

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

## SATZUNG

Beschluss vom 16.12.2021

## 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](mailto:info@wenzel-drehmann-pem.de)



## Inhalt

<b>A. Begründung</b> .....	<b>3</b>
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>B. Hinweise und Kennzeichnungen</b> .....	<b>12</b>
B-1 Erschließung .....	13
B-2 Entfernung Höhenfestpunkt .....	15
B-3 Belange der Umwelt .....	16
B-4 Belange des Denkmalschutzes .....	17
B-5 Geologie und Boden .....	17
Anlage .....	19



## 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 (geänderter Entwurf mit Stand vom 30.08.2021). 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 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 werden<sup>1</sup>.

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, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

**Selbstverwaltungs-  
aufgabe**

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

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 der Flurstücksgrenzen (siehe Pkt. A-1.4 der Begründung) und dementsprechend 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 Flurstücksnummern 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 die Flurstücke 490/5, 490/6 (teilweise) und 490/8 (teilweise) der Gemarkung Saalburg in der mit Vermessung vom 01.02.2021 festgestellten Geometrie und weist eine Gesamtgröße von ca. 7090 m<sup>2</sup> auf.

#### **Flächen- tausch**

Nach Einleitungsbeschluss hat sich das Erfordernis zur Anpassung des Geltungsbereiches ergeben, die in der vorliegenden Planung 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 der 2. Änderung 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 2012<sup>2</sup> 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.

<sup>2</sup> 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, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021, BGBl. I S. 4147).

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 Traufhöhe mit einem Wert von 6,50 Metern fest. Weiterhin ist eine maximale Firsthöhe 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. Firsthöhe 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 zu realisierenden 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 sind 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. In dem erfolgreichen Wettbewerbsbeitrag bleibt der aus den 1950er Jahren stammende Teil des Bestandgebäudes mit seinem offenen Dachstuhl in historischer Stahlkonstruktion erhalten und wird in die neuen Bestandteile des Gebäudes integriert. Die vorgesehenen Verlängerungsbauten des Bestandes sollen aus regionalen Hölzern gefertigt werden und sind teilweise aufgeständert, um der Topographie vor Ort zu entsprechen. In dem durchgeführten Architektur-Wettbewerbsverfahren war die Entwicklung einer städtebaulichen Lösung in Relation zum Freiraum und der weiteren Umgebung ein wesentliches Bewertungskriterium. Der prämierte Siegerentwurf stellt laut Beurteilung des Preisgerichts vor diesem Hintergrund eine sehr gute Ergänzung von Gebäude und Freiraum dar, die den Anforderungen der Umgebung des Kulturdenkmals Bleilochtalsperre gerecht wird. 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. Sollten mit der Umsetzung des im Geltungsbereich geplanten Vorhabens Auswirkungen auf die kommunale Abfallentsorgung verbunden sein, so ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla rechtzeitig darüber zu informieren.

Der Urplan des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ (Beschlussfassung vom 05.09.2005, rechtskräftig mit Bekanntmachung der Genehmigung seit 03.06.2006) führt unter Kapitel 4.6 (Ver- und Entsorgung) aus, dass die bestehende Kläranlage der Abwasserentsorgung im nordöstlichen Plangebiet zugeordnet ist. Hierzu zählt der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Auch vor dem Hintergrund, dass bislang für das gesamte Plangebiet noch kein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung erfolgt ist, fand im Jahr 2016 eine Ertüchtigung dieser Kläranlage statt. Zur Klärung der Frage, ob dessen Kapazitäten ausreichend sind, um die nach Umsetzung der 2. Bebauungsplanänderung zu erwartenden Abwassermengen zu bewältigen, fand am 14.09.2021 eine Vor-Ort-Begehung sowie Abstimmung zwischen Vertretern der Stadt Saalburg-Ebersdorf (Eigentümer der bestehenden Kläranlage), dem Landratsamt, dem Zweckverband Wasser und Abwasser „Obere Saale“ (Betreiber der Kläranlage) und dem Vorhabenträger (Landessportbund Thüringen) statt.

Im Ergebnis der Beratungen vom 14.09.2021 erfolgte die Festlegung, dass eine Beibehaltung der Anbindung des SEZ an die Kläranlage möglich ist, wenn die zusätzlichen Abwassermengen durch diese bewältigt werden können. Vor diesem Hintergrund forderte der Zweckverband eine fachliche Bewertung im Sinne einer Berechnung des zu erwartenden Aufwuchses an Abwasser. Ein durch den Vorhabenträger beauftragtes Ingenieurbüro führte daraufhin eine Berechnung des aktuell anfallenden Schmutzwassers auf Grundlage der derzeit am Standort vorliegenden Nutzungen durch (Berechnung vom 16.09.2021). Im Ergebnis wurde ein derzeitiger Schmutzwasseranfall in Höhe von  $14,0 \text{ m}^3$  pro Tag ermittelt.

Im Ergebnis einer Abstimmung mit dem Zweckverband vom 29.09.2021 wird festgestellt, dass eine Behandlung der mit Umsetzung des Vorhabens im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung zu erwartenden Mehrmenge an Abwasser von  $6,5 \text{ m}^3$  am Tag durch die bestehende Kläranlage in ihrer derzeitigen Auslastung möglich ist.

Seitens der Stadt Saalburg-Ebersdorf wurde im Schreiben vom 25.10.2021 an den Vorhabenträger (LSB) mitgeteilt, dass von einem tatsächlichen Wert von  $4,5 \text{ m}^3$  pro Tag im Ist ausgegangen werden muss, welcher auch in der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/Abwasser „Obere Saale“ (ZWOS) vom 06.09.2021 als der tatsächliche Schmutzwasseranfall der letzten Jahre bestätigt wird. Damit ergibt sich eine Mehrmenge zum prognostizierten Stand nach Umsetzung der durch die

## Abwasser

2. Bebauungsplanänderung planungsrechtlich Vorbereiteten Vorhaben von 16,0 m<sup>3</sup> pro Tag. Es wird festgestellt, dass unabhängig von der unterschiedlichen Betrachtung die zu erwartende Abwassermenge von 20,5 m<sup>3</sup> pro Tag nach Umbau des SEZ Kloster von der Kläranlage aufgenommen werden kann.

Für das südwestlich des Geltungsbereiches angrenzende Umfeld bedeutet dies, dass es auf die mit der 2. Bebauungsplanänderung verbundenen Beanspruchung der bestehenden Kläranlage reagieren muss. So ist eine Lösung zur Verbringung der Abwässer, die mit der dortigen Campingplatznutzung einhergehen werden, im Rahmen des 1. Bebauungsplan-Änderungsverfahrens zu entwickeln. Dies ist nicht Bestandteil der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung.

**Trinkwasser** Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung wird auf das bestehende Leitungssystem zurückgegriffen. Diese öffentliche Leitung verfügt am Anschlusspunkt im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung nach Aussage des Zweckverbandes Wasser/Abwasser „Obere Saale“ derzeit jedoch nicht über die hierfür erforderlichen Kapazitäten. Daher ist eine Umbindung der Hausanschlussleitung an den stärker dimensionierten Teil der öffentlichen Versorgungsleitung auf den nachfolgenden Planungsebenen zu realisieren. Hierauf wird hingewiesen.

**Niederschlagswasser** Im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung anfallendes Niederschlagswasser kann teilweise vor Ort versickern bzw. über das bestehende Leitungsnetz (Regenwasserleitung ca. DN 300, siehe Planzeichnung) abgeleitet werden. Letztere ist hierfür vor Umsetzung des Planvorhabens hinsichtlich seines Zustandes sowie der Aufnahmefähigkeit zusätzlicher Mengen an Niederschlagswasser zu prüfen sowie ggf. entsprechend zu ertüchtigen. Unter diesen Voraussetzungen kann eine vollständige Verbringung des Niederschlagswassers gewährleistet werden. Im Rahmen der Erarbeitung der Satzungsfassung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ fand eine Abstimmung zwischen dem beauftragten Fachplaner, Ingenieurbüro Fuchs und der Unteren Wasserbehörde zu Fragen der Ableitung von Niederschlagswasser statt. In diesem Zusammenhang wies die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass das Grundstück aus Ihrer Sicht grundsätzlich als niederschlagswasserseitig erschlossen gilt. Im Ergebnis der Beratung vom 14.09.2021 unter Teilnahme des Landratsamtes, der Stadt Saalburg-Ebersdorf sowie des Zweckverbandes wurde festgestellt, dass die Aufnahme sowie die Ableitung des Niederschlagswasser, gemäß Aussage des Zweckverbandes Wasser/Abwasser „Obere Saale“ nicht über das Leitungssystem des Zweckverbandes möglich ist. Eine Versickerung des Regenwassers auf dem Gelände, ist gemäß Bodengutachten auf Grund einer Schiefer-Platte ebenfalls nicht möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist demzufolge, wie bislang praktiziert, über die Bestandleitung in die Talsperre umzusetzen. Hierzu bedarf es vor Durchführung bzw. Umsetzung einer Prüfung des Leitungsbestandes sowie einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis durch den zuständigen Fachdienst Umwelt des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis und den aktuellen Betreiber der Talsperre. Der zuständige Fachdienst hat zur Erlangung der Erlaubnis um fachliche Untersetzung der Varianten mittels Berechnungen gebeten. Diese sind in Erarbeitung und werden auf den nachfolgenden Planungsebenen abgeschlossen. Darüber hinaus ist ein Antrag auf Befreiung des ZWOS von seiner Abwasserbeseitigungspflicht bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Weiterhin gelten die Vorgaben der Wasserbenutzungs- und Entwässerungssatzung sowie der jeweiligen Beitrags- und Gebührensatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung. Eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser ist im Vorfeld mit dem derzeitigen Betreiber der Talsperre abzustimmen.



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 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, also insgesamt im Umfang von 192 m<sup>3</sup> 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. Über die Entnahme von Löschwasser aus der Talsperre ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu unterrichten. Sollte eine Löschwasserentnahmestelle errichtet werden, ist dies bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Stauseeufer Saalburg-Kloster“ befinden sich Stromversorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Der Leitungsbestand bzw. der exakte Leitungsverlauf ist durch den Vorhabenträger zu ermitteln. Vor der Durchführung von (Bau-) Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen über das Auskunftsportal der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG einzuholen. Sollten im Rahmen der Planumsetzung Konfliktpunkte mit dem Anlagenbestand der TEN auftreten, sind entsprechende Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zu beauftragen. Bei der Umsetzung des im Geltungsbereich geplanten Vorhabens, sind die erforderlichen Schutzabstände für Freileitungen bis 45 kV einzuhalten sowie deren Masten bis 2,0 Meter um den Maststandort von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Weiterhin sind die Mindestabstände im Kabelbau zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich potenziell befindliche Energiekabel sind vor Baubeginn zu orten, zu kennzeichnen und vor jeglicher Beschädigung zu schützen. Im 2 Meter-Bereich ist Handschachtung erforderlich. Bei Bepflanzungen sind im Bereich von Kabeltrassen Mindestabstände von 2,5 m (Sträucher) bzw. 5,0 m (Bäume) einzuhalten.

**Löschwasser**

**Bestands-  
leitungen  
Strom**

## **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.

#### Immissions- schutz

Für das Flurstück 490/5 bzw. den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt gemäß Festsetzungen des Urplans eine Nutzung als Vereinsheim für den Wassersport vor. Die bestehende Nutzung wird perspektivisch durch die Errichtung des Seesport- und Erlebnispädagogischen Zentrums (SEZ) durch den Landessportbund Thüringen weiter fortgeführt, auch wenn für den geplanten Neubau mit der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt wird. Dieses zeichnet sich durch eine Schutzwürdigkeit aus, die gemäß DIN 18005, Teil 1 im Bereich zwischen 45 und 65 dB (A) tags bzw. 35 und 65 dB (A) nachts einzuordnen ist.

Vor dem Hintergrund dieser Orientierungswerte bei der Planung von Sondergebieten, wurde eine Einschätzung der Schutzwürdigkeit für die im Geltungsbereich geplante Nutzungsart (sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim Wassersport“) vorgenommen. Demnach entsprechen schon die im Urplan bestehenden Zulässigkeiten eher einem sonstigen Sondergebiet (z. B. Gebiete für den Fremdenverkehr), als einem Sondergebiet nach § 10 BauNVO, da Anlagen mit dem Nutzungszweck des Beherbergens bereits existieren. Unter Heranziehung der DIN 18005 bedeutet dies, dass sich das geplante sonstige Sondergebiet durch eine geringere Schutzwürdigkeit auszeichnet, als bspw. Wochenend- und Ferienhausgebiete. Für diese Sondergebiete (§ 10 BauNVO) werden Orientierungswerte von 50 dB (A) tags und 40 bzw. 35 dB (A) nachts benannt. Demnach sind die Orientierungswerte für das vorliegende sonstige Sondergebiet höher einzustufen.

Nach Aussage der Abteilung 7 (Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten) des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, wird eine Überschreitung der Orientierungswerte von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht erwartet. Diesen Werten kann aufgrund der erläuterten Einschätzung der Schutzwürdigkeit des sonstigen Sondergebietes gefolgt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Richtwerte der 18. BImSchV einzuhalten sind. Diese Verordnung gilt gem. § 18 Abs. 1 BImSchV für den Betrieb von Sport-

anlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bedürfen. Dies ist vorliegend der Fall.

Die 18. BImSchV nimmt eine Einstufung von Immissionsrichtwerten außerhalb von Gebäuden für Gewerbegebiete. Das sonstige Sondergebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist vor diesem Hintergrund – auch was die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke betrifft – als Kern- bzw. Mischgebiet zu betrachten (vgl. §§ 6 und 7 BauNVO). Demnach sind Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) einzuhalten.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgehaltenen Immissionsrichtwerte während der Tagzeit und der Nachtzeit (20.00 Uhr bis 07.00 Uhr) eingehalten werden.

#### **B-4 Belange des Denkmalschutzes**

Durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises erfolgte im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur 2. Bebauungsplanänderung der Hinweis, dass durch das geplante Vorhaben weder Bau- noch Bodendenkmale unmittelbar betroffen sind. Da jedoch bei Erdarbeiten ein Auftreten von Bodenfunden nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist bei entsprechenden Befunden nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG) zu verfahren. Auf die Meldepflicht nach diesem Gesetz wird hingewiesen.

Das im Geltungsbereich geplante Vorhaben ist das Ergebnis eines durchgeführten Realisierungswettbewerbes, der im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen ausgelobt wurde. Schon in der Wettbewerbsbekanntmachung wurde das Ziel der Ermittlung eines Gesamtplaners formuliert, der sowohl die Aufgaben der Objekt-, als auch der Freiraumplanung übernimmt. Gegenstand der Auslobung war weiterhin, dass sowohl die vorhandene Gebäudesubstanz, als auch die außenräumliche Situation hinsichtlich einer Einbindung in das Gesamtkonzept geprüft werden sollen. Die Entwicklung einer städtebaulichen Lösung in Relation zum Freiraum und der weiteren Umgebung war hierbei ein wesentliches Bewertungskriterium. Diese Anforderungen dienen dem Anspruch, der Umgebung (Kulturdenkmal Bleilochtalsperre) gerecht zu werden.

Aus der Beurteilung des Preisgerichts zum 1. Preis geht außerdem hervor, dass sich im Siegerentwurf Gebäude und Freiraum gut ergänzen und der Bestandsbau, der weiterhin erhalten bleiben soll, im Kombination mit den neu geplanten Flügelbauten eine attraktive räumliche Vermittlung zwischen Land- und Seeseite herstellt.

#### **B-5 Geologie und Boden**

Nordöstlich des Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung befindet sich die Deponie Saalburg-Kloster. Obwohl sich diese in rund 600 m Entfernung befindet und zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Deponieareal ein Straßenbauwerk (Landesstraße L 1095) verläuft, liegt diese Deponie nach Aussage der Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz noch im Einwirkungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Daher können für den Geltungsbereich deponiebürtige Belastungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) sind Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUNBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse der geologischen Untersuchungen gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

**Anlage: textliche Festsetzungen Nr. 1.5, 6.1 und 6.2 des Urplans (Rechtskraft vom 03.06.2006)**

**Anlage: textliche Festsetzungen Nr. 1.5, 6.1 und 6.2 des Urplans  
(Rechtskraft vom 03.06.2006)**

**Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**

**1.5 Sondergebiet Vereinsheim Wassersport § 10 BauNVO**

Zulässig sind nur die zum Betrieb eines Vereinsheimes erforderlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen.

[...]

**6. Dachgestaltung**

**6.1** Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig

**6.2** Bei den Dachflächen sind ausschließlich Materialien in einem der Schieferdeckung entsprechenden Farbton zulässig.

Quelle: Stadt Saalburg-Ebersdorf: Bebauungsplan „Stauseeufer Saalburg-Kloster“ (rechtskräftig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 03.06.2006)