im „Zeichnerischen Teil“ abgegrenzt ist, umfasst folgende Flurstücke, Eigentümer und Nutzungen (alle Flur 2):

Flurst	Eigentümer	Größe in m <sup>2</sup>	Nutzung vorhanden	Nutzung geplant
615/4	privat	37.845	Marmorwerk	Erholungsanlagen
615/5	privat	7.108	Marmorwerk	Erholungsanlagen
615/6	privat	1.845	Marmorwerk	Erholungsanlagen
621/2	privat	4.907	Marmorwerk	Erholungsanlagen
622	privat	7.272	Marmorwerk	Erholungsanlagen
608/8	privat	9.820	Milchwerk	Einkaufsmarkt
				Wohnungen
				Büros
				Läden
1485	privat	11.575	Bahngelände	Bahngelände
611/3	Stadt	1.947	Bahnhofstraße	Bahnhofstraße
611/4	Stadt	285	Bahnhofstraße	Bahnhofstraße
611/6	Stadt	1.121	Bahnhofstraße	Bahnhofstraße
630/3	Stadt	1.617	keine	Rad- / Fußweg
191/1	privat	119		
605/1	privat	238		
605/2	privat	741	Wohnen	Wohnen

608/7	privat	250		
608/9	privat	230		
610/1 1	privat	438		
618/3	privat	1.153		
618/4	privat	2.168	Gewerbe	Gewerbe
618/5	privat	2.122	Gewerbe	Gewerbe
619/3	privat	169		
619/5	privat	722		
619/6	privat	1.385	Wohnen	Wohnen
795/4	Vattenfall	533.521 *	Uferstreifen	Uferstreifen **
* Geltungsbereich B-Plan umfasst nur Teilfläche ** Planung mit teilweise touristischer Nutzung				

#### **A 4 Bauliches Entwicklungspotential des Plangebietes**

Das Plangebiet gliedert sich im Wesentlichen in die Flurstücke des Marmorwerkes, des alten Bahngeländes, des Milchwerkes sowie der sich südöstlich und nordwestlich angrenzenden Flurstücke mit verschiedenen Nutzungen. Dabei wird Bausubstanz erhalten sowie abgebrochen bzw. mit neuen Baufeldern ergänzt.

Die Gelände bzw. die Gebäude des Marmor- und Milchwerkes befinden sich teilweise in einem ruinösen Zustand. Einige Gebäude und Anlagen wie die große Werkhalle und das mehrgeschossige Veraltungsgebäude des Marmorwerkes sowie das Produktions- und Verwaltungsgebäude des Milchhofes sollen erhalten und umgenutzt werden. Als Zeitzeuge erhaltenswert wird die Kranbahn am nordwestlichen Giebel der Halle des Marmorwerkes gesehen. Alle anderen Gebäude, befestigten Flächen und Anlagen werden abgebrochen. Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung ist wie folgt vorgesehen:

##### **SO 1 Sondergebiet 1 - Einkaufsmarkt Teilbereich des ehemaligen Milchwerkes**

Bestand: Nebengebäude

Planung: Abbruch Nebengebäude und Neubau

Nach Abbruch der nicht erhaltenswerten Gebäudesubstanz ist die Neuerrichtung einer Verkaufseinrichtung und Läden des täglichen Bedarfs geplant. Die erforderlichen Stellplätze und die Anlieferung sollen hofseitig eingeordnet werden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Am Sportplatz. Die fußläufige Erschließung ist von der Bahnhofstraße geplant.

## **SO 2 Sondergebiet 2 / Erholungsanlagen – Hotel / Freizeiteinrichtung Teilbereich des ehemaligen Marmorwerkes**

### **Teilfläche ehemalige Produktionshalle**

Bestand: eingeschossige Produktionshalle mit Dachlaterne  
Planung: Erhalt und Umnutzung des bestehenden Gebäudes

Durch Entkernung und Umgestaltung der bestehenden Produktionshalle soll eine Bade-, Wellness- und Fitnesslandschaft mit den dazugehörigen Neben- und Funktionsflächen sowie Imbiss / Kleingaststätte entstehen. Es sind Innen- und Außenpool, Planschbecken und Saunen geplant.

### **Teilfläche ehemalige Nebengebäude / Lagerflächen**

Bestand: Nebengebäude, Lagerflächen  
Planung: Komplettabbruch und Neubau

#### **Hotel**

Es ist die Errichtung eines 5-geschossigen Hotelneubaus mit ca. 200 Zimmern sowie Gaststätte und Seeterrasse konzipiert. Das Hotel wird eine wettergeschützte Verbindung zum Freizeitbereich erhalten.

#### **Freiflächen**

Bade- / Wellness- und Fitnessbereich sowie Hotel sollen eine Einbettung in umgebende Grünflächen erhalten. Weiterhin ist ein Schwimmteich mit Regenerationsfläche / Aquakultur und biologisch-mechanischer Filterung sowie anschließendem Saunagarten geplant. Außerdem besteht das Ziel, die Marmorwerksbucht als Badestrand ein- bzw. anzubinden.

### **Teilfläche Kranbahn**

Bestand: Kranbahn  
Planung: Erhalt und Aufwertung

Die bestehende Kranbahn soll mit ihrer Breite, Höhe und Länge erhalten werden sowie mittels landschaftsgärtnerischer Gestaltung in Kombination mit Licht und Farbe zur Zugangsachse aufgewertet werden. Außerdem ist hier die Einordnung von Technik, Werkzeugen und Gestein des ehemaligen Marmorwerkes integrierbar.

### **Teilfläche Wohngebäude**

Bestand: Wohngebäude  
Planung: Erhalt mit Erweiterungsoption

Das bestehende Wohngebäude bleibt in seiner Nutzung erhalten.

### **SO 3 Sondergebiet 3 / Erholungsanlagen - Ferienhäuser / -wohnungen Teilbereich des ehemaligen Marmorwerkes**

Bestand: Nebengebäude, Freiflächen  
Planung: Komplettabbruch und Neubau

Im nordwestlichen Teil des Grundstücks ist die Errichtung von etwa 200 Wohneinheiten als 2- und 4-Spanner für Ferienzwecke sowie Dienstwohnungen in Form einer 3-geschossiger Bebauung vorgesehen. In der zum Stausee ausgerichteten Achse ist ein Grünbereich mit Spielplatz konzipiert, der auch den Zugang zum Wasser und den dort geplanten Bootsanlegern ermöglichen soll.

### **MI 1 Mischgebiet 1 / Mischnutzung Teilbereich des ehemaligen Milchwerkes sowie verschiedene Eigentümer und Nutzer**

#### **Teilfläche Wohnhaus**

Bestand: Wohnhaus  
Planung: keine Veränderung

Das bestehende Wohngebäude bleibt in seiner Nutzung erhalten

#### **Teilfläche Milchwerk**

Bestand: Produktions- und Verwaltungsgebäude  
Planung: Erhalt und Umnutzung der Produktionshalle und des sich unmittelbar anschließenden Verwaltungsgebäudes mit möglicher Gebäudeerweiterung

Auf der Teilfläche des ehemaligen Milchwerkes sollen das Produktionsgebäude und das unmittelbar angelagerte Verwaltungsgebäude erhalten bleiben. Beide Gebäude sowie die geplante Gebäudeergänzung sollen zu Wohnungen, Büros und Läden als Wohn- und Geschäftshaus umgebaut werden. Auf dem umgebenden Gelände können die Stellplätze eingeordnet werden, die Restfläche wird begrünt. Auch ist die Schaffung einer Platzfläche für einen kleinen Wochen- / Handwerkermarkt möglich.

### **MI 2 Mischgebiet 2 / Mischnutzung Verschiedene Eigentümer und Nutzer**

Bestand: Gebäude mit verschiedenen Nutzungen  
Planung: Erhalt, geringfügige Verdichtung (keine Verdichtung ehemaliges Bahngelände)

Die Situation stellt sich derzeit als Mix aus bebauten und unbebauten Flurstücken dar. Diese Flächen werden derzeit für Wohnzwecke und nichtstörendes Gewerbe genutzt, was auch künftig so bleiben soll. Es



existieren 2 Wohngebäude, eine Werkstatt, Lagerhallen und Nebengebäude. Etwa die Hälfte der Fläche nimmt das ehemalige Bahngelände ein.

## **MU 1 Urbanes Gebiet 1 / Mischnutzung**

### **Teilbereich des ehemaligen Marmorwerkes**

Bestand: 5-geschossiges Verwaltungsgebäude  
Planung: Erhalt und Umnutzung des bestehenden Gebäudes

Das mehrgeschossige Verwaltungsgebäude ist in einem guten baulichen Zustand, es kann als Apartmenthaus, weiterhin als Bürogebäude oder Mischnutzung fungieren. Die Planung sieht das Aufsetzen eines Staffelgeschosses vor.

## **B Übergeordnete Planungsziele**

### **B 1 Ziele der Raumordnung**

Die Grundlage für die Landesplanung und Raumordnung bilden die Regionalen Entwicklungskonzepte (REK), die in interkommunaler Kooperation erarbeitet werden. Diese sowie weitere themenspezifische Konzepte dienen unter anderem der Umsetzung der Ergebnisse der Raumordnung, die im Thüringer Landesentwicklungsprogramm 2015 sowie in den Regionalplänen festgeschrieben sind. Sie bilden zudem für die kooperierenden Kommunen ein Leitbild, an dem die regionale Entwicklung ausgerichtet wird.

### **B 2 Flächennutzungsplan**

In der Stadt Saalburg-Ebersdorf existiert kein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP).

## **C Bestandserfassung und Bewertung**

### **C 1 Städtebauliche und landschaftliche Situation**

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt am Ostufer der Bleilochtalesperre im nordwestlichen Randbereich von Saalburg. Er umfasst das Gelände des Marmorwerkes, des ehemaligen Eisenbahnanschlusses Saalburg mit Bahnhofsgebäude, den ehemaligen Molkereibetrieb sowie die anschließenden Kleingewerbeflächen und Wohnstandorte.

Städtebaulich bilden im Geltungsbereich das ehemalige Marmorwerk sowie der Milchhof die Schwerpunkte. Beide Werkanlagen sind in einem maroden Zustand, was den Gesamteindruck entlang der Bahnhofstraße prägt. Die Bahnhofstraße selbst ist ebenfalls sanierungsbedürftig. Einige Betriebsgebäude beider ehemaligen Werke und die Kranbahn des Marmorwerkes sind erhaltenswert und sollen in das bauliche Konzept einfließen. Das Grundstück des ehemaligen Bahngeländes und die sich nordwestlich und südwestlich an das Milchwerk anschließenden Flurstücke besitzen eine geringe Baudichte.

Der Landschaftsraum ist von der Wasserfläche der Bleilochtalsperre einschließlich seiner Buchten (Marmorwerks- und Molkereibucht) und umgebenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Topographisch weist das Planungsgebiet ein Gefälle von NO nach SW auf.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparkes Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale.

## **C 2 Natürliche Gegebenheiten**

Der Geltungsbereich ist vollständig anthropogen überformt und fällt von Nordost nach Südwest ab. Im Nordosten (Wetteraweg) befinden sich gewerblich genutzte Gebäudestrukturen mit großen teilweise versiegelten Lagerflächen. Das sich südlich anschließende Gelände der ehemaligen Molkerei ist in noch stärkerem Maße überbaut und versiegelt. Selbst das Wohngebäude an der Straße Am Sportplatz Ecke Bahnhofstraße hat nur geringe offene Flächen mit rudimentären Vegetationsstrukturen.

Südlich des ehemaligen Molkereigeländes entlang der Bahnhofstraße bestehen aufgegebene Zierpflanzungen, die sich auf aufgeschütteten Bodenaufgaben befinden, unter denen sich offenbar Infrastruktureinrichtungen des ehemaligen Betriebsstandortes befinden.

Das sich westlich anschließende alte Bahngelände wird nach dem Rückbau der Gleisanlagen als teilversiegelte, befestigte Lager- und Abstellfläche genutzt. Inwieweit sich hier noch Altablagerungen bzw. Altlasten aus der Nutzung als Bahngelände befinden, ist nicht bekannt.

Der Bereich westlich des alten Bahngeländes fällt nach Westen in mehreren Ebenen ab und ist das Betriebsgelände der Saalburger Marmorwerke. Es besteht ein dichter teils ruinöser Bestand an Betriebs- und Verwaltungsgebäuden mit dazwischenliegender vollversiegelter innerer Erschließung. Alle Restflächen zwischen den Gebäuden sind als teilversiegelte Lagerflächen für Rohgestein, bearbeitetes Gestein und Gesteinsbruch genutzt. Rudimentär ist Wildaufwuchs mit Pioniergehölzen festzustellen.

Die einzigen substanziellen Vegetationsbereiche sind eine verwilderte, durchwachsene Heckenpflanzung als nordwestlicher Abschluss des Werksgeländes sowie die verwilderten und teilweise abgängigen Schutzpflanzungen, die der Sicherung der steil abfallenden Böschungen zum Staugewässer der Bleilochtalsperre dienen und deren Erosion verhindern sollen.

## **C 3 Unterschutzstellungen und Restriktionen**

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes liegt im Landschaftsschutzgebiet Obere Saale mit der Kennung WDPA:20840 und einer Gesamtausdehnung von 21.141ha. Dieses LSG besteht seit 1965.

Im Geltungsbereich oder angrenzend befinden sich keine Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturdenkmäler, Flächennaturdenkmäler oder andere geschützte Landschaftsbestandteile

## **D Konfliktanalyse**

### **D 1 Geplante Bebauung des Gebietes**

Unter Nutzung verwertbarer sowie erhaltenswerter Bausubstanz sollen die ausgewiesenen Bauflächen mit neuer zeitgemäßer Architektur erweitert und ergänzt werden. Der Schwerpunkt liegt hier in der Schaffung von Erholungsanlagen (Freizeiteinrichtung, Hotel, Ferienhäuser) in Wassernähe mit Verbindung zum Stausee. Die Fläche des ehemaligen Milchwerkes soll geteilt werden, zum einen für die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes, zum anderen zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen. Auf allen anderen Flächen des Geltungsbereichs ist entweder keine (ehemaliges Bahngelände) oder eine nur geringe bauliche Verdichtung vorgesehen.

### **D 2 Hochwasserschutz**

Die zu bebauenden Flächen befinden sich ausnahmslos oberhalb des Uferstreifens bzw. der Uferböschung, die einen Höhenunterschied von 15 bis 20 m zum Stausee aufweist. Aus diesem Grund sind Belange des Hochwasserschutzes zu vernachlässigen.

### **D 3 Denkmalschutz**

Es besteht keinerlei Denkmalschutz im Geltungsbereich.

### **D 4 Archäologie**

Es sind keine archäologischen Kulturdenkmale und Funde bekannt.

### **D 5 Verkehrserschließung**

Fahrverkehr

Äußere Erschließung

Die Verkehrserschließung ist im SO über die Bahnhofstraße und im NO über die Straße Am Sportplatz geplant. Die Bahnhofstraße wird die Sondergebiete SO 2 (ehemals Marmorwerk), SO 3 (ehemals Marmorwerk), MU 1 (ehemals Marmorwerk) und teilweise MI 2 (ehemals Bahngelände) erschließen. Die Straße Am Sportplatz erschließt die Mischgebiete MI 1 (teilweise ehemals Milchwerk), teilweise MI 2 (außer ehemals Bahngelände) und SO 1 (teilweise ehemals Milchwerk). Infolge des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens ist es notwendig, die Bahnhofstraße auszubauen und zu verbreitern. Dabei sind Flurstückanpassungen erforderlich.

## Innere Erschließung Erholungsflächen

Die Gebiete SO 1, MI 1 und MI 2 werden direkt von den vorhandenen Straßen erschlossen.

Die innere Erschließung der Erholungsflächen erfolgt von der Bahnhofstraße ausgehend über ein Stichstraßensystem, diese bindet auch den geplanten Zentralparkplatz mit an.

Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind gesondert ausgewiesen.

## Ruhender Verkehr

Für die geplante Freizeiteinrichtung einschließlich Hotel (SO 2), die Ferienhaussiedlung (SO 3) und das 5/6-geschossige Gebäude (MU 1) wird auf dem Gelände des ehemaligen Marmorwerkes ein Zentralparkplatz als dreigeschossiges Parkdeck geschaffen. Seitens der Stadtverwaltung besteht der Wunsch, hier ca. 200 Touristen-Stellplätze mit einzuordnen. Der geplante Einkaufsmarkt erhält auf dem ehemaligen Gelände des Milchwerkes einen Kundenparkplatz. Alle anderen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen. Grundsätzlich sind alle erforderlichen Stellplätze entsprechend § 49 Thüringer Bauordnung (ThürBO) nachzuweisen.

## **Grünvernetzung / Radwege / Fußwege**

Der Rad- / Fußweg von Nordwesten / Kloster kommend soll über das Flurstück Weg an der Kleinbahn und anschließend über den Flur des ehemaligen Marmorwerkes bis zur Bahnhofstraße fortgeführt werden. Perspektivisch ist vorgesehen, diesen mittels einer neuen Brücke ab der Bahnhofstraße über die Molkereibucht bis in den Stadtkern zu führen.

Der bestehende Uferstreifen des Stausees ist LSG und wird erhalten, ggf. ist innerhalb dessen ein Rundwanderweg umsetzbar. Die Grünanbindungen nach Nordosten und Nordwesten bleibt ebenfalls erhalten (vorrangig landwirtschaftliche Nutzflächen). In der vorhandenen Naturbucht der Marmorwerksbucht befindet sich bereits ein Sandstrand. Zu dieser ist ein direkter Zugang über eine Freitreppe von den Erholungsanlagen ausgehend geplant. Die vorhandene Uferböschung könnte in diesem Bereich außerdem mittels Sonnenterrassen gestaltet werden. Im Bereich der Ferienhäuser ist ein zweiter Zugang zum Stausee geplant, der vor allem in Verbindung mit dem konzipierten Bootsanleger zu sehen ist.

## **D 6 Medientechnische Erschließung**

Die vorhandene medientechnische Erschließung ist nicht ausreichend bzw. veraltet. In Abstimmung mit den verantwortlichen Medienträgern wird innerhalb des Entwurfes ein tragfähiges Konzept erarbeitet und dargestellt. Mögliche Standorte für medientechnische Einrichtungen sind ausgewiesen. Die Vordimensionierung der Anschlusswerte erfolgt vorbehaltlich und wurde wie folgt überschläglich ermittelt:

Abwasser  
Klärwerk / Abwasseranlage für 3000 EW (350 m<sup>3</sup>/Tag)

Wasser  
Wasserwerk / Brunnenanlage für 3000 EW (350 m<sup>3</sup>/Tag)

Strom  
Trafostation für 3000 EW (2 GW)

EW = Einwohnerzahlwert

## **D 7 Belange Abfall / Altlasten / Boden**

Der Boden ist im gesamten Geltungsbereich des B-Planes überformt und weitgehend versiegelt.

Im Bereich der Gewerbestandorte und des ehemaligen Bahngeländes besteht eine signifikante Wahrscheinlichkeit des Auffindens von Altablagerungen bzw. Altlasten. Festgestellte Altablagerungen bzw. Altlasten sind nicht bekannt.

Besonders erosionsgefährdet scheinen die Bodenstrukturen der steil abfallenden Böschungen zum Stauwasserkörper der Bleilochtalsperre, die durch überalterte Schutzpflanzungen mit einer weitgehend geschlossenen Vegetationsschicht gesichert sind.

Der Schutz der Bereiche der Stauamplitude konnte noch nicht festgestellt und nachgewiesen werden.

## **D 8 Belange Immissionsschutz**

Bearbeitung im Entwurf

## **D 9 Belange Vermessung**

Bearbeitung im Entwurf

## **D 10 Belange Brand- und Katastrophenschutz**

Bearbeitung im Entwurf

## **D 11 Aktuelle und potentielle Konflikte**

Die geplanten Bebauungen und Nutzungen im Geltungsbereich erhöhen das Verkehrsaufkommen auf den beiden kommunalen Ortsstraßen Bahnhofstraße und Am Sportplatz. Durch Ausbau und Erweiterung der Verkehrsflächen einhergehend mit Grundstücksanpassungen kann der zukünftige Verkehrsstrom kompensiert

werden. Mittels gezielter Auswahl des Straßenbelages kann der Lärmpegel gering gehalten bzw. verringert werden.

## **E Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

### **E 1 Naturschutzfachliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Infolge der vollständigen anthropogenen Überformung und Überbauung ist ein Konfliktpotenzial für die potentiellen Bebauungsflächen nicht feststellbar, da die vorgesehene zukünftige Nutzung zu keiner Beeinträchtigung von Naturräumen führt, sondern ausschließlich auf extrem vorbelasteten Flächen erfolgt, was zu einer Sanierung dieser Flächen beiträgt.

Positiv scheint die städtebauliche Neuordnung des gesamten Bereiches, die eine Neuanlage von Grün- und Vegetationsflächen beinhaltet, welche die topographischen Gegebenheiten des Geländes berücksichtigen und dessen Erlebbarkeit unterstützen.

Die öffentlichen Grünflächen mit Anpflanzungsfestsetzungen werden als mehrreihige, gestufte, baumüberschirmte Hecken ausgeführt und bilden eine optische Barriere zwischen den südwestlich gelegenen Sondergebietsflächen Erholung und den nordöstlich gelegenen Mischgebietsflächen, so dass die landschaftsbildlichen Beeinträchtigungen des ehemaligen Bahngeländes kaschiert werden können.

Die privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hauptzugang Hotel und Freizeit unter der alten Kranbahn unterteilt zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parken auf denen durch Pflanzbindung von einem Starkbaum je zehn Stellplätzen ein großes Vegetationsvolumen geschaffen wird.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz schafft Vegetationsstrukturen die der zusätzlichen Sicherung der Böschungsbereiche dienen.

Die steilen Böschungen zum Stauwasserkörper der Bleilochtalesperre bleiben erhalten und werden durch Sanierung der Vegetationsstrukturen in einen deutlich besseren Zustand versetzt.

In den Bereichen SO1 und SO2 wird der Grad der Versiegelung nicht erhöht.  
In den Bereichen SO3 bis SO10 wird sich der Grad der Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich verringern.

Im Mischgebiet MI1 wird der derzeitige Versiegelungsgrad beibehalten.

Im Mischgebiet MI2 bleibt der derzeitige Zustand bestehen.

Im urbanen Gebiet MU1, als Teil des derzeitigen Industriestandortes Marmorwerk (Verwaltung) bleibt der Grad der Versiegelung erhalten.

### **E 2 Resümee**

Insgesamt ist mit einer klaren Verbesserung der ökologischen Bilanz im Geltungsbereich des B-Planes zu rechnen.

## **F Regelungen der Grünordnung**

### **F 1 Zielsetzungen**

Infolge der räumlichen Konzentration der verschiedenen Nutzungsansprüche des Menschen wurde in zunehmendem Maß das Verhältnis zwischen Inanspruchnahme und Reproduktionsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen gestört, so dass es bei weiterer Verschiebung dieses Verhältnisses bleibende Schäden nach sich ziehen wird.

Es ist deshalb notwendig, jedwede Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt zu vermeiden, zu minimieren bzw. zu kompensieren, soweit das im Rahmen geplanter Eingriffe möglich ist, um nachhaltige Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensgrundlagen auszuschließen.

Einen Beitrag dazu kann die Grünordnungsplanung leisten, so wie sie im § 1 Abs. 6 BauGB unter der Forderung, die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, als Planungsinstrument angedacht ist.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist es Maßgabe, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern". Dabei sind Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima) zu berücksichtigen.

Auch spezielle, örtliche Ziele des Naturschutzes sind zu berücksichtigen hin.

Ausgehend von diesem Aufgabenverständnis können für das Plangebiet folgende Leitlinien formuliert werden:

#### Ziele im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

- Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere im Rahmen extensiv genutzter Flächen auf Restflächen und in den Randbereichen
- Sicherung sowie Neuanlage von Gehölzflächen
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen zur Schaffung von Vernetzungsstrukturen
- Vergrößerung der biologisch aktiven Flächen durch Begrünung notwendiger Abstandsflächen sowie von Fassaden und Dächern
- Förderung der Regenwassersammlung und Nutzung zur Bewässerung neu gepflanzter Gehölze
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz von Topographisch oder baubedingt vegetationslosem Boden vor Erosion

#### Ziele im Bereich Landschaftsbild

- Erhaltung der wertvollen langlebigen Einzelgehölze und Gehölzgruppen im Plangebiet
- Sicherung von Gehölzflächen als "Raumkanten" sowie als landschaftsgliedernde Elemente
- Schaffung von gliedernden und raumbildenden Gehölzstrukturen

- Erhaltung vorhandener Wiesenbereiche
- Anpassung der Gebäudestrukturen und Bauhöhen an die umgebungstypischen Maße
- Förderung naturbetonter Grünstrukturen und Schaffung attraktiver Freiraumbereiche unter Einbeziehung von jahreszeitlich wechselnden optischen Wirkungen (Blühaspekt, Laubfärbung)

Ziele im Bereich Freizeit und Erholung

- Erhaltung bzw. Neuschaffung von Wander- und Radwegeverbindungen

## **F 2 Allgemeine Hinweise**

Schonung des Naturhaushaltes

Gemäß § 1 BauGB sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung von Boden und Wasser. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Satzung von Verkehrswegen im Winter ist zu vermeiden.

Oberbodensicherung

Gemäß § 202 BauGB ist, soweit vorhanden, der belebte Oberboden vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Belebter Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.

Die Zwischenlagerung von geborgenem Oberboden sollte auf etwa 1,5 m hohen und 4 m breiten Mieten erfolgen. Der zwischengelagerte Oberboden soll für die Anlage von Vegetationsflächen und zur Abdeckung von Bodenmodellierungen, nicht zur eigentlichen Bodenmodellierung, wieder verwendet werden, soweit sichergestellt ist, dass keine phytotoxischen Inhaltsstoffe nachgewiesen sind.

Vegetationsbestandssicherung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowie § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB stehen alle im Bestandsplan aufgezeigten Gehölzgruppen unter Bestandsschutz.

Die für die Umsetzung der im Bebauungsplan angestrebten Bebauung notwendigen Baumfällungen sind im Rahmen der geltenden Gehölzschutzsatzung zu beantragen.

Die zu erhaltenden Einzelbäume, Gehölzstreifen und -gruppen sind, wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden, während der Bauphase mit Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen zu sichern.



## Vegetationspflege

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowie § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Pflanzungen und Vegetationsflächen vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Nachpflanzungen abgängiger Gehölze erfolgen auf Kosten des Eigentümers und sind spätestens in der auf den Abgang folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Für öffentliche Grünflächen sind, falls noch nicht vorhanden, spezielle Pflegekonzeptionen zu erarbeiten.

## Erschließung, Entwässerung, Entsorgung

Rest- und Abstandsflächen der verkehrstechnischen Erschließung sind, sofern sie eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> oder mehr aufweisen, als Vegetationsflächen mit mindestens 30 cm Substratauflage auszubilden und mit einer dauerhaften flächigen Vegetationsschicht zu versehen. Die Vegetationsstrukturen sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit höhenmäßig zu staffeln.

Oberirdische, ebenerdige Flächen zum Parken von Fahrzeugen sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen einheitlich und höhengleich zur Fahrspur auszuführen. Die Entwässerung erfolgt, soweit vorhanden, in angrenzende Vegetationsflächen. Je zehn zusammenhängender PKW-Stellflächen ist ein Großbaum in einem Pflanzbeet von mind. vier Quadratmetern zu pflanzen.

Verbindungswege innerhalb der Bauflächen sind entsprechend ihren Belastungsanforderungen mit offen verlegten, wasserdurchlässigen Pflasterungen bzw. anderen wasserdurchlässigen Befestigungen zu versehen. Sofern möglich, erfolgt die Entwässerung nicht kontaminierter Oberflächenwässer in die angrenzende Vegetationsflächen. Anfallendes Regenwasser (Dachflächen) sollte aufgefangen und für die Bewässerung von Pflanzungen genutzt werden. Die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Wiederverwendung in gesonderten Brauchwasserkreisläufen ist zulässig.

Notwendige Einfriedungen von Grundstücken sind entsprechend geltender Sicherheitsvorschriften auszuführen. Streck- und Faltmetall sollten als Einfriedung nicht verwendet werden. Eine einheitliche Gestaltung in zusammenhängenden Bereichen ist anzustreben.

Anfallender Müll und Wertstoffe sind nur in den dafür vorgesehenen baulich gefassten Orten zu sammeln und regelmäßig abzutransportieren.

## Planerische Umsetzung

Alle Pflanzungen sind mit Fertigstellung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, spätestens jedoch ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten auszuführen.

### **F 3 Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan**

#### Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind alle im Geltungsbereich befindlichen Einzelbäume, Gehölzflächen und -gruppen zu erhalten, sofern diese nicht direkten baulichen Maßnahmen im Weg stehen. Während der Bauphase sind diese vor Beschädigungen zu schützen und gegen Beeinträchtigungen zu sichern. Darüber hinaus gilt für alle Gehölze, die nicht durch die Bautätigkeit beeinflusst werden, Bestandsschutz. Die Durchsetzung der Baumschutzsatzung erfolgt im Rahmen jeder einzelnen Baugenehmigung.

#### Vegetationsflächen innerhalb nicht überbaubarer privater Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 11 BauGB sind Freiflächen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend eines qualifizierten Freiflächenplanes, der Teil der Baugenehmigungsunterlagen ist, zu gestalten. Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind je angefangener 750 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum oder fünf Großsträucher zu pflanzen.

#### Grünflächen

##### öffentlich Grünfläche / mit Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind in zentraler Lage des Geltungsbereiches des B-Planes öffentliche Grünflächen mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die Flächen sind entsprechend den Nutzungserfordernissen zu pflegen und zu unterhalten.

##### private Grünfläche / mit der Zweckbestimmung Hauptzugang Hotel und Freizeit

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist in zentraler Lage des Geltungsbereiches des B-Planes (nordöstlich SO 2) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hauptzugang Hotel und Freizeit ausgewiesen. Die darin enthaltenen gestalteten Wege- und Bepflanzungsbereiche sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

##### private Grünfläche / mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist im südwestlichen Geltungsbereich des B-Planes eine private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Die gestalteten Wege-, Spiel- und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu pflegen und vor Beeinträchtigungen bzw. Beschädigungen zu schützen.

#### Maßnahmen und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist am westlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um die Böschungsfelder zum Stauwasserbereich der Bleilochtalsperre. Die gesunden, vitalen Großbäume sind zu

erhalten. Abgängige und überalterte Großbäume sind zu ersetzen. Es ist eine flächendeckende, bodennahe, stark wurzelnde Vegetationsschicht als Erosionsschutz für die Böschungflächen zu entwickeln

#### F 4 Vorschläge für Anpflanzungsfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 in Verbindung mit § 178 BauGB werden folgende Anpflanzungsempfehlungen vorgeschlagen, die nach Festsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen der Baugenehmigung zur Durchsetzung der Regelungen der Grünordnung als Pflanzgebote erlassen werden können:

##### Für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Qualität:
- Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, Stammumfang mind. 12 - 14 cm
  - Solitär, 3 x v., mit Ballen, 250 - 300 cm Höhe
  - Sträucher, verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe

##### Zu verwendende Arten:

Für die auszuführenden Pflanzungen sind nachfolgend genannte Arten zu verwenden. Die Listen können durch weitere standorttypische Arten ergänzt werden.

##### Einzelbaumpflanzungen an Verkehrsflächen:

Es wird empfohlen, für Straßenraum und Parkplatzflächen jeweils eine Baumart zu verwenden.

Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere

##### Bäume und Sträucher im Plangebiet:

Vorschläge für naturnahe Pflanzungen im Bereich der Grünflächen:

Bäume 1.		Bäume 2.	
Ordnung		Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Corylus colurna	Baum-Hasel
Betula pendula	Birke	Sorbus aria	Mehlbeere
Pinus silvestris	Kiefer		
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Salix alba	Silber-Weide		

Vorschläge für Pflanzungen in Gebäudenähe:

Bäume 1.		Bäume 2.	
Ordnung		Ordnung	
Betula pendula	Birke	Acer campestre	Feld-Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Corylus colurna	Baum-Hasel
Pinus silvestris	Kiefer	Malus spec.	Zier-Apfel
Quercus cerris	Zerr-Eiche	Prunus serrulata	Jap. Blütenkirsche
Sophora japonica	Japan. Schnurbaum	Sorbus aria	Mehlbeere

## Vorschläge für Pflanzungen in Böschungflächen und Uferbereichen:

### Bäume 1.

#### Ordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter Linde
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide

### Bäume 2.

#### Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichsel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

## Vorschläge für Strauchpflanzungen:

### Sträucher für naturnahe Pflanzungen

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnl. Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Juniperus communis</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

### Sträucher für gestaltete Pflanzungen

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnl. Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Caragana arborescens</i>	Erbsenstrauch
<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cotinus coggygria</i>	Perückenstrauch
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Juniperus communis</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose

## G Flächenbilanz

Bearbeitung im Entwurf

## I Quellenverzeichnis

- Kartengrundlage: Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Amtliches Liegenschaftskataster (ALK)
- Freistaat Thüringen, Potentialflächen für gewerbliche Ferienhaussiedlungen am Thüringer Meer
- Freistaat Thüringen, Regionales Entwicklungskonzept (REK)