

**Gräfenwarth
Ortsteil von Schleiz**

Landkreis Saale-Orlakreis
Land Thüringen

**Teil I Begründung zum
Bebauungsplan**

**„An der Sperrmauer“
Gemarkung Gräfenwarth**

**Verfahrensschritt:
Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

in der Fassung vom Januar 2019

Vorhabensträger:

Saaleland Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Obj. Bleiloch KG, Geroldgrün

Verfasser:

Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila

Inhaltsübersicht

1. Einführung in die Planungsgrundlagen	3
1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung der Planungsfläche	3
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Planungsrechtliche Situation (Anpassung an die Ziele der Raumordnung)	5
2. Erfordernis der Planaufstellung	8
2.1 Vorgangsbeschreibung	8
2.2 Geplante infrastrukturelle Ausstattung (Versorgung, Sport- und Spielangebote)	10
2.3 Entstehende Synergien	12
2.4 Dringlichkeit und Planerfordernis	12
3. Planungskonzeption	13
3.1 Städtebaulicher Entwurf	13
3.2 Geplante bauliche Nutzung	13
3.3 Geplante bauliche Gestaltung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
3.4 Grünordnung	17
4. Erschließung der Planungsfläche und technische Infrastruktur	19
4.1 Verkehrliche Erschließung	19
4.2 Trinkwasserversorgung	20
4.3 Löschwasserversorgung und Brandschutz	20
4.4 Stromversorgung	21
4.5 Gasversorgung	21
4.6 Telekommunikationsversorgung	21
4.7 Abwasserentsorgung	21
4.8 Regenwasserbeseitigung	22
4.9 Müllentsorgung	22
5. Bodenverhältnisse, bodenschutzrechtliche Belange und Erdaufschlüsse	23
6. Denkmalschutz und Bodendenkmäler	23
7. Altlasten	23
8. Forstwirtschaft	24
9. Bodenordnende Maßnahmen	25
10. Aufhebungsverfahren des Vorhaben bez. Bebauungsplans „Bistro und Camping a.d.B.“	25
11. Auswirkungen der Planung	25
10.1 Umweltprüfung	25
10.2 Eingriffsregelung	25
10.3 Artenschutz	26
10.4 Immissionsschutz	26
12. Flächenbilanz	26
13. Monitoring	26
ANHANG Städtebaulicher Entwurf	26

1 Einführung in die Planungsgrundlagen

1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung der Planungsfläche

Lage:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Gräfenwarth am Bleilochtalsee. Die Bleilochstalsperre ist der größte Stausee Deutschlands.



Übersichtslageplan mit Flurstücken (TF=Teilfläche)

Gräfenwarth ist seit 1996 ein Ortsteil von Schleiz im Saale-Orla-Kreis im Osten Thüringens. Die Gemeinde zählt zur Planungsregion Ostthüringen. Die Ortschaft Gräfenwarth hat ca. 400 Einwohner und umfasst eine Fläche von 9,34 km². Der Ort liegt rund 8 km von der Kreisstadt Schleiz entfernt am Rande des Thüringer Schiefergebirges unweit des Stausees.

Größe:

Das rund 19.700 m² große Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Ufer des Stausees in der Gemarkung Gräfenwarth (Stadt Schleiz).

Betroffene Flurstücke:

Der Geltungsbereich umfasst öffentliche wie auch private Flächen.

Zu den öffentlichen Flächen zählt auf Flur-Nr. 890/6 Gem. Gräfenwarth die Kreisstraße K 550, die durch das Plangebiet führt.

Die Kreisstraße befindet sich dabei im westlichen Geltungsbereich auf Flur-Nr. Flur 6 890/43 (Teilfläche) im Privateigentum der Fa. Vattenfall Wasserkraft GmbH.

Desweiteren ist die Flur-Nr. 1008/4 als öffentliche Fläche betroffen.

Folgende weitere Flurnummern sind betroffen und befinden sich im Eigentum der Saaleland Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Obj. Bleiloch KG, Geroldsgrün: TF 890/44, TF 890/14, TF 890/42, die Flurstücke Flur-Nr 1227/1 und 1227 Gemarkung Gräfenwarth Flur 6 sowie das Flurstück Flur-Nr. 890/5 Flur 6.

Desweiteren sind folgende Flurnummern betroffen: Flur-Nr. 890/13 (Teilfläche), Flur-Nr. 1008/3 und Flur-Nr. 1008/2. Diese befinden sich im Privateigentum (Gerullis).

Außerdem ist eine Teilfläche des Segelclubgeländes betroffen (TF Flur-Nr. 890/36). Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Fa. Vattenfall und wird an den Segelclub Turbine Bleiloch e.V. verpachtet.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes, nach § 9 Abs.7 BauGB, dargestellt.

Beschreibung der Umgebungsflächen:

In nördlicher Richtung wird der Geltungsbereich von Waldflächen begrenzt.

In östlicher Richtung wird der Geltungsbereich von der Kreisstraße K550, Flur-Nr. 890/6 Gemarkung Gräfenwarth, begrenzt.

Im Süden führt die Flur-Nr. 773/40 Gemarkung Saalburg vorbei. Dieses Flurstück ist im Grundbuch als Verkehrsfläche eingetragen und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das unterhalb liegende Flurstück 773/5 Gemarkung Saalburg befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabensträgers. Hierbei handelt es sich um einen Steilhang der unmittelbar zum Stausee abfällt.

Im Westen befindet sich das Gelände des Segelclubs Turbine Bleiloch e.V.. Auf dieser Fläche existiert bereits ein Bebauungsplan (Sondergebiet Wassersportgebiet des Segelclub Turbine Bleiloch e.V.).

Nordwestlich befinden sich weitere Flächen des Vorhabenträgers mit vorhandener gewerblicher Ferienhausnutzung bzw. gastronomischer sowie wohnwirtschaftlicher Nutzung (Haus Nr. 6).

Beschreibung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches:

Geplantes Ferienhausgebiet Bereich 1227/1

Für diesen Bereich existiert ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bistro und Camping an der Bleilochalsperre“ (s.a. Ausführung unter 1.3.) Die Flächen wurden für eine spätere Bebauung in ihrer zukünftigen Geländegestalt bereits angelegt. Derzeit wird die Fläche als geschotterte Fläche genutzt. Neben dem Bestandsgebäude (Ehem. Köstritzer Haus) sind die Flächen größtenteils befahrbar oder werden als Lagerflächen genutzt.

Geplantes Ferienhausgebiet Bereich 1227 und 890/5

Die beiden betroffenen Flurnummern 1227 sowie 890/5 sind im Kataster als Waldflächen genutzt. Es handelt sich dabei um einen Jungmischwald mit den hauptsächlichsten Arten Buche, Eiche, Ahorn.

Das Gelände fällt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze um ca. 4%. Es liegt in etwa zwischen 434,00 und 439,00 m ü. NN.

Außerdem fällt es insgesamt auf die ganze Länge nach Süden. Es liegt in etwa zwischen 434,00 und 431,50 m ü. NN entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze fällt das Grundstück auch um ca. 5,00 m von Ost nach West. Es liegt in etwa zwischen 435,65 und 430,50 m ü. NN.

Im westlichen Grundstücksbereich/Grundstücksmitte wird das Grundstück auf ca. 60 m Länge durch eine Geländeerhebung (Höhenunterschied von ca. 5,00 m) charakterisiert.

Es befindet sich etwa auf Grundstücksmitte am westlichen Grundstücksrand eine bauliche Anlage (Toilettenanlage). Dieses kleine Gebäude kann im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen oder umgenutzt werden.

Zukünftig öffentlich genutzte Flächen im Norden (Verkehrsflächen bzw. ruhender Verkehr)

Der für die spätere öffentliche Nutzung vorgesehene Bereich wird derzeit schon in Teilbereichen als Verkehrsfläche (1008/3 und 1008/2) genutzt. Hier befinden sich ein Privatweg bzw. privat genutzte Stellplätze mit Privatzufahrt.

Das Flurstück 890/42 (TF) ist als Wald definiert (späterer öffentlicher Parkplatz).

Das Flurstück 890/14 (TF) ist als Gartenland genutzt (spätere Verkehrsfläche).

Das Flurstück 890/44 (TF) ist ebenfalls als Erschließungsfläche (Schotterfläche) genutzt (späterer privater Parkplatz).

1.2 Rechtsgrundlagen

Es werden folgende Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt:

1. Baugesetzbuch (BauGB, Stand 03.11.2017)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO, Stand 21.11.2017)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV, Stand 04.05.2017)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO, Stand 13.03.2014)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG, Stand 29.07.2009, geä. 15.09.2017)
6. Thüringer Naturschutzgesetz (ThüNatSchG, Stand 30.08.2006, geä. 15.07.2015)
7. Thüringer Wassergesetz mit Nebenbestimmungen (ThrWG, Stand 18.08.2009)

1.3 Planungsrechtliche Situation (Anpassung an die Ziele der Raumordnung)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus folgenden übergeordneten Planungen:

- dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Kulturlandschaft im Wandel 1. Entwurf vom 12. Juli 2011 (befindet sich noch in Erarbeitung, Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt voraussichtlich Juli 2014)

- dem Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP)
- dem Regionalplan Ostthüringen vom 13.04.2012
- Regionalen Entwicklungskonzept (REK) „Thüringer Meer“

Regionalplan

Der Regionale Raumordnungsplan Ostthüringen weist in der Karte Raumnutzung-/Landschaftsrahmenplan das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet zur Freiraumsicherung und für Tourismus und Erholung aus. Diesem Gebiet soll unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (Begründung G 4-23).

Das Vorbehaltsgebiet Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen als Teil der Tourismusdestination „Thüringer Wald“ gehört zu den etablierten Reisezielen in der Planungsregion, in denen der Tourismus traditionell eine besondere wirtschaftliche Bedeutung besitzt und wo die höchsten Effekte zur Stärkung der touristischen Wirtschaftskraft zu erwarten sind. Der Tourismus ist in weiten Teilen dieser Region die wichtigste Erwerbsquelle. Das Vorbehaltsgebiet Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen ist das größte Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung in Thüringen.

Durch die bestehende verkehrliche Erschließung mit einer günstigen Anbindung an die Stadt Schleiz (Mittelzentrum) und an die Stadt Saalburg-Ebersdorf (Regional bedeutender Tourismusort und Grundzentrum) ist von einem geeigneten Standort für die Schaffung weiterer touristischer Infrastruktur auszugehen.

Da sich innerhalb dieser Gebiete auch wertvolle Landschaften mit ihrem spezifischen Artenreichtum befinden, muss jedoch auch den naturschutzfachlichen Belangen Beachtung geschenkt werden (Begründung G 4-24).

Als teilräumliche Entwicklungen sollen an den Saalestauseen die Bedingungen für Camping, Wassersport und Wasserwandern einschließlich einer angemessenen Infrastruktur verstärkt ausgebaut werden.

Der Regionalplan Ostthüringen weist das Gebiet außerdem als Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung „fs-78 - Unteres Wetteratal, Nebentäler, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder“ aus.

Die geplanten Maßnahmen entsprechen dem Grundsatz der Raumordnung G4-24 RP-OT des Regionalen Raumordnungsplan (RROP-Ostthüringen) und tragen zum Ausbau der touristischen Infrastruktur zur Verbesserung der örtlichen Bedingungen bei.

Regionales Entwicklungskonzept (REK) „Thüringer Meer“

Im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) „Thüringer Meer“ ist vorgesehen, touristische Angebote für Freizeit und Erholung an der Bleilochstaumauer zu entwickeln. Der Standort ist der einzige Standort, der auf dem Territorium der Stadt Schleiz als „Tor zum Thüringer Meer / zentraler Ankerort“ definiert ist.

Tore zum Thüringer Meer sollen gemäß REK folgende Anforderungen erfüllen:

- Zufahrt für PKW, Versorgungsfahrzeuge und Busse
- Parkplätze

- Bushaltestelle
- Schiffsanlegestelle
- Einsatz- und Anlegemöglichkeit für Boote
- Zugang zu Rad- und Wanderwegen
- weitere Angebote zur aktiven Betätigung
- Informationsmöglichkeiten zur Region
- Gastronomie

Besonderheit des Standortes

Durch die unmittelbare Nähe zur Staumauer der Beilochtalsperre ist der Standort nicht nur ein besonderer Anziehungspunkt für Besucher aus nah und fern, sondern auch Knotenpunkt von Wander- und Fahrradwegen. Als weitere Angebote zur aktiven Betätigung bieten sich u. a. Staumauer- und Kraftwerksbesichtigungen an.

Zudem fügt sich die Planung an das bereits vorhandene und angrenzende Wochenendhausgebiet bzw. Ferienhausgebiet an.

Mit der Realisierung des B-Planes werden die vorgenannten Anforderungen erfüllt bzw. in idealer Weise ergänzt, wodurch die Notwendigkeit und Dringlichkeit des Bebauungsplanes begründet sind.

Flächennutzungsplan

Die betroffenen Flurstücke des Plangebietes liegen im Ortsteil Gräfenwarth (Stadt Schleiz). Für diesen Bereich liegt noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Für die Stadt Schleiz, einschl. ihrer Ortsteile, ist ein Städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt.

Die Stadt Schleiz, einschl. ihres Ortsteils Gräfenwarth, möchte diesen Bereich touristisch weiterentwickeln und entsprechend der Ziele des REK (s. unter 1.3) fördern. Gräfenwarth ist der einzige Ortsteil, der direkt an der Talsperre anliegt. Der zu beplanende Bereich liegt unmittelbar an der Beilochtalsperre und befindet sich damit im Schwerpunktgebiet der touristischen Entwicklung.

Landschaftsplanung

Der unteren Naturschutzbehörde (UNB) Schleiz liegt ein Landschaftsplan vor. Danach liegt der Geltungsbereich weder innerhalb noch angrenzend an ein Naturschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler oder geschützten Landschaftsbestandteile innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Obere Saale“, welches mit Wirkung vom 10.02.1965 durch den ehemaligen Rat des Bezirkes Gera, Beschluss-Nr. 8-3/65 unter Schutz gestellt wurde. Diese Unterschutzstellung erfolgte auf der Grundlage des damals geltenden Rechts und der Beschluss behält somit gemäß § 26 Abs. 1 ThürNatG bis zum Erlass einer anderweitigen Rechtsvorschrift weiterhin seine Gültigkeit.

Darüber hinaus wurde mit Beschluss 166-17/82 durch den ehemaligen Rat des Bezirkes Gera vom 19.7.1982 ein Landschaftspflegeplan zum LSG „Obere Saale“ beschlossen, der nach § 26 Abs. 3 ThürNatG weiterhin gültig bleibt.

Im bisherigen Verfahren ist mit der Oberen Naturschutzbehörde, Referat Schutzgebiete geklärt worden, dass ein „Herausnahmeverfahren“ für die überplante Fläche nicht er-

forderlich ist. Zur Realisierung des Vorhabens einer Erlaubnis analog des § 56b Abs. 4 ThürNatG. i.V. § 67 BNatSchG ist die Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde zu erteilen. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung wird im weiteren Verfahren gestellt.

Das Plangebiet befindet sich zudem im Geltungsbereich des Naturparks (NP) „Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale“, der mit der Thüringer Verordnung über den NP „Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale“ vom 29.7.2009 unter Schutz gestellt wurde. Das B-Plangebiet ist mit den Vorschriften hinsichtlich Schutzzweck und Schutzziele des Naturparks vereinbar.

Bebauungsplan

Es handelt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um einen vorzeitigen Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB, da kein Flächennutzungsplan existiert. Die Erfordernis der dringenden Gründe wird nachfolgend genauer beschrieben.

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Wassersportgebiet des Segelclub Turbine Bleiloch“ auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 890/36 mit einer Größe von ca. 30 m² im nördlichen Bereich des Segelclubgeländes (Eigentümer Fa. Vattenfall Wasserkraft GmbH). Aufgrund der sehr geringen flächenmäßigen Überlagerung und keiner Nutzungsänderungen (es bleibt bei Verkehrsflächen) handelt es sich um eine nicht relevante Änderung. Es entstehen daraus keine Konflikte und es werden sich keine weiteren Auswirkungen ergeben.

Für den Bereich der Flur-Nr. 1227/1 wird der genehmigte Vorhaben bezogene Bebauungsplan „Bistro und Camping an der Bleilochstalsperre“ in einem Parallelverfahren aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt (s. auch unter Pkt 10).

2 Erfordernis der Planaufstellung

2.1 Vorgangsbeschreibung

Auf Initiative des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft sowie in enger Kooperation von IBA Thüringen und Stiftung Baukultur Thüringen soll ein besonderer Entwicklungsimpuls für den Tourismus im Freistaat ausgelöst werden. Ziel ist es, durch eine neue Form von Ferienhausarchitektur die vorhandenen landschaftlichen Qualitäten und gute, moderne Architektur miteinander zu vereinen. Hierfür wurde ein Wettbewerbsverfahren vorbereitet, das anspruchsvolle Lösungen für zwei geplante gewerbliche Ferienhaussiedlungen am Thüringer Meer suchte.¹

Im Rahmen einer Potenzialanalyse und Vor-Ort-Begehungen wurden im Spätsommer 2017 verschiedene Standort- und Akteurskonstellationen durch Vertreter des TMWWDG, des TMIL, der IBA Thüringen und der Stiftung Baukultur auf ihre Eignung für das geplante weitere Verfahren evaluiert.

Im Jahr 2019 findet im Rahmen der Internationalen Bauausstellung in Thüringen eine Werkschau statt, um den gegenwärtigen Arbeitsstand der IBA Thüringen 2012 - 2023 zum Thema StadtLand zu zeigen. Ein Themengebiet der IBA ist es dabei, innovative Ideen für eine zeitgenössische Ferienhausarchitektur zu präsentieren.

¹ s. auch <https://www.iba-thueringen.de/projekte/baustelle/neubauen-provinzmoderne>, Zugriff am 07.06.2018

In den letzten Jahren wurde für die Region ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) erstellt, welches sich in der Umsetzung befindet. Hierbei sind vielschichtige vernetzte touristische Angebote für die Tourismusregion „Thüringer Meer“ angedacht.

Als geeigneter Standort für eine modellhafte Ferienhausarchitektur ist deshalb die Region „Thüringer Meer“ befunden, da hier in besonderer Weise die für Thüringen typischen naturräumlichen Qualitäten von „Wasser“ und „Wald“ zusammenkommen.

Seit Herbst 2017 engagiert sich die IBA Thüringen zusammen mit der Stiftung Baukultur Thüringen als Ideengeber für eine gewerbliche Ferienhausansiedlung in dieser Region. Im Rahmen eines interdisziplinären Werkstattverfahrens, welches im März 2018 stattgefunden hat, wurden die vorbereitenden Grundlagen für eine Wettbewerbsauslobung zur Findung einer innovativen Ferienhausarchitektur an zwei ausgewählten Standorten geschaffen, wobei der vorliegende Standort einer der beiden Auswahlorte darstellt. Als Standorte für die geplante Mustersiedlung am Ankerort Sperrmauer wurden die Flur-Nr. 1227 und Flur-Nr. 890/5 in der Gemarkung Gräfenwarth definiert. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Saaleland Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Obj. Bleiloch KG, die bereits erfolgreich Vorprojekte am Standort entwickelt hat. Der Eigentümer ist offen und engagiert für weitere Entwicklungen im Sinne des Projektziels und des REK.

Der Standort ist zudem als „Zentraler Ankerort“ im REK ausgewiesen und bietet somit weiteres Potenzial für private und öffentliche Investitionen im Sinne des REK.

Der Architekturwettbewerb fand im Sommer 2018 statt. Ziel dabei war es, Prototypen modellhafter Ferienhäuser zu finden, die zeitnah realisiert werden sollen, um zur Werkshaueröffnung im Frühjahr 2019 einen entsprechenden Beitrag modellhafter Ferienhäuser zeigen zu können.

Bei der Preisverleihung am 06.10.2018 erhielt das Büro Elke und Florian Voigt, Leipzig, den 1. Preis für die Konzeption eines Langhauses am Standort „Sperrmauer“ (s. auch unter Pkt. 3.1. Städtebaulicher Entwurf).

Gegenüber der Vorentwurfsplanung des Bauleitverfahren wurde in den nun vorliegenden Unterlagen die Bereiche hinzugenommen, auf denen weitere öffentliche Maßnahmen geplant sind (Parkplatz, Buswendebereich u.ä.). Diese Planungen liegen nördlich der geplanten Ferienhausarchitektur und befinden sich zum überwiegenden Teil auf Flächen des bereits genannten Investors. Zusätzlich befindet sich ein öffentlicher Geh- und Radweg in der Planung (von Gräfenwarth kommend parallel zur Kreisstraße), der den vorliegenden Bebauungsplan berührt bzw. durchkreuzt. Zusätzlich ist ein öffentlicher Platz mit Informationsmöglichkeiten sowie einer Buswendeschleife vorgesehen. Dieser Bereich wird dem geplanten Bistrotgebäude vorgelagert, wobei das Gebäude neben der Nutzung als Bistro weitere öffentliche Nutzungen (z.B. Verkaufsräume regionaler Produkte, Informationspunkt, öffentl. WC-Anlage) mit aufnehmen könnte.

Die genannten Maßnahmen entsprechen alle den Zielen des REK.

Im Interesse eines gesamtheitlichen Ansatzes ist beabsichtigt, ein Gesamtkonzept für die beiden Verfahren (Vorhaben bezogener B-Plan sowie vorliegender B-Plan) zu verfolgen. Dies hat auch das Wettbewerbsergebnis deutlich gemacht. Der bereits genehmigte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bistro und Camping an der Bleilochtalesperre“ ist einzubeziehen. Für diesen Bebauungsplan wurde deshalb mit Beschluss vom 04.12.2018 des Stadtrates ein Verfahren zur Aufhebung eingeleitet. Dieses Verfahren läuft im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt sich somit nunmehr aus den folgenden Bereichen zusammen:

- „Bistro und Camping an der Bleilochtalsperre“
- „Modellstandort – Innovative Ferienhäuser für Tourismusregionen“ (Stand Vor-entwurf)
- nördlicher Bereich (Verkehrsflächen und ruhender Verkehr)

Der Bebauungsplan erhält mit der Geltungsbereichsvergrößerungen die Bezeichnung „An der Sperrmauer“.

2.2 Geplante infrastrukturelle Ausstattung

Der Standort liegt oberhalb des Stausees an einer steilen Uferböschung. Damit bietet er in Längsrichtung einen einzigartigen Blick in die Seenlandschaft. Somit ist aufgrund der besonderen Lage des Grundstückes schon mit dem Verweilen/Aufenthalt der Beginn einer Erholung sichergestellt.

Durch die unmittelbare Nähe zur Staumauer der Bleilochtalsperre ist der Standort auch ein besonderer Anziehungspunkt und Knotenpunkt von Wander- und Fahrradwegen. Konkret ist die Schaffung eines Rad- und Fahrradweges vom Wanderparkplatz Gräfenwarth zum Ankerort Sperrmauer Bleiloch seit Mai 2018 in der Umsetzung (laut Projektplan Infrastrukturprojekte an Ankunfts- und Ankerorten am „Thüringer Meer“, Stand 08 / 2018).

Als weitere Angebote zur aktiven Betätigung bieten sich u. a. Staumauer- und Kraftwerksbesichtigungen an.

Folgende Maßnahmen befinden sich laut Projektplan Infrastrukturprojekte an Ankunfts- und Ankerorten am „Thüringer Meer“, Stand 08 / 2018 derzeit am Standort Sperrmauer seit Mai 2018 in der Umsetzung bzw. sind Fördervoranfragen zum 31.08.2018 gestellt:

- Errichtung eines Informationsbereiches am Ankerort Sperrmauer Bleiloch
- Qualifizierung / Neuerrichtung von Parkplatzflächen zu einem geordneten und leistungsfähigen Parkraum
- Schaffung eines Rad- und Fahrradweges vom Wanderparkplatz Gräfenwarth zum Ankerort Sperrmauer Bleiloch i. V. mit der Errichtung einer Ruheinsel mit Stauseebalkon

Für folgende Maßnahmen sind seit 31.08.2018 Fördervoranfragen gestellt:

- Errichtung einer Aussichtsplattform „Stauseebalkon“
- Errichtung einer barrierefreie Schiffsanlegestelle für die Fahrgast- und Linienschiffahrt sowie für Wasserwanderer und Segler

Die Planungen der öffentlichen Hand (in diesem Fall der Stadt Schleiz ausgelöst durch die KAG Thüringer Meer) bezüglich des Ankerorts Sperrmauer Bleiloch sind im Rahmen des REK Thüringer Meer inzwischen sehr konkret und durch eine entsprechende Fördermittelzusage durch die TAB unterlegt, so dass auch der Planungsauftrag ausgelöst werden konnte.



Auszug aus dem REK Thüringer Meer

Am Ankerort Sperrmauer-Bleiloch sollen demnach im Jahr 2019/2020 folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Radweg vom Parkplatz Gräfenwarth bis zum Ankerort Sperrmauer-Bleiloch und damit eine Anbindung an den Radweg Schleiz-Saalburg
- PKW- und Busparkplätze sowie Buswendeschleife am Ankerort-Sperrmauer
- Informationsbereich
- multimedialer Informationspunkt 6,00 m
- Infotafel
- Schutzhütte "Thüringer Meer"
- Stele mit stilisiertem Thüringer Meer
- wiederkehrendes Gestaltungselement Bodenapplikation - Sitzbänke
- Fahrradabstellplätze
- optional Ladestation E-Bikes und WLAN-Hotspot

Diese angeführten Maßnahmen steigern die Attraktivität des Ankerortes Sperrmauer und befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im direkten Umfeld zum Plangebiet und können deshalb auch von den zukünftigen Feriengästen problemlos genutzt werden.

Durch die angestrebte Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans kann noch weitere Unterstützung (Schaffung öffentlicher Toiletten, Verkaufsräume für regionale Produkte u.ä.) geleistet werden. Damit ist das öffentliche Interesse am privaten Projekt und der regionalplanerische Aspekt begründet.

Weitere erforderliche Grundstücksflächen für diese öffentlichen Maßnahmen werden vom privaten Grundstückseigentümer (Saaleland Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Objekte Bleiloch KG) zur Verfügung gestellt und tragen damit wesentlich zur Realisierbarkeit der geplanten Maßnahmen bei und schaffen so u. a. auch die Voraussetzungen für die Anbindung des Standortes an den öffentlichen Nahverkehr.

2.3 Entstehende Synergien

Im Geltungsbereich befindet sich das ehem. Köstritzer Haus, welches als Bistro bzw. als gastronomische Einheit wieder genutzt werden soll. Diese Einrichtung kann zukünftig auch von den Feriengästen mit in Anspruch genommen werden (z.B. auch als Gemeinschaftsküche und gemeinschaftlicher Treff mit Aufenthaltsräumen). Darüber hinaus wird im Bistrotgebäude eine öffentlich zugängliche WC-Anlage untergebracht, die allen Besuchern der Sperrmauer zur Verfügung stehen wird. Desweiteren dient das Gebäude der Unterbringung eines öffentlichen Informationspunktes.

2.4 Dringlichkeit und Planerfordernis

Die Stadt Schleiz ist an der Umsetzung des Tourismuskonzeptes des REK sehr interessiert. Sie ist als Mitglied in der Gesellschaft KAG in das Konzept integriert. Die Stadt Schleiz begrüßt die derzeitigen Entwicklungen am Ankerort Sperrmauer. Zur städtebaulich geordneten Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB hat sie deshalb den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gegeben. Die Entwicklung eines Ferienhausgebietes am Standort Ankerort Sperrmauer ist für die Stadt Schleiz gesamtgemeindlich betrachtet erwünscht.

Im Zusammenhang mit dem benachbarten Gebiet wird das nunmehr zusätzlich ausgewiesene Sondergebiet aktuellen Entwicklungen im Rahmen infrastruktureller Anforderungen Rechnung tragen. Durch die Internationale Bauausstellung (IBA) Thüringen wurde das Planungsgebiet als Musterstandort für innovative Ferienhäuser thüringenweit ausgewählt. Das Landesinteresse macht das Vorhaben überregional bedeutsam (s. hierzu die Ausführungen unter Pkt. 2.1).

Die im Verlauf des REK-Prozesses gewonnenen Erkenntnisse zum Standort haben zur Einordnung als „bedeutsam“ für die gesamte Region Thüringer Meer geführt. Insofern besteht seitens des Saale-Orla-Kreises ein herausgehobenes Interesse an einer geordneten infrastrukturellen Entwicklung des Standortes. Durch den Fachdienst Wirtschaft, Kultur, Tourismus wird der Planungsprozess der IBA und der Stiftung Baukultur zur Gestaltung der innovativen Ferienhäuser begleitet.

Mit der Realisierung des B-Planes werden die vorgenannten Anforderungen des regionalplanerischen Aspektes erfüllt bzw. in idealer Weise ergänzt, wodurch die Notwendigkeit und besondere Dringlichkeit des Bebauungsplanes begründet werden können.

3 Planungskonzeption

3.1 Städtebaulicher Entwurf

Als Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans dient der im Anhang 5 dargestellte städtebauliche Entwurf. Aus diesem Entwurf wurde der Bebauungsplan entwickelt. Es wird ersichtlich, dass geplante öffentliche Maßnahmen und die Maßnahmen des privaten Investors aufeinander abgestimmt sind und sich gut ergänzen. Damit stimmt die Planung mit der gesamtgemeindlichen Planung überein und trägt zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei.

3.2 Geplante bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird im südlichen bzw. westlichen Bereich als „Sondergebiet“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird dabei in 5 Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen untergliedert.

Sondergebiet 1 (Bistro) - Bistro und zentrale Einrichtungen

Sondergebiet „Bistro“ gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO für ein Bistro und zentrale Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Schank- und Speisegaststätte mit Außenterrassen und Verkaufsräumen
- Verwaltungsgebäude, Maschinenschuppen, Technikanlagen
- Sanitärgebäude
- Erschließungswege und Stellplätze

Sondergebiet 2 (Ferienhausgebiet) - Ferienhäuser „Wohnen auf Zeit“

Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO für Ferienhäuser, die der Erholung dienen.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser
- Erschließungswege und Zufahrten
- PKW-Stellplätze
- Standplätze für Wohnwagen und Wohnmobile
- erforderliche Infrastruktureinrichtungen
- Spielflächen
- Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören und dem Nutzungszweck Ferienwohnen/ „Wohnen auf Zeit“ dienen

Mit der Festsetzung „Ferienhäuser“ wird nur die Errichtung von Ferienhäusern zugelassen. Damit ist nur ein „Wohnen auf Zeit“ möglich.

Über die Anbindung an die Kreisstraße K 550 werden 40 privat genutzte PKW-Stellplätze erschlossen.

Sondergebiet 3 (Ferienhausgebiet) - Pavillon

Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO für Ferienhäuser, die der Erholung dienen.

Zulässig sind:

- Pavillon als Anlage und Einrichtung für Freizeitwecke, die dem Nutzungszweck Ferienwohnen/ „Wohnen auf Zeit“ dienen
- Erschließungswege
- erforderliche Infrastruktureinrichtungen

Sondergebiet 4 (Campen) - Wohnmobilstellplätze

Im Sondergebiet 4 „Campen“ wird entsprechend der BauNVO keine Vorschrift über das Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Über die Anbindung an die Kreisstraße K 550 werden 2 privat genutzte Wohnmobilstellplätze erschlossen.

Sondergebiet 5 (Gastronomie) - Terrasse

Im Sondergebiet 5 „Gastronomie“ ist eine Außenterrasse mit bis zu 100 m² Grundfläche zulässig.

Durch die Festsetzung als Sondergebiet ist die Fläche mit einer Außenterrasse überbaubar. Die max. Grundfläche liegt bei 100 m². Die Außenterrasse ist in Zusammenhang mit der gastronomischen Nutzung des dahinterliegenden Gebäudes zu sehen.

Im nördlichen Bereich werden Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

Laut dem Thüringer Waldgesetz § 26 Abs. 5 ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung ein Abstand von 30 m bei der Errichtung von Gebäuden zur Waldgrenze einzuhalten. Dies ist bei der Anordnung der Sondergebietsfläche berücksichtigt.

Durch die geplanten Bauformen und vor allem durch die Stellung der Gebäude untereinander wird eine harmonische Bebauungsstruktur entwickelt. Es wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, wie z.B. Besonnung und Belichtung, nicht beeinträchtigt werden und sich nachteilig auf die Umwelt auswirken.

Um dem Orts- bzw. Landschaftsbild gerecht zu werden und eine ansprechende bauliche Einpassung der Baukörper sicher zu stellen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Durch entsprechende Geländeschnitte wird die Anordnung der Baukörper entsprechend der Topografie berücksichtigt.

Durch die Festsetzung mit einer max. bebaubaren Grundfläche und durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhe über NN kann eine maßvolle bauliche Entwicklung sichergestellt und die Topografie optimal genutzt werden. Mit der Höhenfestsetzung wird eine landschaftsgerechte Bebauung sichergestellt.

Es ist beabsichtigt, den natürlichen Geländeverlauf zu nutzen und mögliche Technikräume (Hausanschlüsse, Heizung, Brennstofflager, Abstellräume) in einem Untergeschoss zu ermöglichen (Bereich SO 1, SO 2 und SO 3). Damit wird einem flächensparenden Bauen Rechnung getragen und es müssen keine weiteren zusätzlichen Nebengebäude errichtet werden.

Das zulässige Maß von Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Gelände wird auf 2,5 m beschränkt.

Die überbaubare Fläche gliedert sich in folgende Teilbereiche:

- Sondergebiet 1 „Bistro und zentrale Einrichtungen“: es sind Einzelgebäude mit bis zu 350 m² Grundfläche zulässig.
- Sondergebiet 2 „Ferienhäuser“: es sind Einzelhäuser als Ferienhäuser mit bis zu 2.100 m² Grundfläche zulässig.
- Sondergebiet 3 „Pavillon“: es ist ein Einzelgebäude mit bis zu 215 m² Grundfläche zulässig.
- Sondergebiet 4 „Campen“: hier wird entsprechend der BauNVO keine Vorschrift über das Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Für das Sondergebiet SO 4 werden 2 Caravan- und Wohnmobilstellplätze in einer Größe von 10 m x 5,5 m vorgesehen.
- Sondergebiet 5 (Gastronomie) - Terrasse: hier ist eine Außenterrasse mit bis zu 100 m² Grundfläche zulässig.

Die Grundfläche im Sondergebiet SO 2 „Ferienhäuser“ berücksichtigt bei ihrem Flächenansatz umlaufende Terrassen (bzw. Holzbalkone, je nach Geländeprofil), die die Gebäude umgeben (Langhaus 1) und auch miteinander verbinden (Langhaus 2 und 3). Diese Flächen dienen als Erschließungswege bzw. als Aufenthaltsflächen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche u. a. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.

Für alle Sondergebietsflächen werden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zugelassen.

3.3 Geplante bauliche Gestaltung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um dem Landschaftsbild gerecht zu werden und eine ansprechende bauliche Einpassung der Baukörper sicher zu stellen, werden in der der Wettbewerbsauslobung entsprechende Kriterien für die Konzeption und Gestaltung der Ferienhäuser festgelegt:

- Qualitätsvolles Einzelgebäude in Bezug auf die Kombination von innen und außen
- Einsatz von angemessenen, innovativen Konstruktionsweisen
- Regional verfügbare und nachhaltige Materialien, z.B. Holz

Fassadengestaltung:

Im Bebauungsplan werden lediglich glänzende und reflektierende Materialien für die Fassadengestaltung ausgeschlossen. Außerdem sind grelle Farben nicht erlaubt.

Dachgestaltung:

Dachflächenmaterialien sind ausschließlich in schiefer oder schieferähnlichem (anthrazit, blaugrau, dunkelgrau) Farbton zulässig.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei sind ausgeschlossen, da das anfallende Niederschlagswasser gem. der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen vor zu reinigen wäre.

Die Firstrichtungen werden für die Hauptgebäude festgelegt, um eine harmonische Gebäudegestalt, die mit dem Geländeverlauf einhergeht, sicher zu stellen.

Für den baulich untergeordneten Pavillon wird auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet.

Auf die Festsetzung einer Dachneigung bzw. Dachform wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe über NN ist ein landschaftsgerechtes Bauen sichergestellt.

Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe werden mit einer max. Gebäudehöhe über NN festgesetzt. Damit kann ein landschaftsgerechtes Bauen sichergestellt werden.

Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement des Geländes erstellter Geländeschnitt beizufügen. In den Bauvorlagen sind die Geländeprofile nach Höhennivellement einzutragen, die sowohl den derzeitigen, als auch den zukünftigen Geländeverlauf erkennen lassen.

Geländeaufschüttungen und - abtragungen:

Es sind Geländeaufschüttungen und - abtragungen bis max. 2,50 m über / unter gewachsenem Gelände zulässig.

Einfriedungen:

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern zur Abgrenzung zulässig. Mauern sind nur zur Geländesicherung zulässig. Schranken und Tore können an den Zufahrten angebracht werden.

Stellplätze, Wege und Zufahrten:

Stellplätze, Wege und Zufahrten bleiben unbefestigt oder sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergeb. Decken, Schotterrasen, Ökopflaster) so zu befestigen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann. Diese Festsetzung dient der Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Bodens und der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Anfallendes Regenwasser:

Anfallendes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Es ist erlaubt, Drainage- und Regenwasser in Zisternen zu sammeln, zurückzuhalten und zu nutzen. Bei geplantem Einsatz von grundstücksbezogenen Retentionszisternen ist pro 100 m² bebauter Fläche 2,75 m³ Retentionsvolumen zugrunde zu legen.

3.4 Grünordnung

Im Geltungsbereich werden Grünflächen durch Kennzeichnung im Plan festgesetzt. Dadurch wird die mögliche Bodenversiegelung im Plangebiet begrenzt. Diese Flächen dienen auch der Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie als Abstandsfläche zu den angrenzenden Nutzungen. Kommen Pflanzenschutzmittel zum Einsatz, sind die Vorschriften des Pflanzenschutzgesetzes (PflSchG) zu beachten. Auf einen großflächigen Einsatz muss verzichtet werden.

Baumpflanzungen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume einheimische, standortgerechte Laubgehölze, als Hochstämme mit einem STU von mind. 16/18 für Bäume I. Wuchsordnung und STU mind. 12/14 für Bäume II. Wuchsordnung jeweils 3xv mB zu verwenden.

Die festgesetzten Bäume (Gesamtanzahl 28 Stück) sind mit standortgerechten Gehölzen aus der folgenden Pflanzenliste durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Strauchpflanzungen:

Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen aus der folgenden Pflanzenliste durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Viburnum lantana
Viburnum opulus

Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Für die Bepflanzungsdichte der mind. 2-reihig zu pflanzenden Hecke ist der Pflanzverbund von 80x80cm vorzusehen. Die Qualität der Heckengehölze wird als Hei o.B. 60-100cm mit 5-8 Trieben festgesetzt.

Straßenbegleitgrün im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sind flächenhafte Pflanzungen und Bodendecker als Straßenbegleitgrün zu verwenden bzw. es ist eine Rasenansaat vorzunehmen.
- Entstehende Böschungsbereiche, besonders im Bereich der neu zu schaffenden Verkehrsflächen, sind einzugrünen.

Die Pflanzauswahl und Pflanzqualität sind entsprechend der o.g. Festsetzungen durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Private Grünflächen

Zur Abschirmung bzw. Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet sind Pflanzgebote mit hochstämmigen, heimischen Laubbäumen und flächenhafte Anpflanzungen festgesetzt.

Im Einzelnen wird festgelegt:

- Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Notwendige Baumfällungen sind analog der gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Schleiz im Plangebiet selbst zu kompensieren.
- Das Gelände um die Ferienhäuser und der Erschließungsbereich sind entsprechend einzugrünen.
- Entstehende Böschungsbereiche, besonders im Bereich der neu zu schaffenden Erschließungsflächen, sind einzugrünen.

Die Pflanzauswahl und Pflanzqualität sind entsprechend der o.g. Festsetzungen durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Zur Eingrünung des Sondergebietes ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein breiter Gehölzsaum zu erhalten bzw. zu entwickeln. In diesem Bereich ist der vorhandene Gehölzbestand durch Unterpflanzung von standortgerechten Sträuchern aus der nachfolgenden Pflanzenliste aufzuwerten. Es ist dabei ein mehrstufiger Waldsaum aus Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Es handelt sich um einen flächenhaften Gehölzbestand von 2.100 m² (Feldgehölzcharakter).

Zusätzlich ist der Bereich der Flur-Nr. 890/44 als Maßnahme zum Schutz der Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist bereits auf einer Teilfläche eine naturnahe Heckenpflanzungen durchgeführt worden. In Teilbereichen kann diese Heckenpflanzung erhalten bleiben bzw. es ist eine naturnahe Hecke zu pflanzen. Es handelt sich um einen flächenhaften Gehölzbestand von 500 m².

Die Pflanzauswahl und Pflanzqualität sind entsprechend der o.g. Festsetzungen durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

4 Erschließung der Planungsfläche und technische Infrastruktur

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße K 550 Gräfenwarth - Isabellengrün an das örtliche und regionale Straßennetz angeschlossen.

Die nach § 24 Abs. 1 Nr. Thüringer Straßengesetz zu berücksichtigende Bauverbotszone von 20 m entlang von Kreisstraßen ist für Bauvorhaben, bei denen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Unteren Straßenbaubehörde zustande gekommen ist, nicht zu berücksichtigen. Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis Fachdienst Kreisstraßen vom 20.07.2018 liegt das Einvernehmen mit der Planung vor, da o.g. Anforderungen seitens der Behörde geprüft und der Planung zugestimmt werden kann.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes wird die südliche OD-Grenze erstmals definiert.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bezeichnen. Es befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 170 Lobenstein – Schleiz angrenzend an den Geltungsbereich an der K550.

Öffentlicher Parkplatz (im Norden)

Die Erschließung des öffentlichen Parkplatzes mit 21 Stellplätzen erfolgt über die K550.

Der Parkplatz dient als öffentlicher Besucherstellplatz für den Ankerort „Sperrmauer Bleiloch“.

Fuß- und Radweg

Von Gräfenwarth kommend führt ein Fuß- und Radweg (Breite 2,50m) parallel zur Kreisstraße durch das Plangebiet. Mittels einer Querungshilfe wechselt er im Bereich des öffentlichen Platzes die Straßenseite und führt weiter parallel zur Kreisstraße bis zur Sperrmauer. Damit ist eine sichere Führung des Fuß- und Radweges gewährleistet.

Dieser Radweg befindet sich derzeit in der Planungsphase. Vorhabensträger ist dabei die Stadt Schleiz. Es ist beabsichtigt, den Radweg im Jahr 2019 zu bauen.

Öffentlicher Platz mit Buswendeschleife

Als Gelenk dient ein Vorbereich, der dem späteren Bistrotgebäude vorgelagert ist und ein entsprechendes Ankommen gewährleistet. Der Platz nimmt verschiedene Funktionen auf:

- Dieser Bereich wird als öffentlicher Informationsbereich ausgestaltet.
- Der Bereich nimmt auch Gehwegbereiche für Fußgänger (als Platzfläche gestaltet) auf und über diesen Bereich wird der Radweg geführt.

- Daneben stellt er einen Bushaldebereich dar, der ein kurzes Warten des Buses zum Ein- und Aussteigen der Gäste möglich macht.
- Das eigentliche Parkieren der Busse ist entlang der Kreisstraße geplant.
- Über die Kreisstraße ist beabsichtigt eine Buswendeschleife anzuordnen (Vorhaltebereich mind. 22 m). Hierzu werden die angrenzenden Privatflächen benötigt und die beiden jetzt schon vorhandenen Privatzufahrten werden neugestaltet.

Zufahrt Segelclub/Wochenendhausgebiet

Die Zufahrt zum Segelclubgelände bleibt von der Planung unberührt.

Ferienhausgebiet

Die Erschließung des Ferienhausgebietes im Süden erfolgt von Norden mit einer Anbindung an die Kreisstraße K550.

Die Breite der geplanten Zufahrt beträgt 6,50 m.

Im nordwestlichen Bereich ist ein Erschließungsbereich mit 40 Stellplätzen für die gastronomische Nutzung sowie für die Feriengäste geplant sowie zwei zusätzlichen Wohnmobilstellplätzen. Der Wendebereich der PKW-Stellplätze beträgt 6,50 m.

Innerhalb des Gebietes ist eine fußläufige Erschließung geplant.

Privat genutzter Parkplatz

Über die Anbindung an die Kreisstraße K 550 werden 10 privat genutzte Stellplätze erschlossen. Diese Stellplätze sind dem oberhalb befindlichen Ferienapartment und der gastronomischen Nutzung zugeordnet. Diese Stellplätze ersetzen die privaten Stellplätze, die im Bereich der geplanten Buswendeschleife angeordnet waren und durch die geplante öffentliche Maßnahme an dieser Stelle entfallen.

Die Zuständigkeit für die ausreichende Erschließung, den Wegeunterhalt und die Verkehrssicherungspflicht liegt auch nach Satzungsbeschluss für das Sondergebiet im südlichen Bereich weiterhin bei dem Eigentümer.

4.2 Trinkwasserversorgung

Ein Trinkwasseranschluss kann durch die Anbindung an das öffentliche Netz sichergestellt werden. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt durch den Zweckverband Obere Saale. Vom Flurstück 1008/2 kommend gibt es eine Leitung über Flurstück 890/6 zum Grundstück Flurstück 1227/1. Hier gibt es einen Übergabepunkt mittels eines Zäblerschachts auf dem Flurstück (Bereich Köstritzer Haus), der das Grundstück und den Segelclub versorgt. Von hieraus ist ein weiterer Anschluss für die vorgesehene Bebauung möglich.

4.3 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Die Löschwasserversorgung kann nicht allein aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden. Für den schnellen Erstangriff steht eine ca. 80 m³ Wasser fassende Zisterne auf der Flur-Nr. 1227/1 zur Verfügung. Die weitere Versorgung erfolgt aus dem See und zwar über einen befestigten Seezugang auf dem eigenen Flur-Nr. 773/5, Gem. Saalburg oder über das Flur-Nr. 777/2 (SC Turbine).

Alle Gebäude, die neu errichtet oder geändert werden, unterliegen hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes den geltenden Bestimmungen der ThürBO. Danach sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Brandausbreitung vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die Einhaltung der Anforderungen ist nach Maßgabe der Rechtsverordnung nachzuweisen (bautechnische Nachweise: Mindestabstand bzw. Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen).

Die Löschwasserversorgung ist durch geeignete Entnahmestellen im Bebauungsplan-gebiet zu gewährleisten. Die Art und die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Es ist zu umzäunten Grundstücken für die Fahrzeuge der Feuerwehr ständig ein gewaltfreier Zugang zu ermöglichen. Die Zufahrt muss auf einer Breite von 3 m für eine Achslast von 10 t und 16 t Gesamtgewicht befahrbar sein. Feuerwehrezufahrten sind zu kennzeichnen. Es besteht Räum- und Streupflicht durch den Grundstückseigentümer.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend der im Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln.

Zur baulichen Ausführung der zu errichtenden Gebäude, sowie zu weiteren Brandschutzerfordernissen wird im erforderlichen Baugenehmigungsverfahren, vom Fachdienst Öffentliche Ordnung - Brand-/Katastrophenschutz, Stellung genommen.

4.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt durch die EON Thüringer Energie AG. Derzeit befinden sich keine Leitungen der Thüringer Netkom oder anderer Versorgungsträger (TEN, 50Hertz, GDMcom) im ausgewiesenen Baubereich.

4.5 Gasversorgung

Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Gasversorgungsleitungen.

4.6 Telekommunikationsversorgung

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. mit Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, dass sich der Vorhabensträger rechtzeitig vor der Ausschreibung mit der zuständigen Technischen Infrastruktur der Telekom in Verbindung setzt.

Um das Gebiet mit Breitbandtechnik versorgen zu können, sind bereits bei der Erschließung entsprechende Leerrohre (speedpipes) vorzusehen.

4.7 Abwasserentsorgung

Es ist geplant, das Schmutzwasser über eine vollbiologische Kläranlage, einschl. Rigolenanlagen, zu entsorgen, was eine ganzjährige Nutzung möglich macht.

Diese befindet sich am Grundstück (Flur-Nr. 1227/1) im südwestlichen Grundstücksbereich, dabei ist eine 50 EW-Anlage bereits genehmigt, jedoch bislang noch nicht baulich errichtet. Die Genehmigung der Anlage wurde vorsorglich mit Jahresbeginn bereits

verlängert. Die geplante Anlage ist nach fachmännischer Einschätzung für das neue Ferienhausgebiet ausreichend, könnte im Bedarfsfall auch durch entsprechende Puffer optimiert werden.

4.8 Regenwasserbeseitigung

Die Erschließungsflächen werden mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. als Schotterrasenflächen, angelegt, so dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Gelände versickern kann. Laut Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll auf befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden. Schädlich belastetes Niederschlagswasser wäre gemäß der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ vorzureinigen. Es ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet kein schädlich belastetes Niederschlagswasser anfällt.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann in Zisternen gesammelt werden.

Bei geplantem Einsatz von grundstücksbezogenen Retentionszisternen ist pro 100 m² bebauter Fläche 2,75 m³ Retentionsvolumen zugrunde zu legen.

4.9 Müllentsorgung

Die im Plangebiet anfallenden häuslichen Abfälle und Wertstoffe werden im nördlichen/westlichen Bereich in dafür vorgesehenen Behältern gesammelt und durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla als öffentlicher Entsorgungsträger, entsprechend der §§ 7 und 8 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts, Artikel 1, Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 205) in der jeweils gültigen Fassung sowie der Satzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft über die Vermeidung, Verwertung, Behandlung und schadlose Beseitigung von Abfällen des Entsorgungsgebietes (Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und Saale-Orla-Kreis) - Abfallwirtschaftssatzung in der jeweils gültigen Fassung entsorgt.

Die §§ 7, 15 und 17 o.g. Abfallwirtschaftssatzung sind zu beachten und einzuhalten.

Bei der Nutzung von Zufahrtsstraßen, Wegen, Containerstell- und Wendepunkten, die auch der Hausmüll- und Wertstoffentsorgung dienen, ist die notwendige Bewegungsfreiheit der Entsorgungsfahrzeuge herzustellen.

Die bei der baulichen Umsetzung des B-Plans anfallenden Abfälle sind gemäß dem Gesetz zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts, Artikel 1 - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und des Thüringer Abfallwirtschaftsgesetzes (ThürAbfG) zu entsorgen. Als Entsorgung gelten die ordnungsgemäße Verwertung und die ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen.

Abfälle die nicht verwertet werden, sind dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 6 und 7 KrWG).

5 **Bodenverhältnisse, bodenschutzrechtliche Belange und Erdaufschlüsse**

Hinsichtlich der Boden- bzw. Baugrundverhältnisse wurde bislang keine Baugrunduntersuchung bzw. kein Bodengutachten erstellt.

Versiegelungen und bauzeitliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenstruktur sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden im Zuge der Baumaßnahme hat grundsätzlich unter Beachtung der Festlegungen des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundes-, Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

6 **Denkmalschutz und Bodendenkmäler**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach § 16 ThürDSchG in der vom 01.01.2006 geltenden Fassung jedoch der Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Gemäß Art. 8 Abs. 1-3 DSchG ist folgendes zu beachten:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7 **Altlasten**

Es liegen im Planungsgebiet laut Altlasteninformationssystem des Freistaates Thüringen keine Altlastenverdachtsflächen sowie Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Gemäß Art. 2 des Thüringischen Bodenschutzgesetzes sind die Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung vorliegt, unverzüglich dem Landkreis oder der kreisfreien Stadt mitzuteilen.

Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische-Hohlräume-Gesetzes im Bereich der Baumaßnahme liegen laut Thüringer Landesbergamt nicht vor.

8 Forstwirtschaft

Unmittelbarer Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich mehrere Flurstücke, die im Sinne des Waldfunktionsplanes als Erholungswald festgesetzt sind (Flur- Nr. 1227, 890/5, TF 890/42).

Durch die Festsetzung im B-Plan als Sondergebiet ändert sich die Nutzungsart des Grundstückes. Es hat eine Nutzungsänderung, die nach Thüringer Waldgesetz zu genehmigen ist, zur Folge. Ein entsprechender Antrag auf Nutzungsänderung liegt der Behörde bereits vor.

Die für einen Ausgleich vorgeschlagenen Flächen befinden sich derzeit noch in der Prüfung durch die Forstbehörde. Nach einer abschließenden Bescheidung durch die Forstbehörde wird der erforderliche Ausgleich in die Begründung aufgenommen.

Durch die geplante Bebauung wird sich der Charakter des Waldes ändern, da eine alleinige forstwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist. Es ist nicht beabsichtigt, den Wald komplett zu roden. Er soll als landschaftliche Gegebenheit die Einbettung und Gestaltung der Bebauung prägen und dient der Raumbildung. Es ist beabsichtigt, diese Raumbildung durch zusätzliche verstärkende Bepflanzung zu verdichten.

Zur Milderung nachteiliger Wirkungen einer genehmigten Nutzungsartenänderung ist eine funktionsgleiche Ausgleichsaufforstung innerhalb von 2 Jahren nach bestandskräftiger Genehmigung durchzuführen oder eine entsprechende Waldausgleichsabgabe zu entrichten.

Einwirkungen von den Nachbargrundstücken

Es wird auf eine Gefährdung bis ca. 30 m ab Flurstücksgrenze durch Astbrüche u. ä. hingewiesen, da entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze weitere Waldflächen anschließen.

Die bebaubare Fläche berücksichtigt diese Gefährdung, da es außerhalb der Baumfallgrenze angelegt wird.

Das benachbarte, südlich gelegene Grundstücke Flur-Nr. 773/40 (Weg) im Eigentum des Vorhabenträgers - lässt keine Beeinträchtigung durch umstürzende Bäume bei Stürmen aus Hauptwindrichtung Süd/West bzw. Westen erwarten. Vorsorglich wurde auch für die Flur-Nr. 773/5 ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt.

Auswirkungen vom Grundstück auf die Umgebung

Negative Auswirkungen (z.B. Brandgefahr, Müllablagerungen) auf den angrenzenden Wald (z.B. Flur-Nr. 773/5 – Steilhang zum See) sind auszuschließen.

Es sollen keine erhöhten Verkehrssicherungspflichten entstehen (Haftungsfreistellung).

9 Bodenordnende Maßnahmen

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers, eines weiteren Privateigentümers bzw. im Eigentum des Landkreises, so dass im Bereich der Verkehrsflächen geprüft werden muss, inwieweit bodenordnende Maßnahmen nach § 45ff BauGB erforderlich sein werden.

Die Verschmelzung der drei Flurnummern (Flur-Nr. 1227/1, 1227 und 890/5) im südlichen Bereich ist wegen der späteren geplanten Bebauung erforderlich.

10 Aufhebungsverfahren des vorhaben bezogenen Bebauungsplans „Bistro und Camping an der Bleilochtalsperre“

Für den Bereich der Flur-Nr. 1227/1 wird der genehmigte vorhabenbezogene Bebauungsplan 1. Änderung Sondergebiet „Bistro und Camping an der Bleilochtalsperre“ mit dem AZ – 00069 – 2017 – 22 (genehmigt am 20.02.2017) in einem Parallelverfahren aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Der Umgriff des vorhaben bezogenen B-Planes ist in der Planzeichnung dargestellt.

11 Auswirkungen der Planung

11.1 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht mit den Angaben gemäß Anlage zum BauGB bildet einen gesonderten Teil II der Begründung.

11.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs.3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs.6 Nr. 7 a) bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der naturschutzrechtliche Eingriff wird gem. des Thüringischen Bilanzierungsmodell durchgeführt. Durch geeignete Festsetzungen und Pflanzgebote kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Die differenzierte Darstellung ist im Umweltbericht enthalten.

Der Eingriff erfolgt auch innerhalb einer Waldfläche. Der forstrechtliche Ausgleich ist nach dem Thüringischen Waldgesetz zu bemessen.

Zur Milderung nachteiliger Wirkungen einer genehmigten Nutzungsartenänderung ist eine funktionsgleiche Ausgleichsmaßnahme innerhalb von 2 Jahren nach bestandskräftiger Genehmigung durchzuführen.

Die für einen Ausgleich vorgeschlagenen Flächen befinden sich derzeit noch in der Prüfung durch die Forstbehörde. Nach einer abschließenden Bescheidung durch die Forstbehörde wird der erforderliche Ausgleich in die Begründung aufgenommen.

11.3 Artenschutz

Für das Plangebiet hat keine nähere Betrachtung der Fauna zu erfolgen. Das faunistische Artenpotenzial wird auf Grund der geringen Biodiversität als nicht relevant eingeschätzt.

Im Umkehrschluss wird davon ausgegangen, dass kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote gegeben ist.

11.4 Immissionsschutz

Das Gebiet grenzt an ein Sondergebiet (Segelclubgelände) an, welches ebenfalls der Erholung dient, sowie an ein Waldgebiet. Von der bestehenden Kreisstraße K550 und der geplanten Gastronomie sind keine erheblichen Immissionen zu erwarten. Das Ferienhausgebiet wird zusätzlich zum Schutz vor Lärm und Emissionen in eine Grünfläche mit Lärm absorbierenden Pflanzungen eingebunden.

Das geplante Vorhaben soll der Freizeit und Erholung dienen. Daher sind die von der Planung ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen als vernachlässigbar einzuschätzen.

12 Flächenbilanz

Sondergebietsfläche	8.680 m ²
Ver- und Entsorgung, privat	210 m ²
Verkehrsfläche, öffentlich	3.290 m ²
Geh- und Radweg	1.245 m ²
Stellplätze	525 m ²
Verkehrsflächen, privat	740 m ²
Grünfläche, öffentlich	590 m ²
<u>Grünfläche, privat</u>	<u>4.420 m²</u>
Plangebiet Gesamt	19.700 m ²

13 Monitoring

Die Stadt Schleiz wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidung vorgeesehen.

Es ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit gegenteilig entwickeln und damit die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

aufgestellt:
Naila, am 05.02.2019

gesehen:

.....
Augsten Landschaftsarchitektur
Susanne Augsten, Landschaftsarchitektin

.....
Stadt Schleiz
Marko Bias, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan
 „An der Sperrmauer“ Gemarkung Gräfenwarth

0 5 10 20 50 100m



ANHANG 5
 Städtebaulicher Entwurf



Erläuterung

- | | | | | | |
|--|-----------------|--|----------------------------|--|-------------------|
| | Geltungsbereich | | Gebäude, gepl. | | Stützmauer, gepl. |
| | Flurstück | | Straße | | Grünfläche |
| | Gebäude, vorh. | | Wege, Plätze und Zufahrten | | |
| | Böschung, vorh. | | Stellplätze | | |

SUSANNE AUGSTEN
 LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR SUSANNE AUGSTEN
 ERBSBÜHL 10 • 95119 NAILA
 TEL. 09282 / 39154 • FAX 09282 / 984321
 info@susanneaugsten.de

Stand: 05.02.2019