

**Gräfenwarth  
Ortsteil von Schleiz**

Landkreis Saale-Orlakreis  
Land Thüringen

**Begründung zur Aufhebung des  
Vorhaben bezogenen Bebauungsplans**

**1. Änderung „Bistro und Camping an der Bleilochtalesperre“  
Gemarkung Gräfenwarth**

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

in der Fassung vom Februar 2019

**Vorhabensträger:**

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

---

**Verfasser:**

Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila

## **Inhaltsübersicht**

### **1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung**

- 1.1 Rechtliche Grundlagen
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Umweltbericht

### **2. Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplanes**

### **3. Derzeitige Nutzung des Gebietes**

### **4. Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes**

- 4.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts
- 4.2 Auswirkungen auf die Umwelt
- 4.3 Auswirkungen auf die Erschließung und Ver- und Entsorgung des Gebietes
- 4.4 Entschädigungsansprüche

### **5. Sonstige Belange**

- 5.1 Belange der Nachbargemeinden

## **1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Der rechtskräftige Vorhaben bezogenen Bebauungsplans 1. Änderung „Bistro und Camping an der Bleilochtalsperre“ der Stadt Schleiz in der Gemarkung Gräfenwarth (AZ – 00069 – 2017 – 22, genehmigte Fassung vom 20.02.2017) soll auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 aufgehoben werden.

Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes einzuleiten und den o. g. Bebauungsplan aufzuheben. Das Verfahren wird im Parallelverfahren mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „An der Sperrmauer“ geführt. In diesem neuen Bebauungsplan werden auch die Flächen des zur Aufhebung bestimmten Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes (neben weiteren Flächen in einem vergrößerten Geltungsbereich) neu geregelt.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

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

Das Verfahrensgebiet setzt sich aus einem 1. und einem 2. Geltungsbereich zusammen. Der 1. Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans umfasst das Flurstück Flst.-Nr. 1227/1 Gemarkung Gräfenwarth Flur 6. Ein 2. Geltungsbereich ist auf den Flurstücken Flst.-Nr. 890/44 und Flst.-Nr. 890/14 für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben werden.

### **1.3 Umweltbericht**

Bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes sind die, in Verbindung damit zu erwartenden, Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auf die Darstellung eines separaten Umweltberichts wird aus auf den unter Pkt 4.2. ausgeführten Gründen dieser Begründung (s. unten) verzichtet.

## **2 Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplanes**

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.<sup>1</sup>

---

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

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.

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.

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

Bei der Preisverleihung im Herbst erhielt das Büro Elke und Florian Voigt, Leipzig, den 1. Preis für die Konzeption eines Langhauses am Standort „Sperrmauer“.

Als Standorte für die geplante Mustersiedlung am Ankerort Sperrmauer wurden die Flur-Nr. 1227 und Flur-Nr. 890/5 in der Gemarkung Gräfenwarth definiert. Diese beiden Flurstücke sind dem zur Aufhebung bestimmten Bebauungsplan unmittelbar benachbart.

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 Vorhaben bezogene Bebauungsplan weist innerhalb des ca. 4.600 m<sup>2</sup> großen Plangebietes neben Grün- und Erschließungsflächen hauptsächlich Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen, aus. Dabei ist das Planungsgebiet in drei Sondergebietsflächen untergliedert, die die Errichtung eines Bistrotgebäudes mit zentralen Einrichtungen und die Errichtung von 10 Ferienhäusern mit einer Grundfläche von je 25 m<sup>2</sup> sowie das Aufstellen und Bewohnen von 10 Wohnmobilen und Wohnwagen zulassen.

Im Interesse eines gesamtheitlichen Ansatzes ist beabsichtigt, ein Gesamtkonzept für den Standort, über den Bereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans hinaus, zu verfolgen. Dies hat auch das Wettbewerbsergebnis deutlich gemacht.

Es ist beabsichtigt, weitere öffentliche Maßnahmen einzubeziehen (Parkplatz, Buswendebereich, öffentlicher Geh- und Radweg u.ä.). Diese Planungen liegen nördlich der geplanten Ferienhausarchitektur. Die genannten Maßnahmen entsprechen alle den Zielen des REK.

Aus diesen genannten Umständen wird deutlich, dass die geplanten Vorhaben (qualitätsvolle Ferienhausarchitektur, weitere öffentliche Maßnahmen) nicht mit den Festsetzungen des zur Aufhebung bestimmten Bebauungsplan übereinstimmen und es für das Gebiet insgesamt sinnvoll ist, einen größeren Bereich in einem Gesamtkontext neu zu definieren.

### **3 Derzeitige Nutzung des Gebietes**

Die Flächen wurden für die Bebauung gem. des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes 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.

### **4 Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert sich insbesondere die bau- und planungsrechtliche Situation. Die Aufhebung wirkt sich auch auf die Umwelt, auf die technische und soziale Infrastruktur des Standortes in der Gemarkung Gräfenwarth sowie auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grundstückseigentümers aus.

#### **4.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts**

Durch die Aufhebung geht das Baurecht für das konkrete bereits genehmigte Bauvorhaben verloren. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „An der Sperrmauer“ wird jedoch ein Ersatz geschaffen. Der Bebauungsplan „An der Sperrmauer“ ersetzt damit den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan.

#### **4.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Bei einer Betrachtung der Umweltauswirkungen lässt sich feststellen, dass sich durch die Aufhebung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans sicherlich positive Auswirkungen hinsichtlich aller Schutzgüter erkennen lassen, da keine bauliche Maßnahmen stattfinden.

Diese Auswirkungen werden jedoch nicht eintreffen, da das Gebiet mit einem neuen Bebauungsplan überplant werden wird.

Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB werden im Rahmen dieses Aufhebungsverfahrens nicht als notwendig erachtet. Die konkreten Auswirkungen dieser Planung sind deshalb dem Umweltbericht zum neuen Bebauungsplan „An der Sperrmauer“ zu entnehmen.

#### **4.3 Auswirkungen auf die Erschließung und Ver- und Entsorgung des Gebietes**

Es ergeben sich durch die Aufhebung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes keine Änderungen.

#### **4.4 Entschädigungsansprüche**

Es ergeben sich durch die Aufhebung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes keine Entschädigungsansprüche gem. §§ 38 ff und §§ 42 ff BauGB.

### **5 Sonstige Belange**

#### **5.1 Belange der Nachbargemeinden**

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufhebung nicht berührt.

aufgestellt:  
Naila, am 05.02.2019

gesehen:

.....  
Augsten Landschaftsarchitektur  
Susanne Augsten, Landschaftsarchitektin

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