

# **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr.1

**1. ÄNDERUNG**  
**„SO Erholung / Saalthal-Alter – Gemeinde Goßwitz“**

der Gemeinde Unterwellenborn  
OT Bucha

## **Satzung**

**Stand: Juni 2023**

Erarbeitet durch: **LEG Thüringen mbH**  
Abt. Stadt- und Regionalentwicklung  
Mainzerhofstr. 12  
99084 Erfurt

Tel. 0361 / 5603 - 0

Im Auftrag von: **Gemeinde Unterwellenborn**  
Ernst-Thälmann-Straße 19  
07333 Unterwellenborn

Tel. 03671-6731-32

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Schaffung von Planungsrecht</b>	<b>5</b>
<b>3. Verfahrensstand</b>	<b>6</b>
<b>4. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
<b>6. Planungsziele und -inhalte</b>	<b>16</b>
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>26</b>

### Verzeichnis der Abbildungen:

- Abb.1:** Übersichtsplan zu den Änderungsbereichen (Geoportal Thüringen; LEG Thüringen)
- Abb.2:** Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 2004 mit Änderungsbereichen (Gemeinde Unterwellenborn; LEG Thüringen)
- Abb.3:** Übersichtsplan zur groben Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung (Geoproxy; LEG Thüringen)
- Abb.4:** Luftbild mit Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Planung und Lage der Änderungsbereich (Geoproxy; LEG Thüringen)
- Abb.5:** Geltungsbereich der 1. Änderung - Bereich 1 + 2 und 3 (Geoproxy; LEG Thüringen)
- Abb.6:** Geltungsbereich der 1. Änderung VORENTWURF - Bereiche 2 mit Änderungsbereiche 3 (Geoproxy; LEG Thüringen)
- Abb.7:** Geltungsbereich der 1. Änderung ENTWURF - Bereiche 2 und Änderungsbereiche 3 (Geoproxy; LEG Thüringen)
- Abb.8:** Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025; Karte 5 (LEP 2025; LEG Thüringen)
- Abb.9:** Ausschnitt Regionalplan Ostthüringen 2012; Raumnutzungskarte Westteil (RP-OT 2012)
- Abb.10:** Ausschnitt Regionalplan Ostthüringen 2012; Karte 4-1 - Tourismus (RP-OT 2012)
- Abb. 11:**Ausschnitt Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Ostthüringen ... Stand 30.11.2018 (Beschluss Nr. PLV 27/06/2018)
- Abb. 12:**Übersicht Verfahrensstände FNP in den Ortsteilen (Gemeinde Unterwellenborn)
- Abb. 13:**Ausschnitt FNP Goßwitz 1993 (Gemeinde Unterwellenborn)
- Abb. 14:**Übersichtsplan zu Schutzgebieten (Geoproxy; LEG Thüringen)
- Abb. 15:**Ausschnitt rechtsverbindliche Planung – **Änderungsbereich 1** (Gemeinde Unterwellenborn)
- Abb. 16:**Ausschnitt rechtsverbindliche Planung – **Änderungsbereich 2** (Gemeinde Unterwellenborn)
- Abb. 17:**Ausschnitt rechtsverbindliche Planung – **Änderungsbereich 3** (Gemeinde Unterwellenborn)
- Abb. 18:**Ausschnitt Trinkwasserleitung im Bereich Parkdeck (ZWA Saalfeld-Rudolstadt)
- Abb. 19:**Lageplan Parkdeck (Steinbacher-Consult GmbH)
- Abb. 20:**Ausschnitt Parkdeck 1. Änderung B-Plan Entwurf 12/2022 (LEG Thüringen)
- Abb. 21:**Ausschnitt Sanitärgebäude 1. Änderung B-Plan Entwurf 12/2022 (LEG Thüringen)
- Abb. 22:**Freianlagenplan – Übersichtslageplan Schiffsanlagestelle (igr Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH)
- Abb. 23:**Längsschnitt Schiffsanlagestelle (igr Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH)
- Abb. 24:** Ausschnitt Planzeichnung der 1. Änderung im Bereich 2 Änderungsbereich 3 - Schiffsanlagestelle (igr Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, LEG Thüringen)

## 1. Anlass der Planung

Für die Wirtschaftskraft Thüringens gewinnt die Tourismusbranche immer mehr an Bedeutung. Insofern wurde im Auftrag des TMWWDG im Juni 2017 die „Tourismusstrategie Thüringen 2025“ mit folgender Zielstellung erarbeitet:

Wo steht der Thüringen-Tourismus, und wie kann er zielgerichtet weiterentwickelt werden? Im Auftrag des Thüringer Ministeriums für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft (TMWWDG) wurde im Zeitraum April 2016 bis März 2017 die Tourismusstrategie Thüringen 2025 erarbeitet. Ziel der Strategie ist es, den Tourismus in Thüringen zukunftsfähig aufzustellen und im Deutschland-Vergleich so zu positionieren, dass er sich im zunehmend härter werdenden Wettbewerb um die (potenziellen) Gäste behaupten kann. Damit der Thüringen-Tourismus sich in diesem Sinne optimal aufstellen kann, liegt der Tourismusstrategie 2025 ein Leitgedanke zugrunde: Die Fokussierung. Es gilt sich auf die wesentliche Themenstellungen zu konzentrieren und hier die vorhandenen Potenziale voll auszuschöpfen.

Im Sinne der Thüringer Tourismusstrategie sollen im Saalthal-Alter am Stausee Hohenwarte die vorhandenen Ressourcen weiter stabilisiert und zum Teil auch ausgebaut werden, um die Potentiale des touristisch bedeutenden Ortes in der Region um das Thüringer Meer (Stauseeregion um die Talsperren Bleiloch und Hohenwarte) noch besser ausschöpfen zu können.

Die Gemeinde Unterwellenborn hat hierzu bereits den Planungsprozess für drei Vorhaben begonnen, für die es nunmehr gilt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Maßnahmen durch Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „SO Erholung / Saalthal-Alter – Gemeinde Goßwitz“ aus dem Jahr 2004 zu schaffen.

Es handelt sich dabei um die Errichtung eines Parkdecks, den Bau einer Schiffsanlegestelle sowie den Bau eines Sanitärgebäudes.

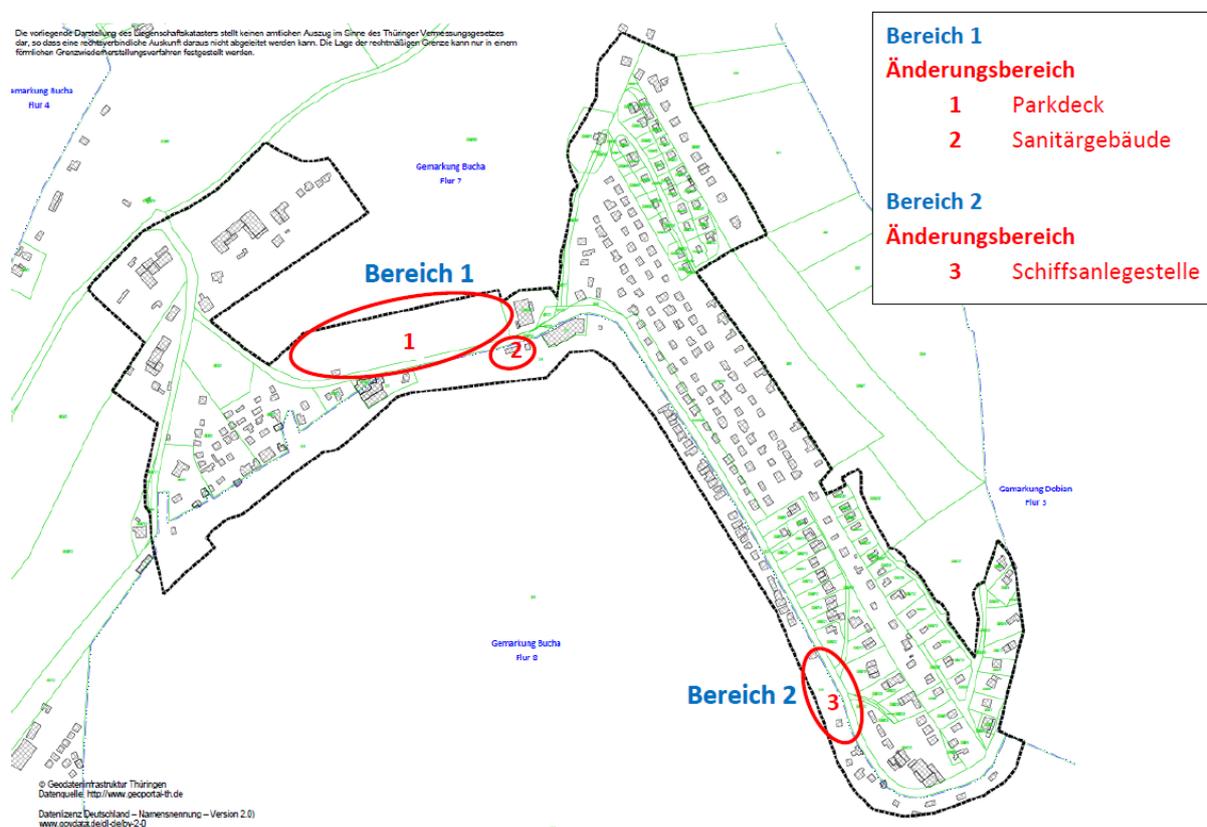
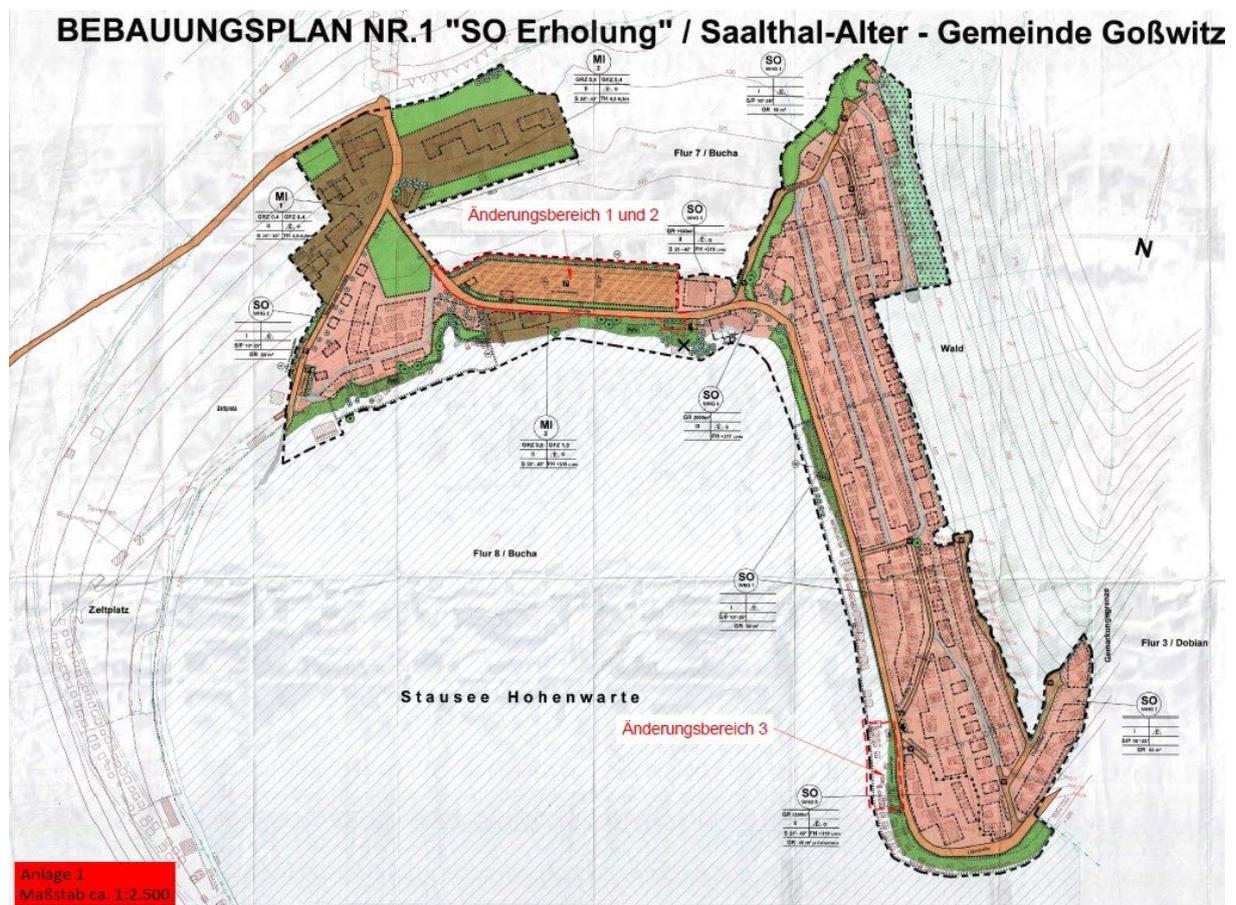


Abb.1: Übersichtsplan zu den Änderungsbereichen (Geoportal Thüringen; LEG Thüringen)

## 2. Schaffung von Planungsrecht

Die von der Änderung betroffenen Bereiche sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1 „SO Erholung / Saalthal-Alter - Gemeinde Goßwitz“ (mit Bucha), in Kraft getreten durch Veröffentlichung am 13.05.2004. Im Zuge von Gemeindezusammenlegungen obliegt die Planungshoheit für das Bebauungsplangebiet nunmehr der Gemeinde Unterwellenborn.

Die geplanten Änderungen sollen über ein zweistufiges Verfahren gem. § 2 Abs.1 BauGB mit Umweltbericht gem. § 2 Abs.4 BauGB und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz planungsrechtlich gesichert werden. Die Änderungsbereiche werden als eigenständiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr.1 „SO Erholung / Saalthal-Alter – Gemeinde Goßwitz“ 1. Änderung) aufgestellt. Mit Rechtskraft der 1. Änderung werden die Festsetzungen im derzeit gültigen Bebauungsplan von 2004 durch die Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung ersetzt.



**Abb.2:** Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 2004 mit Änderungsbereichen (Gemeinde Unterwellenborn; LEG Thüringen)

Alle Festsetzungen der rechtsverbindlichen Planung, die von der 1.Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden, bleiben unverändert erhalten.

## 3. Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Unterwellenborn hat in seiner Sitzung am 18. August 2021 unter Beschluss-Nr. 18/14/GR/21 gem. § 2 Abs.1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „SO Erholung / Saalthal-Alter“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Unterwellenborn mit seinen Ortsteilen „Gemeinde-Nachrichten“ Nr.11 vom 30. Oktober 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Aus diesem Grund erfolgt in der Zeit vom 03. Januar bis zum 04. Februar 2022 das Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf gem. § 3 Abs.1 BauGB, gem. § 4 Abs.1 BauGB werden die Behörden mit Schreiben vom 15.12.2021 um Stellungnahme gebeten.

Nach Auswertung der vorgebrachten Anregungen erfolgte die Entwurfserarbeitung zum Bebauungsplan. Im Ergebnis wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung gegenüber dem Vorentwurf im Bereich 2 wiederum auf den rechtsverbindlichen Geltungsbereich reduziert. Die im Vorentwurf vorgenommene Festsetzung der Schiffsanlagestelle als Sonstiges Sondergebiet ist in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) untersagt. Die Zulässigkeit der Schiffsanlagestelle ist gemäß § 35 BauGB als Einzelvorhaben im Außenbereich zu prüfen. Zwischenzeitlich wurde die Baugenehmigung Nr. 22-1141/14 für den Neubau der Schiffsanlegestelle für Fahrgast- und Linienschiffahrt erteilt. Ebenso liegt die naturschutzfachliche Genehmigung in Form einer Erlaubnis der Errichtung der Schiffsanlegestelle vor. Zur Klarstellung wird die Schiffsanlegestelle in der Planzeichnung dargestellt.

Zudem wurde der Geltungsbereich Änderungsbereich 2 – Sanitärgebäude - betreffend geringfügig verschoben, um eine Betroffenheit der Trinkwasserschutzzone II auszuschließen.

Der Gemeinderat wurde umfänglich über die vorgebrachten Anregungen und deren Berücksichtigung aus den Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 in seiner Sitzung am 22.02.2023 informiert.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „SO Erholung / Saalthal-Alter – Gemeinde Goßwitz“ der Gemeinde Unterwellenborn, OT Bucha (Stand Dezember 2022) wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. 5/25/GR/23); ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr.3 vom 01. April 2023.

Der Entwurf bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht und Grünordnungsplan (Stand Dezember 2022) sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11. April bis 12. Mai 2023 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr.3 vom 01. April 2023 ortsüblich bekanntgemacht worden sowie gemäß § 4a Abs.4 BauGB im Internet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30. März 2023 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert und unter Fristsetzung bis zum 05. Mai 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert.

Nach Auswertung der Stellungnahme hat der Gemeinderat der Gemeinde Unterwellenborn in seiner Sitzung am 23.08.2023 die Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen

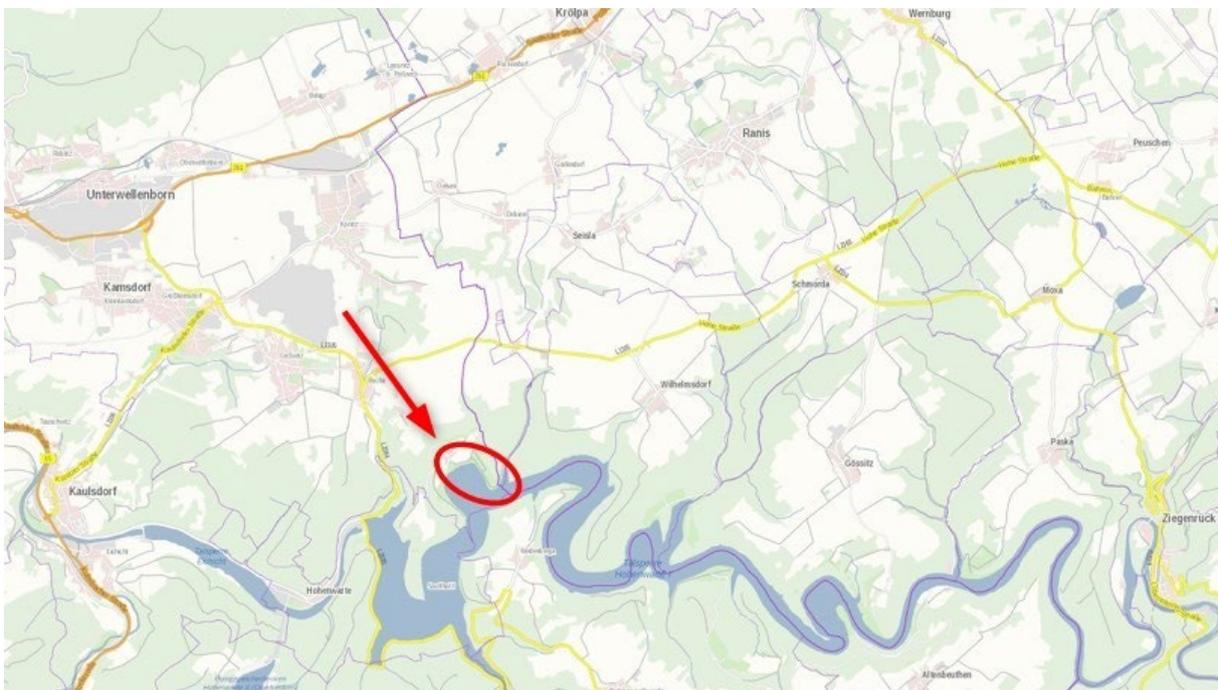
(Beschluss Nr.....) und in gleicher Sitzung den Satzungsbeschluss (Beschluss Nr.....) zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „SO Erholung / Saalthal-Alter – Gemeinde Goßwitz“ der Gemeinde Unterwellenborn, OT Bucha (Stand Juni 2023) gefasst. Die Beschlüsse werden ortsüblich bekannt gemacht; das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt und die Unterlagen zur Genehmigung eingereicht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „SO Erholung / Saalthal-Alter – Gemeinde Goßwitz“ der Gemeinde Unterwellenborn, OT Bucha mit Begründung, Umweltbericht, Grünordnungsplan und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10a BauGB sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden im Amtsblatt der Gemeinde Unterwellenborn mit seinen Ortsteilen „Gemeinde-Nachrichten“ ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig werden die Unterlagen gem. § 10a Abs.2 BauGB ins Internet eingestellt.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

#### 4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „SO Erholung Saalthal-Alter“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.1 „SO Erholung/Saalthal-Alter - Gemeinde Goßwitz.



**Abb.3:** Übersichtsplan zur groben Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung (Geoproxy; LEG Thüringen)

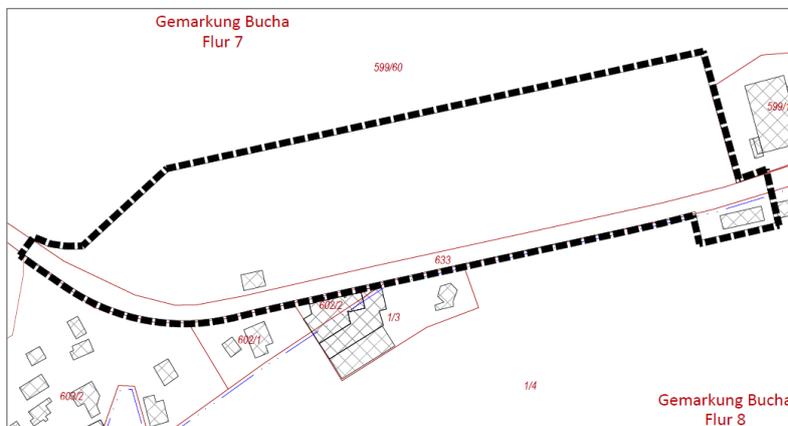
Die zu ändernden Flächen sind Bestandteil der touristischen Nutzungen am Saalthal-Alter direkt am Hohenwarte – Stausee. Die Planung betrifft die Gemeinde Unterwellenborn, an der östlichen Grenze des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt zum Saale-Orla-Kreis hin.



**Abb.4:** Luftbild mit Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Planung und Lage der Änderungsbereich (Geoproxy; LEG Thüringen)

Der Änderungsbereich 1 und 2 liegt zwischen landwirtschaftlicher Fläche und dem Badestrand direkt am Stausee. Der Änderungsbereich 3 umfasst Uferflächen.

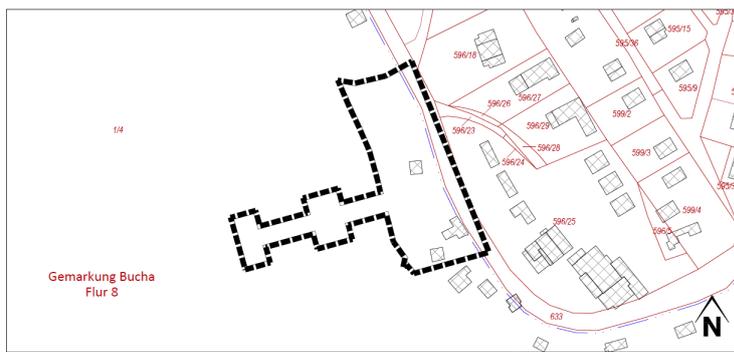
Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind in der Gemarkung Bucha, Flur 7 Teilflächen des Flurstückes 599/60 und des Flurstückes 633, in der Flur 8 (Änderungsbereich 3) verschiedene Teilflächen des Flurstückes 1/4 betroffen. Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung umfasst insgesamt ca. 1,15 ha.



**Bereich 1**  
**Änderungsbereiche 1 und 2**

**Abb.5:** Geltungsbereiche der 1. Änderung - Bereiche 1 mit Änderungsbereiche 1 + 2 (Geoproxy; LEG Thüringen)

Im Ergebnis der vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach BauGB zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung gegenüber dem Vorentwurf (siehe **Abb. 6**) im Bereich 2 (Änderungsbereich 3) wiederum auf den rechtsverbindlichen Geltungsbereich reduziert (siehe **Abb. 7**). Die im Vorentwurf vorgenommene Festsetzung der Schiffsanlagestelle als Sonstiges Sondergebiet ist in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) untersagt. Die Schiffsanlagestelle kann somit nicht Teil des Bebauungsplanes sein. Die Zulässigkeit der Schiffsanlagestelle ist gemäß § 35 BauGB als Einzelvorhaben im Außenbereich zu prüfen.

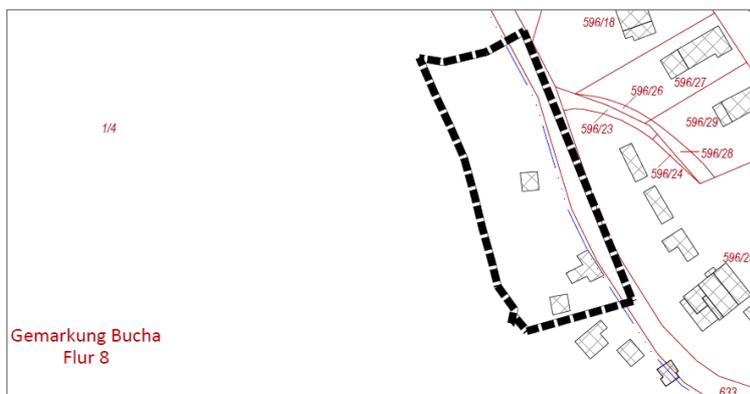


**Bereich 2**

**Änderungsbereich 3**

**Abb.6:** Geltungsbereich der 1. Änderung VORENTWURF - Bereiche 2 mit Änderungsbereiche 3 (Geoproxy; LEG Thüringen)

Zwischenzeitlich wurde die Baugenehmigung Nr. 22-1141/14 für den Neubau der Schiffsanlagestelle für Fahrgast- und Linienschiffahrt erteilt. Ebenso liegt die naturschutzfachliche Genehmigung in Form einer Erlaubnis der Errichtung der Schiffsanlagestelle vor. Zur Klarstellung wird die Schiffsanlagestelle in der Planzeichnung nur noch dargestellt (ohne Festsetzungsscharakter).



**Bereich 2**

**Änderungsbereich 3**

**Abb.7:** Geltungsbereich der 1. Änderung ENTWURF - Bereiche 2 und Änderungsbereiche 3 (Geoproxy; LEG Thüringen)

Bei den im Planbereich befindlichen Flächen handelt es sich zum Teil um Gemeindeflächen, Privatflächen sowie Flächen der Vattenfall Wasserkraft GmbH.

## 5. Übergeordnete Planungen

### Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Landesentwicklungsprogramm 2025 definierten Schwerpunkträume Tourismus.



Abb.8: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025; Karte 5 – Tourismus und Radwege (LEP 2025; LEG Thüringen)

Im Grundsatz 4.4.1 G wird im LEP 2025 ausgeführt:

*Das Thüringer Schiefergebirge, einschließlich Saalealsperren (Hohenwarte und Bleiloch) als das größte nutzbare Gebiet für wassersportliche Betätigungen in Thüringen, ist von landesweiter touristischer Bedeutung. Auch hier ist bereits eine gute, aber noch ausbaufähige touristische Infrastruktur vorhanden. Es bedarf allerdings einer zunehmend attraktiveren Gestaltung touristischer Anziehungspunkte und der Bereitstellung vermarktungsfähiger und ergänzender touristischer Infrastrukturen. Hauptschwerpunkt der Entwicklung bildet unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit die wassersportliche Nutzung der Saale sowie der Talsperren, aber auch weitere Formen des sanften naturnahen Tourismus, wie Wandern und Radwandern.*

Die in Aufstellung befindlichen Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Verbesserung des Parkplatzangebotes / Erweiterung des touristischen Nutzungsangebotes) entsprechen dem hier formulierten Grundsatz.

Regionalplan Ostthüringen 2012 (RP-OT)

Mit Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012 ist der Regionalplan Ostthüringen in Kraft getreten. Die folgenden Ziele und Grundsätze der Landes- und Raumplanung betreffen den Planbereich.

Das Plangebiet ist Bestandteil des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Eine bauliche Nutzung der von der Änderungsplanung betroffenen Flächen ist derzeit schon zulässig. Weitere Nutzungen, die über den rechtsverbindlichen Stand hinausgehen, sind mit Ausnahme der Steganlage, mit dieser Änderung nicht geplant. Das unmittelbar angrenzende Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-126 – Wälder und strukturreiche Kulturlandschaft zwischen Saalfeld und Talsperre Hohenwarte bleibt daher von der Planung unberührt. Beeinträchtigungen der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen des Vorbehaltsgebietes sind durch die geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

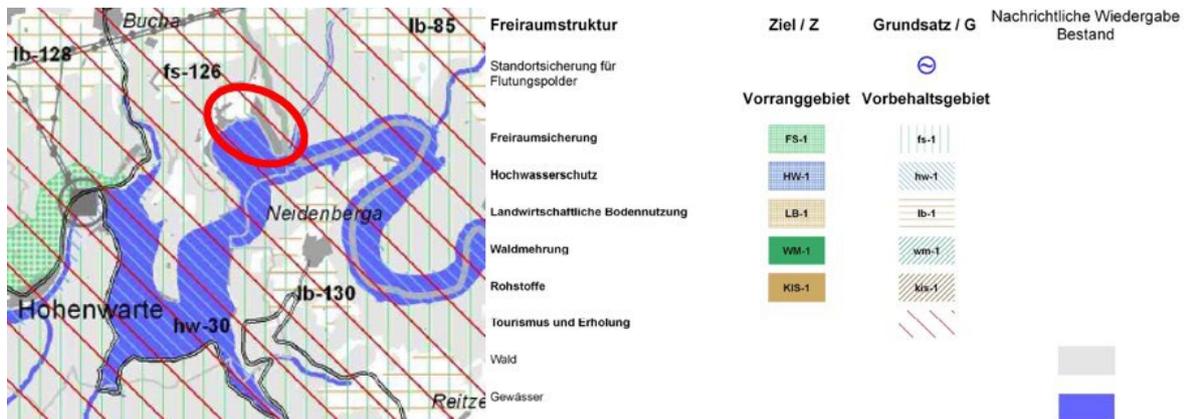


Abb.9: Ausschnitt Regionalplan Ostthüringen 2012; Raumnutzungskarte Westteil (RP-OT 2012)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Stausee Hohenwarte, der als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-30 – Saale/Ziegenrück, Talsperre Hohenwarte bis Saalfeld dargestellt ist. Diese Gebiete dienen dem vorbeugenden Hochwasserschutz überschwemmungsgefährdeter Bereiche. Mit der geplanten Steganlage erfolgt eine geringfügige Erweiterung von Versiegelung. Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind jedoch nicht zu erwarten.

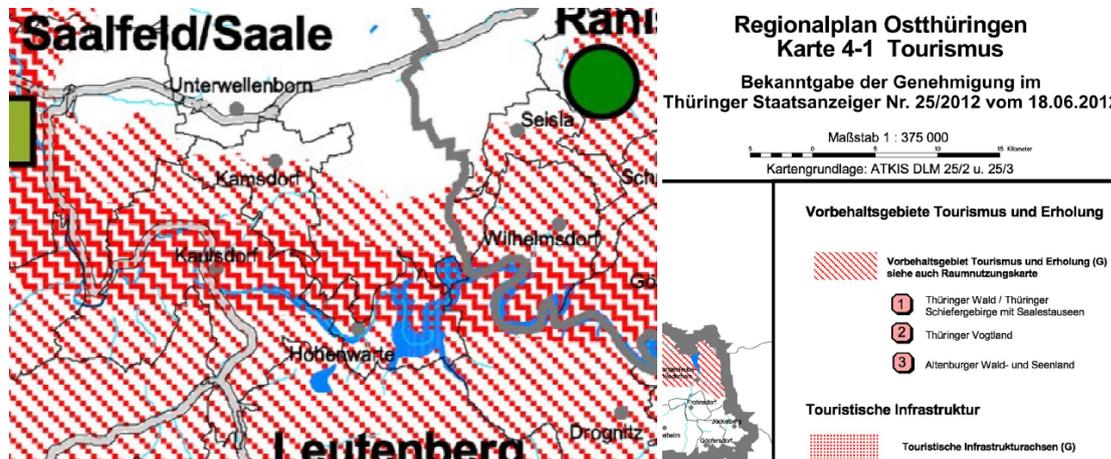
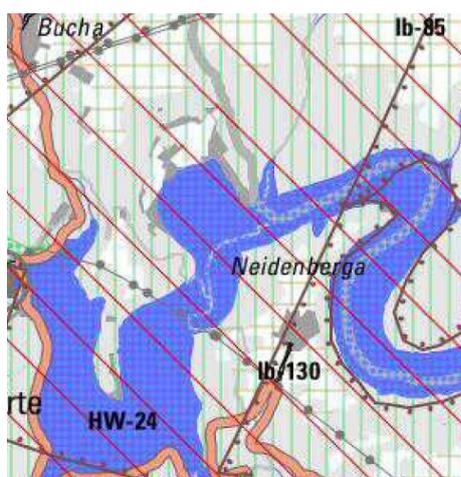


Abb.10: Ausschnitt Regionalplan Ostthüringen 2012; Karte 4-1 - Tourismus (RP-OT 2012)

Dem Planbereich kommt eine besondere touristische Bedeutung zu. Er wird als Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung –Thüringer Wald/Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen – ausgewiesen, in denen die naturschutzfachlichen Belange sowie die touristische Freizeitgestaltung besonders zu berücksichtigen bzw. auszubilden sind. Er gehört zu den besonders attraktiven Landschaftsräumen und bedeutenden Kulturlandschaften in Ostthüringen, die über eine gut ausgebaute touristische Infrastruktur und zahlreiche touristische Attraktivitäten sowie touristische Entwicklungspotentiale verfügen.

Die geplanten Vorhaben entsprechen vollumfänglich dem vorgegebenen Grundsatz der Landes- und Raumplanung.



Auch im derzeit in Änderung befindlichen Regionalplan Ostthüringen wurden den Planbereich betreffend die bisherigen Ziele und Grundsätze der Landes- und Raumplanung in den Entwurf übernommen, so dass auch im Weiteren eine Berücksichtigung gewährleistet werden kann.

Abb. 11: Ausschnitt Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Ostthüringen ... Stand 30.11.2018 (Beschluss Nr. PLV 27/06/2018)

### Berücksichtigung - Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH, BGBl 2021 Teil I Nr. 57, vom 25. August 2021)

Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten, dessen Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

- Aufgrund der Lage der Vorhaben an der Talsperre Hohenwarte mit gleichnamig festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist insbesondere Ziel I.1.1 zu beachten:

#### Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Die geplanten Vorhaben Parkdeck, Sanitärgebäude und Schiffsanlegestelle mit ihren Änderungsbereichen erstrecken sich randlich der Talsperre Hohenwarte. Das maßgebende Hochwasserstauziel im Hochwasserbemessungsfall (HQ10.000) beträgt für die Talsperre eine Höhe von +305,20 m NHN (DHHN2016). Das Überschwemmungsgebiet (HQ100 - Hochwasser mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit) sowie das Risikogebiet (HQ200 - Hochwasser mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit) umfasst dabei alle Flächen, die innerhalb dieser maximalen Stauhöhe liegen (Grenze ÜSG).

In der Planzeichnung wird der Höchststau der Talsperre mit +305,20 m NHN (DHHN 2016) dargestellt. Da alle Baugebiete (feste bauliche Anlagen/Hochbauten) außerhalb dieser Höhenstaulinie verortet sind, ist auf Grundlage aktuell vorliegender Daten und Kenntnisse von keiner Gefahr infolge von Hochwasser auf die Vorhaben auszugehen. Gleichzeitig sind keine baulichen Anlagen geplant, die einen Hochwasserabfluss behindern könnten. (Der Gebäudebestand (Bungalows) im Uferbereich / ÜSG soll langfristig entfallen.) Einzig der Anlegesteg befindet sich im Bereich des Gewässers – dieser kann sich als beweglicher Pontonsteg entsprechend an den Wasserstand anpassen.

- Das geplante Parkdeck liegt am Hangfuß einer landwirtschaftlich genutzten Fläche – hier kann es bei Starkregenereignissen zu einem erhöhten Niederschlagswasserabfluss (zu Bodenerosion) kommen. Die Bauflächen befinden sich zudem im Einzugsgebiet der Talsperre Hohenwarte.

#### Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

#### Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG

II.1.1 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.

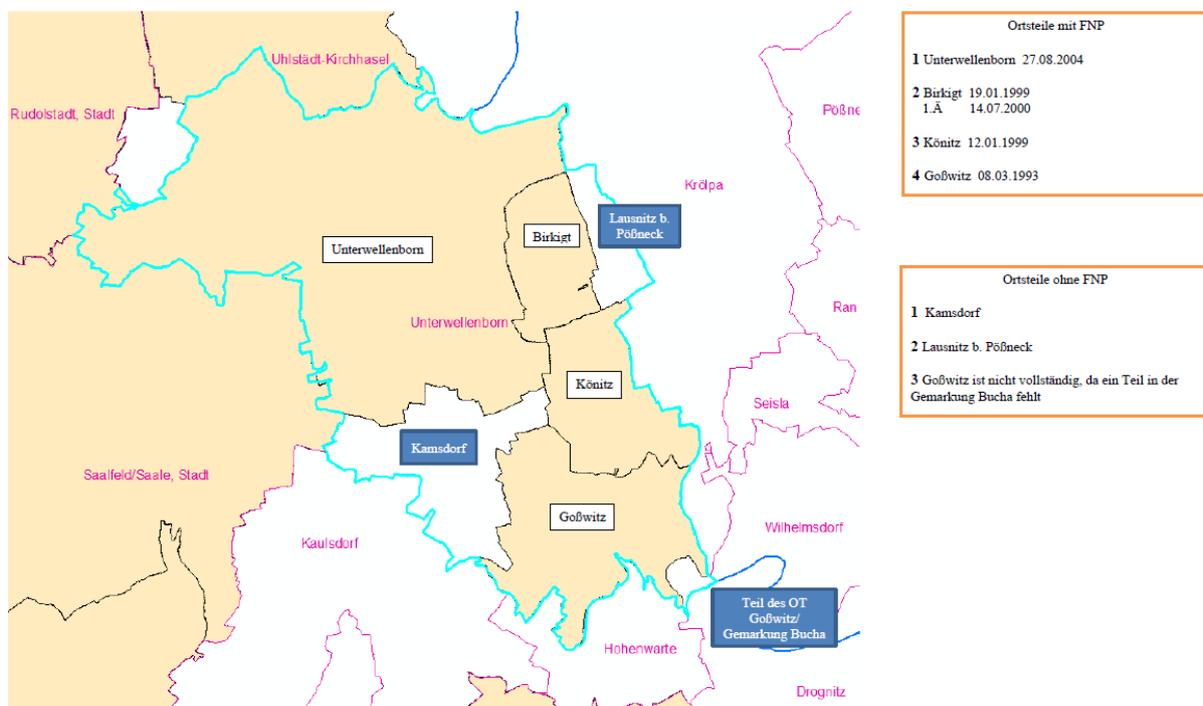
Zur Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers sind eine Sedimentationsanlage bzw. Rigolen vorgesehen; eine Einleitung in den Stausee erfolgt nicht. Aufgrund der Hanglage wird ein zu begrünender Wall zum Hang hin hergestellt. Oberhalb des Walls ist ein zu bepflanzender Grünstreifen umzusetzen. Mittels Bepflanzung und Wall kann somit Niederschlagswasser zurückgehalten werden.

Mit den geplanten Vorhaben erfolgt eine geringfügige Erweiterung von Versiegelung und Bebauung; im Bereich des Parkdecks und des Sanitärgebäudes sind Flächen bereits zum Großteil versiegelt. Auswirkungen auf den Hochwasserschutz infolge einer Reduzierung von Retentionsflächen sind nicht zu erwarten.

## Flächennutzungsplan (FNP)

In der Gemeinde existiert bisher kein Flächennutzungsplan das gesamte Gemeindegebiet betreffend. Auf Grund der vorgenommenen Eingemeindungen existieren unterschiedliche Verfahrensstände der Flächennutzungsplanung in den einzelnen Ortsteilen (siehe nachfolgende Abbildung (Abb.12)). Diese auf einen aktuellen Stand zusammenzuführen, ist eine der nächsten hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde Unterwellenborn. Der Beginn des Flächennutzungsplanaufstellungsverfahrens soll 2023 erfolgen. Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde am 23.02.2022 mit Beschluss-Nr. 5/17/GR/22 gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass für die Erstellung neuer Bebauungspläne die bestehenden Flächennutzungspläne der Ortsteile Könitz, Birkigt, Goßwitz mit Bucha nicht mehr anzuwenden sind. Ein Aufhebungsverfahren für den FNP Goßwitz ist auf Grund des derzeit in Aufstellung befindlichen gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplanes in Abstimmung mit dem ThLVWA nicht erforderlich.

### Gemeinde Unterwellenborn/ SLF Flächennutzungspläne



**Abb. 12:** Übersicht Verfahrensstände FNP in den Ortsteilen (Gemeinde Unterwellenborn)

Den Planbereich betreffend verfügt der Ortsteil Goßwitz über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, der durch Veröffentlichung am 08.03.1993 verbindlich wurde.

Die damaligen Entwicklungsziele der ehemaligen Gemeinde Goßwitz fanden mit Misch- und Sondergebiet, Parkplatz, Spielplatz, Grünflächen im verbindlichen Bebauungsplan Nr.1 Berücksichtigung, wobei Lage und Größe der Flächendarstellungen teilweise unterschiedlich sind.

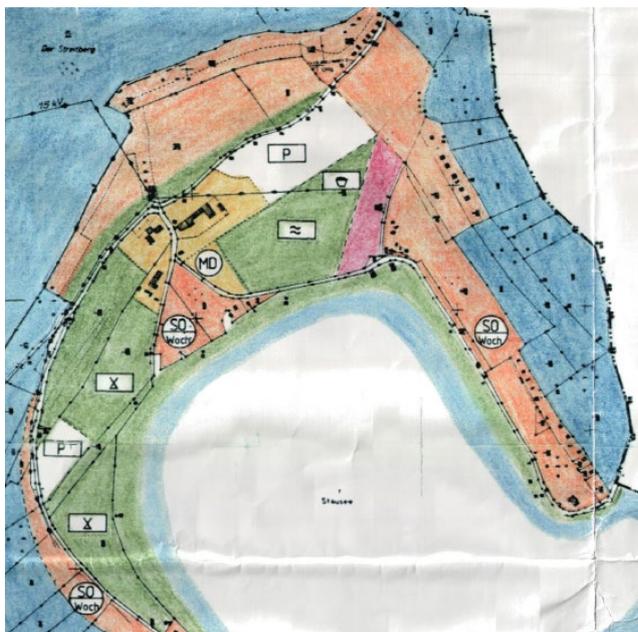
**Abb. 13:**Ausschnitt FNP Goßwitz 1993 (Gemeinde Unterwellenborn)

Grundsätzlich ist dies auch auf die vorliegende Änderungsplanung zu übertragen. Hinzu kommt die Planungsabsicht zur Errichtung einer Schifffahrtsanlegestelle, die bisher kein Planungsziel dargestellt hat.

Die von der Landesregierung gebotene Forderung zur Attraktivitätssteigerung und Erweiterung touristischer Angebote insbesondere innerhalb der touristischen Infrastrukturrachsen hat die Gemeinde zum planerischen Handeln veranlasst. Insbesondere hat der bestehende touristische Schiffsverkehr auf dem Stausee Hohenwarte dazu geführt, dass die Gemeinde durch Errichtung der Schiffsanlegestelle nicht nur für die Touristen eine Qualitätssteigerung erzielen will, sondern die Möglichkeit für eine effizientere Betreuung der Schifffahrt und der Gastronomie begründen will. Auf Grund der inhaltlich bereits seit 1993 vorgegebenen Planungsziele der Gemeinde (verbindlich gesichert durch Bebauungsplan Nr.1 von 2004) sowie der Forderungen der Landes- und Raumplanung ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs.4 BauGB als vorzeitigen Bebauungsplan gerechtfertigt. Die Gemeinde wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Aktualisierung des FNP die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 berücksichtigen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „SO Erholung / Saalthal-Alter – Gemeinde Goßwitz“ ist demnach als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs.4 Satz 2 BauGB aufzustellen.

In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 01.02.2022 wird die Auf-



stellung als vorzeitiger Bebauungsplan wie folgt gerechtfertigt:

*Der Änderungsbereich 1 betrifft eine weitgehend befestigte Fläche, die durch die angrenzenden touristischen Einrichtungen des Wassersportzentrums und des Übernachtungsangebots geprägt ist. Westlich und östlich angrenzend befinden sich Wochenend- und Ferienhaussiedlungen mit weiteren touristischen Angeboten. Im sich südöstlich anschließenden kleinen Änderungsbereich 2 liegt bereits eine Bebauung vor. Es ist davon auszugehen, dass die angestrebte Baurechtschaffung eines Parkdecks im Gebiet SO 1 (Änderungsbereich 1) und eines Sanitärgebäudes im Gebiet SO 2 (Änderungsbereich 2), mit der die*

*touristische Infrastruktur des bereits anthropogen geprägten Bereichs verbessert werden soll,*

den Anforderungen an den vorzeitigen Bebauungsplan genügt.

Im Hinblick darauf, dass die Gemeinde Unterwellenborn mit der 1. Änderung den für die Tourismusregion „Hohewartestausee“ geltenden spezifischen raumordnerischen und landespolitischen Zielsetzungen genügen möchte, kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan auch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets, bei der übergeordnete Zielsetzungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind, nicht entgegensteht.

Die 1. Änderungsplanung ist auch im Übrigen nicht mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Vor dem Hintergrund dieser Sachlage sind an die Dringlichkeit geringere Anforderungen zu stellen (BVerwG Urteil vom 14.12.1984- 4 C 54-81). Zusammenfassend gehen wir insofern davon aus, dass sich die Anforderungen an den vorzeitigen Bebauungsplan erfüllen lassen.

## Schutzgebiete

Der Planbereich ist von den im Übersichtsplan dargestellten Schutzgebieten berührt.

Das Vorhaben liegt im Naturpark „Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale“, verletzt jedoch kein Verbot der Schutzgebietsverordnung.

Im Landschaftsinformationssystem des TLUBN sind für den betreffenden Bereich keine gesetzlich geschützten Biotope gem. §30 BNatSchG sowie Nachweise von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten vermerkt. Schutzgebiete i.S.d. §§22-25, 28-29 und 31-32 BNatSchG werden durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt.

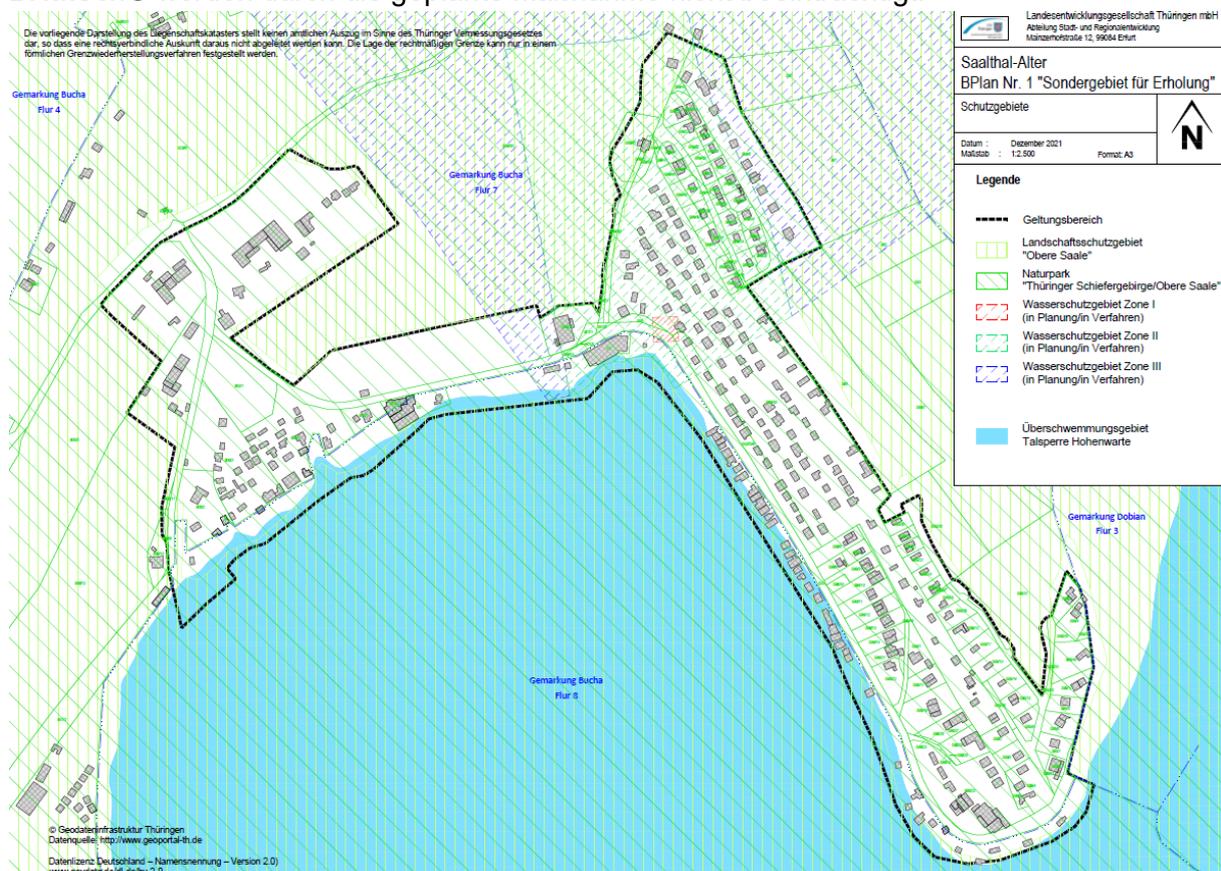


Abb. 14: Übersichtsplan zu Schutzgebieten (Geoproxy; LEG Thüringen)

Die landschaftsverändernde Maßnahme der Errichtung einer Schiffsanlegestelle wird durch Regelungen im Landschaftspflegeplan und in den Übersichtskarten zur Neuanlage von Bootstegen/Anlegestellen im Landschaftsschutzgebiet „Obere Saale“, 2006 vom Thüringer Landesverwaltungsamt in Weimar legitimiert, da diese im Kontext mit einer optimalen Entwicklung und Verdichtung des Erholungsgebietes steht. Ein Verbot nach § 36b Abs.4 Satz 1 ThürNatG, nämlich die Errichtung einer baugenehmigungspflichtigen Anlage auf nicht baulich genutzten Grundstücken, ist hier nicht einschlägig.

Ein Erlaubnisvorbehalt nach § 36b Abs. 5 Satz 1 ThürNatG, nämlich die Neuerrichtung und wesentliche Änderung von baugenehmigungspflichtigen Anlagen auf baulich genutzten Grundstücken, trifft hier zu. Im Zuge des Baugenehmigungsantrages für die Errichtung der Schiffsanlegestelle war beim SG Naturschutz eine LSG Erlaubnis zu beantragen.

Zwischenzeitlich liegt die naturschutzfachliche Genehmigung in Form einer Erlaubnis der Errichtung der Schiffsanlegestelle vor.

### **Wasserschutzgebiet**

Das bestehende B-Plangebiet Nr. 1 "SO Erholung/Saalthal-Alter" liegt teilweise in der Planungsfläche für das Wasserschutzgebiet (WSG) Goßwitz-Saalthal. Hier befindet sich ein Tiefbrunnen, der die Versorgung des Saalthal/ Alter gewährleistet. Insbesondere die Änderungsbereiche 1 und 2 der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung greifen mit den aktuellen Planungsabsichten in das geplante WSG ein.

Wenngleich innerhalb der WSG-Planungsflächen für die Schutzzonen I-III noch keine rechtsverbindlichen Verbote und Nutzungsbeschränkungen gelten, werden vorsorglich Vorkehrungen zum Schutz der öffentlichen Wassergewinnungsanlage getroffen werden. Dies betrifft insbesondere den geplanten Bau des Parkdecks und des Sanitärgebäudes. Hier sollten Bodenabtrag und die Errichtung von Gebäudeteilen möglichst nicht in der geplanten Schutzzone II erfolgen.

Das Sanitärgebäude (SO2) wird mit der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes nunmehr in westliche Richtung verschoben, sodass die Schutzzone II nicht mehr betroffen ist. Ein Teil des Parkdecks (rund 475 m<sup>2</sup>) sowie das Sanitärgebäude (rund 95 m<sup>2</sup>) befinden sich damit in der Schutzzone III – die vorgeschriebenen Nutzungsbeschränkungen und speziellen Anforderungen (Entsorgung Abwasser / Niederschlagswasser) werden eingehalten. Das Gebäude – Stromversorgung - bleibt als Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des aktuellen Verfahrens.

Die Abwasserentsorgung des Sanitärgebäudes erfolgt über abflusslose Sammelgruben. Niederschlagswasser (Parkdeck) wird Rigolen zugeführt bzw. einer Sedimentationsanlage.

Für den Bereich des geplanten Parkdecks liegt ein Geotechnischer Bericht vor. Das untere Parkniveau wird etwa 1,5-2,5 m unter dem derzeitigen Terrain angeordnet. Bei Ausführung 1,0 m hoher bzw. einbindender Fundamente liegt die Normalgründungssohle 2,5-3,5 m tief. Grundwasser wird in baulich relevanter Tiefe nicht erwartet (ggf. Schicht-/Stauwasser).

### **Überschwemmungsgebiet**

Außerdem liegt der Geltungsbereich teilweise im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Talsperrre Hohenwarte. Laut § 78 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. 1 S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. 1 S. 3901) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Der Änderungsgeltungsbereich 3 (Bereich 2) wird daher um die Schiffsanlegestelle im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes reduziert. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs.2 BauGB „Schiffsanlegestelle“ erfolgt nicht mehr.

Zwischenzeitlich wurde die Baugenehmigung Nr. 22-1141/14 für den Neubau der Schiffsanlegestelle für Fahrgast- und Linienschiffahrt mit Datum vom 23.11.2022 durch das LRA Saalfeld-Rudolstadt erteilt. Ebenso liegt die naturschutzfachliche Genehmigung in Form einer Erlaubnis der Errichtung der Schiffsanlegestelle vor. Zur Klarstellung wird die Schiffsanlegestelle in der Planzeichnung dargestellt.

Weitergehende Ausführungen dazu sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

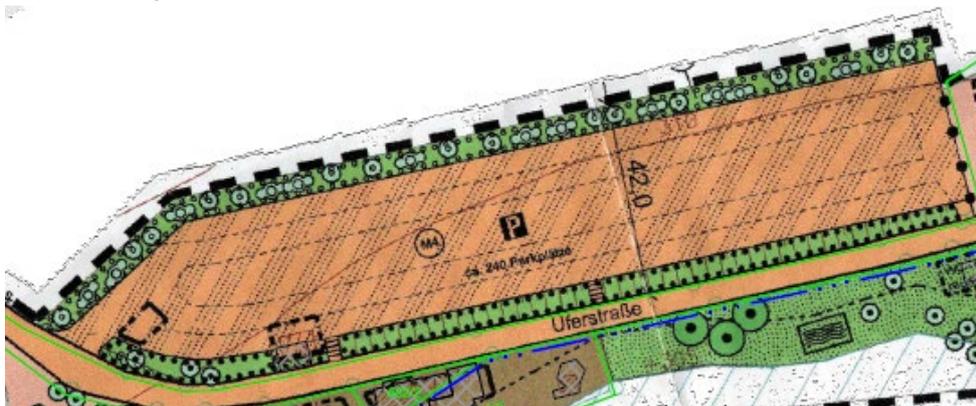
## 6. Planungsziele und -inhalte

### Rechtsverbindliche Planung

Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „SO Erholung / Saalthal-Alter – Gemeinde Goßwitz“ der Gemeinde Unterwellenborn OT Bucha ist der Bebauungsplan Nr.1 „SO Erholung“ Saalthal-Alter der Gemeinde Goßwitz von 2004. Der Begründung zum Bebauungsplan sind auf Seite 7 die folgenden Planungsziele zu entnehmen:

- Attraktivierung des Standortes für Feriengäste und Erholungssuchende ohne wesentliche Erweiterung der Kapazitäten
- Festsetzung der verschiedenen zulässigen Nutzungsarten
- Festsetzungen zu den zulässigen, bestehenden und künftigen Bebauungen
- Schaffung von Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung
- Verbesserung des gestörten Landschaftsbildes durch gestalterische und grünordnerische Festsetzungen

Im Bereich der nunmehr beabsichtigten Änderungen bestehen folgende rechtsverbindliche Festsetzungen:



**Abb. 15:** Ausschnitt rechtsverbindliche Planung – **Bereich 1 - Änderungsbereich 1** (Gemeinde Unterwellenborn)

- Verkehrsfläche als öffentliche Straße (Uferstraße)
- Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen Öffentliche Parkfläche (ca. 240 Parkplätze) und verkehrsberuhigter Bereich; Breite 42 m; Anpflanzen von Bäumen (M4)
- Fläche mit Pflanzbindungen zwischen Parkflächen und Straße
- Fläche zum Anpflanzen als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche (M2)
- Kleines Baufeld am Zufahrtbereich
- Kleines Baufeld um das bestehende Gebäude



- Öffentliche Grünfläche als Badestrand
- Baufeld um vorhandenes Gebäude
- Fläche für Versorgungsanlagen Trafo
- Erhalt von Baumbestand

**Abb. 16:** Ausschnitt rechtsverbindliche Planung – **Bereich 1 - Änderungsbereich 2** (Gemeinde Unterwellenborn)



**Abb. 17:** Ausschnitt rechtsverbindliche Planung – **Bereich 2 - Änderungsbereich 3** (Gemeinde Unterwellenborn)

- Verkehrsfläche öffentliche Straße
- Öffentliche Grünfläche als Badestrand
- Wasserfläche zur Abflussregelung (Staubereich der Talsperre „Hohenwarte“)
- Fläche zum Anpflanzen (M3: Gebäuderückbau + Sukzession)

#### Nachrichtliche Übernahme

- Gebäudebestand
- Höchststaulinie 305,20 m ü NHN

(Nach DIN 19700 beträgt das maßgebende Hochwasserstauziel ZH2 im Hochwasserbemessungsfall 2 (BHQ2 = HQ10.000) + 305,10 m ü. NN (Werkshöhensystem HOH1), was im gültigen amtlichen Höhensystem einer Höhe von +305,20 m NHN (DHHN2016) entspricht. Diese Höhe wird als „Höhenstaulinie“ der Talsperre Hohenwarte bezeichnet.

Der Bebauungsplan wird auf das aktuell gültige Höhensystem m NHN angepasst. In der Planzeichnung wird der Höchststau der Talsperre mit + 305,20 m NHN (DHHN 2016) dargestellt. Das ÜSG umfasst danach alle Flächen, die innerhalb dieser Höhe liegen (Grenze ÜSG.)

### In Aufstellung befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes

#### • **Änderungsbereich 1: Parkdeck**

Der planungsrechtlich gesicherte Parkplatz wurde nicht in vollem Umfang ausgebaut. U.a. dadurch kommt es derzeit zu verkehrstechnisch schwierigen Parkverhältnissen. Folge sind fehlende Fahr- und Rettungswege.

Die Gemeinde Unterwellenborn plant deshalb die Errichtung eines Parkdecks, um damit die Parkplatzkapazitäten auf max. 240 Stellplätze zu erhöhen und die Gefahrensituation zu entschärfen. Dem Erläuterungsbericht des planenden Ingenieurbüros Steinbacher-Consult GmbH sind die folgenden Aussagen zu entnehmen:

Die derzeitige Parkplatzfläche soll in die Hangseite als Ingenieurbauwerk eingelassen werden. Hierzu ist das Abtragen größerer Erdmassen erforderlich. Zurzeit befindet sich der Parkplatz etwa 2,5 Meter über Straßenniveau (Uferstraße). Die neuen Parkplätze sollen auf der bestehenden Fläche hangseitig auf zwei Ebenen eingefügt werden, sodass hierdurch die Sicht der darüber liegenden Privatgrundstücke nicht beeinträchtigt wird und sich das Ingenieurbauwerk in die unmittelbare Umgebung der Alterbucht einfügt. Zudem sollen fünf Stellflächen mit E-Mobility-Ladesäulen für PKW (Schnelllader) ausgestattet und zwei der Stellplätze barrierefrei errichtet werden. Weiter geplant sind Flächen zum Abstellen von Fahrrädern, E-Bikes und Motorrädern. Die technischen Anlagen sollen so ausgestaltet werden, dass eine autarke Bewirtschaftung des Bauwerks möglich ist (Schrankenanlage/Kassenautomat).

Durch die Straßen- und Wegeführung im und um den Bereich des Bauwerks sowie mittels Ersatzpflanzungen innerhalb der Randbereiche und unter Beachtung der Sichtachsen soll eine

touristisch qualitative Ausgestaltung der Fahrbahn entstehen. Die Zuwegung zwischen der Uferstraße und des Ingenieurbauwerks ist niveaugleich auszugestalten.

Mit der Erhöhung der Parkplatzkapazitäten werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von geordneten Parkplatzverhältnissen am Ankerort Saalthal Alter, Freihalten von Rettungsgassen,
- zukunftsorientierte Ausgestaltung des Ingenieurbauwerks (Ladesäulen für PKW /Fahrräder),
- deutliche Erhöhung der bereits heute unzureichenden Parkplatzkapazitäten.

Im Bereich der geplanten Parkfläche befindet sich ein auffälliges Kioskgebäude, das abgebrochen werden soll.

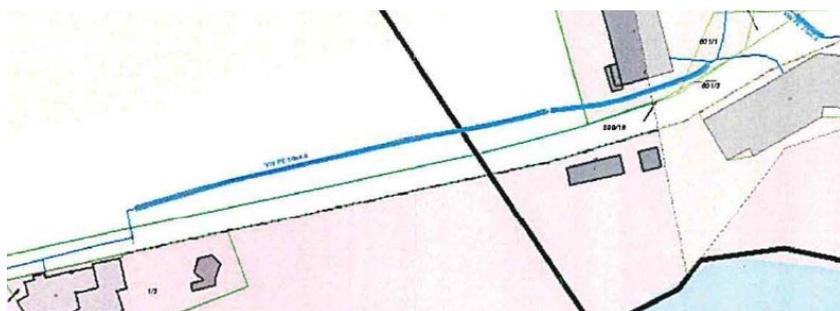
Das Parkdeck soll zweigeschossig ohne Überdachung der oberen Ebene hergestellt werden. Das Erdgeschoss EG wird über die südlich des Bauwerkes verlaufende Straße erschlossen. Das Obergeschoss OG ist über die westlich angrenzende Parkfläche her erreichbar.

Die lichte Höhe des EG wird 2,30 m betragen. Laut Thüringer Garagenverordnung ist eine Mindesthöhe von 2,00 m einzuhalten. Durch die höhere Ausgestaltung des EG wird sichergestellt, dass das EG im Winter als Unterstand für Boote dienen kann. Die Einfahrthöhe wurde mit 2,00 m festgelegt.

#### Erschließung:

#### **Trinkwasserleitung**

Auf dem Grundstück 599/60 liegt eine Trinkwasserleitung PE 50 im Bereich des geplanten Parkdecks. Die Trinkwasserleitung ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des ZWA Saalfeld-Rudolstadt gesichert. Eine Überbauung innerhalb einer Schutzstreifenbreite von beidseitig je 1,5 m ist nicht zulässig. Im Zuge der Baumaßnahme wird die Leitung in den Straßenraum umverlegt; hierzu wird ein Vertrag mit dem Zweckverband geschlossen.



**Abb. 18:** Ausschnitt Trinkwasserleitung im Bereich Parkdeck (ZWA Saalfeld-Rudolstadt)

#### **Strom**

Das Grundstück ist derzeit mit einem Stromanschluss erschlossen. Das neue Bauwerk mit seinen Einrichtungen soll an die anliegenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden. In der Straße Saalthal liegen die Medien Strom, Telekommunikation und Trinkwasser an. Abwasserseitig ist das Gebiet nicht erschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen und abflusslose Sammelgruben.

## Regen- und Schmutzwasser

Entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des ZWA Saalfeld-Rudolstadt ist kein Anschluss des Gebietes Saalthal an eine zentrale Kläranlage geplant.

Die Abwasserentsorgung ist über abflußlose Abwassersammelbehälter möglich. Der Einbau ist beim ZWA Saalfeld-Rudolstadt zu beantragen.

Bezüglich des Niederschlagswassers ist eine Ableitung in eine Sedimentationsanlage bzw. in Rigolen vorgesehen. Eine Einleitung in den Stausee erfolgt nicht.

Entsprechende Antragsunterlagen wurden bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

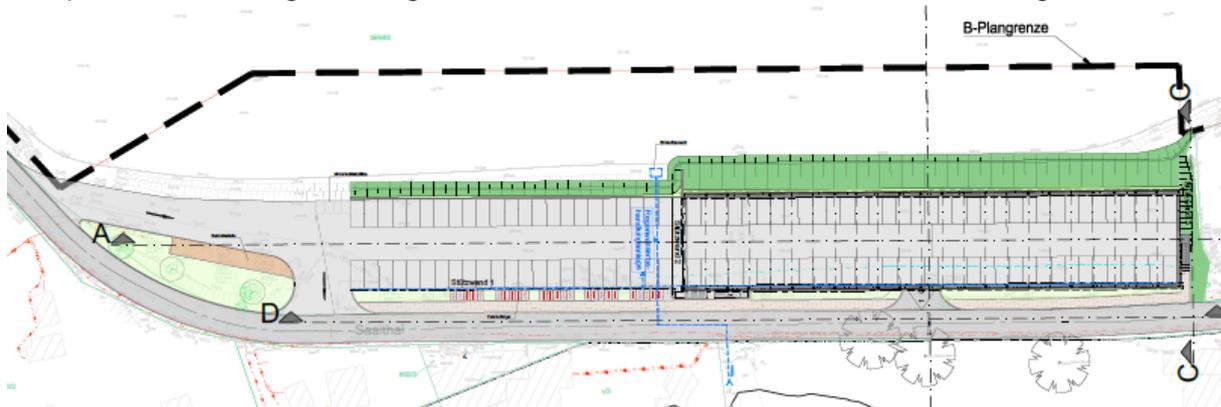


Abb. 19: Lageplan Parkdeck (Steinbacher-Consult GmbH)

## Planungsrechtliche Festsetzungen (Parkdeck)

Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens Parkdeck erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Parkdeck. Eine Zuordnung des Parkdecks zu einem anderen Baugebiet gem. §§ 2 – 10 BauNVO wird als nicht gegeben eingeschätzt. Inwieweit eine andere Form der planungsrechtlichen Sicherung des Parkdecks möglich ist, ist im Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans zu klären. Des Weiteren werden die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen definiert (textl. Festsetzung 1.1).

Mittels Baugrenze werden die mit den baulichen Anlagen zu überdeckenden Flächen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitungsmöglichkeit von max. 1 m wird zugelassen, um für die Umsetzung des künftigen Vorhabens einen gewissen Spielraum zuzulassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die Festsetzung einer max. zulässigen Größe der Grundfläche gem. § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO mit dem Ziel bestimmt (textl. Festsetzung 2.2.1), die Versiegelung zu begrenzen, und zum anderen durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Höhenlage von 305,20 m ü NHN (textlich festgesetzt unter 2.1.1). Das Parkdeck darf bis zur Brüstung max. 7 m höher sein als der untere Bezugspunkt. Damit wird dem Vorhaben sowie der Einordnung ins Landschaftsbild Rechnung getragen.

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind weitere Stellplätze einschl. deren Zufahrten über eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Für die erforderliche verkehrliche Erschließung werden die Verkehrsflächen festgelegt.

Der zu erhaltende Grünbestand wird mit einer Fläche zur Bindung von Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB gesichert. Die Eingrünung des Sondergebietes erfolgt durch die Maßnahme M2, die neben der Funktion des Ausgleichs und dem Übergang in den Naturraum auch dem Sichtschutz dient.

Für die geordnete Ableitung des Regenwassers wird ein Wall zum Hang hin festgesetzt sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenentwässerung und die dafür erforderliche Leitungsführung.

Das aufstehende Gebäude Kiosk ist mit Umsetzung des Vorhabens rückzubauen.

Die Zufahrt zum Parkhaus ist mit dem entsprechenden Symbol festgesetzt.

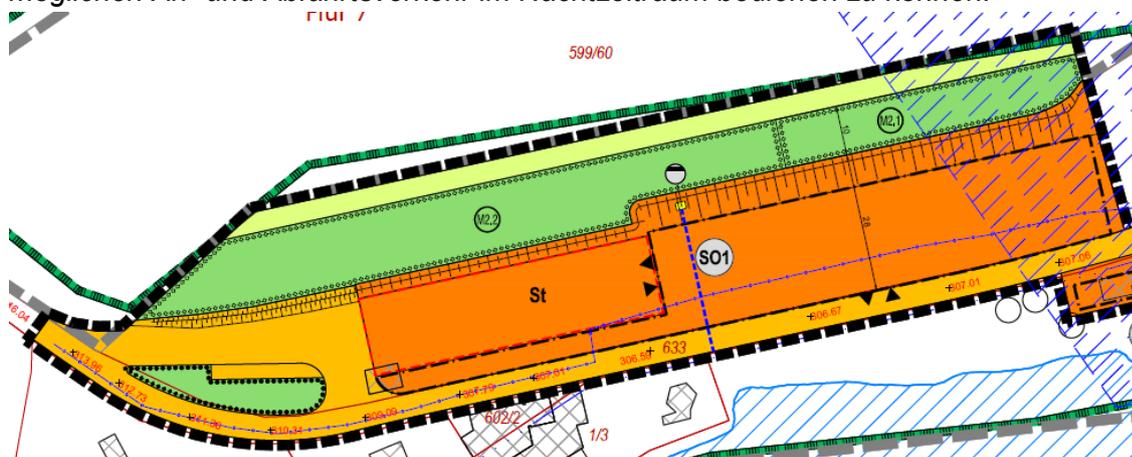
Eine grelle Farbgebung wird für die Fassaden des Parkdecks ausgeschlossen.

### **Lärmschutz (Hinweis der Unteren Immissionsbehörde zu verkehrsorganisatorischen Regelungen)**

*Das geplante Parkhaus grenzt an die Sondergebiete WHG 2 im Westen und WHG 3 im Osten. In den textlichen Festsetzungen vom 08. Dezember 2003 zum Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet für Erholung“ wurden Lärmimmissionsrichtwerte festgesetzt, die einem reinen Wohngebiet entsprechen (tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A)).*

*Nach der Parkplatzlärmstudie ist nicht mit Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums im Nachtzeitraum zu rechnen, wenn sich die Grenze eines Parkplatzes mindestens 43m vom nächsten Immissionsort in einem reinen Wohngebiet entfernt befindet. Durch die Nähe des Parkplatzes zu den Sondergebieten WHG 2 und WHG 3 können diese 43m unterschritten werden, sodass die Gefahr der Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums im Nachtzeitraum durch Nutzung des Parkplatzes besteht.*

*Da der Parkplatz/das Parkhaus jedoch überwiegend durch Tagesgäste genutzt wird und Kfz-Bewegungen im Nachtzeitraum nur vereinzelt auftreten, ist die Problematik eher theoretischer Natur. Zur Vorbeugung von Nachbarschaftsbeschwerden ist vorstellbar, die Parkflächen zu zonieren, sodass der östliche und westliche Rand des Parkplatzes, der innerhalb des 43m-Radius liegt, so zu gestalten, dass im Nachtzeitraum kein An- und Abfahrtsverkehr stattfindet. Der verbleibende Mittelteil des Parkplatzes sollte dann immer noch groß genug sein, um den möglichen An- und Abfahrtsverkehr im Nachtzeitraum bedienen zu können.*



**Abb. 20:** Ausschnitt Parkdeck 1. Änderung B-Plan Entwurf 12/2022 (LEG Thüringen)

- **Änderungsbereich 2: Sanitärgebäude**

Südlich des Parkhauses im Bereich des Badestrandes plant die Gemeinde den Ausbau und die geringe Erweiterung des vorhandenen Sanitärgebäudes. Genaue Planungen befinden sich derzeit in Erarbeitung. Der derzeitige Zustand der WC-Anlage für die öffentliche Nutzung durch die Badegäste entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Gemeinde plant einen Umbau des vorhandenen Gebäudes, eine geringfügige Erweiterung in der Grundfläche und eine mögliche Zweigeschossigkeit des Gebäudes. Eine Integration der vorhandenen Trafostation in den Baukörper ist nicht geplant.

### **Planungsrechtliche Festsetzungen (Sanitärgebäude)**

Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens Sanitärgebäudes erfolgt südöstlich des SO 1 die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sanitärgebäude. Eine Zuordnung des Gebäudes zu einem anderen Baugebiet gem. §§ 2 – 10 BauNVO wird als nicht gegeben eingeschätzt. Inwieweit eine andere Form der planungsrechtlichen Sicherung des Sanitärgebäudes möglich ist, ist im Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans zu klären. Planungsabsicht ist die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes, welches sich im Bereich des Badestrandes befindet, planungsrechtlich zu sichern. Weiter werden die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen definiert (textl. Festsetzung 1.2).

Mittels Baugrenze werden die mit den baulichen Anlagen zu überdeckenden Flächen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitungsmöglichkeit von max. 1 m wird zugelassen, um für die Umsetzung des künftigen Vorhabens einen gewissen Spielraum zuzulassen. Das Baufeld umschließt das vorhandene Gebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die Festsetzung einer max. zulässigen Größe der Grundfläche gem. § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO mit dem Ziel bestimmt (textl. Festsetzung 2.2.1), die Versiegelung zu begrenzen, und zum anderen durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Höhenlage von 305,20 m ü NHN (textlich festgesetzt unter 2.1.1). Das Sanitärgebäude kann bis zur Traufe max. 7 m höher sein als der untere Bezugspunkt. Damit wird dem Vorhaben sowie der Einordnung ins Landschaftsbild Rechnung getragen. Eine Zweigeschossigkeit ist möglich.

Die Versorgungsanlage Trafostation bleibt im Bestand erhalten. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die angrenzende Verkehrsfläche (Uferstraße).



**Abb. 21:**Ausschnitt Sanitärgebäude 1. Änderung B-Plan Entwurf 12/2022 (LEG Thüringen)

### Erschließung:

Die **Trinkwasserversorgung** kann über die umverlegte Leitung im Straßenbereich erfolgen. Bleibt der Sanitärtrakt ganzjährig frostfrei, kann der Wasserzähler im Objekt installiert werden. Andernfalls ist an der Grundstücksgrenze ein Wasserzählerschacht zu errichten. Nachfolgende Leitungen bleiben Kundenanlage. Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist die Untere Wasserbehörde, LRA Saalfeld/Rudolstadt zu hören.

Die **Abwasserentsorgung** des Sanitärgebäudes erfolgt über abflusslose Sammelgruben. Diesbezügliche Anforderungen aufgrund der Lage in einem geplanten Trinkwasserschutzgebiet werden beachtet. Eine Gefährdung der Wasserversorgung bzw. des Tiefbrunnens „Hy Goßwitz“ ist somit nicht gegeben.

Der ZWA wurde zum Vorentwurf des B-Plans sowie im Zuge des Bauantrags Ersatzneubau Sanitäranlagen beteiligt. Der Tiefbrunnen versorgt das Erholungsgebiet sowie die Einzelanwesen mit Trinkwasser, soll aber aufgrund von Qualitätsproblemen perspektivisch (2026) durch eine Versorgungsleitung von Bucha zum Saalthal-Alter abgelöst werden (Stellungnahme ZWA vom 19.04.2022 zum Bauantrag Ersatzneubau Sanitäranlage).

Der Forderung, den geplante Ersatzneubau außerhalb des schutzbedürftigen Gebietes des Tiefbrunnens anzuordnen, wurde entsprochen (Verschiebung SO2). Auflagen zur Schutzzone III werden eingehalten (Entsorgung).

### • **Änderungsbereich 3: Schiffsanlegestelle**

Zur Verbesserung der touristischen Attraktivität des Saalthal-Alter durch eine Angebotserweiterung zur touristischen Nutzung hat die Gemeinde Unterwellenborn die Planung für die Errichtung einer Schiffsanlegestelle für die Fahrgast- und Linienschiffahrt am Stausee Hohenwarte an das Ingenieurbüro igr Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt. Dem Erläuterungsbericht zum Vorhaben sind die folgenden Aussagen zu entnehmen:

Es ist geplant, eine verankerte Pontonplattform mit Pontonsteg und Vorlandbrücke zu errichten. Weiterhin sind die Zuwegung sowie Parkplätze und eine „Wartezone“ auf der Landseite geplant. Die Barrierefreiheit soll durch, über Rampen verbundene Zwischenpodeste gewährleistet werden.

Von einem kleinen Vorplatz, der an der Uferstraße angegliedert ist, führen eine Stufen- und eine Rampenanlage zum tiefergelegenen Brückenkopf der Vorlandbrücke. Neben dem Brückenkopf befindet sich ein Wartebereich, ebenso im Bereich der Rampenanlage.

Der Schiffsanleger soll mit der Vorlandbrücke an deren landseitigem Ende auf einem als Flachgründung geplanten Widerlager gegründet werden. Zur Wasserseite erfolgt zur Anpassung an veränderliche Wasserstände des Stausees (max. +/- 10 m) die bewegliche Auflagerung der Vorlandbrücke auf dem Potonsteg. Der schwimmende Pontonsteg und die Pontonplattform auf Schwimmkörpern werden an Dalben befestigt, wobei durch die vertikale Beweglichkeit eine Anpassung an Wasserstände gewährleistet werden kann.

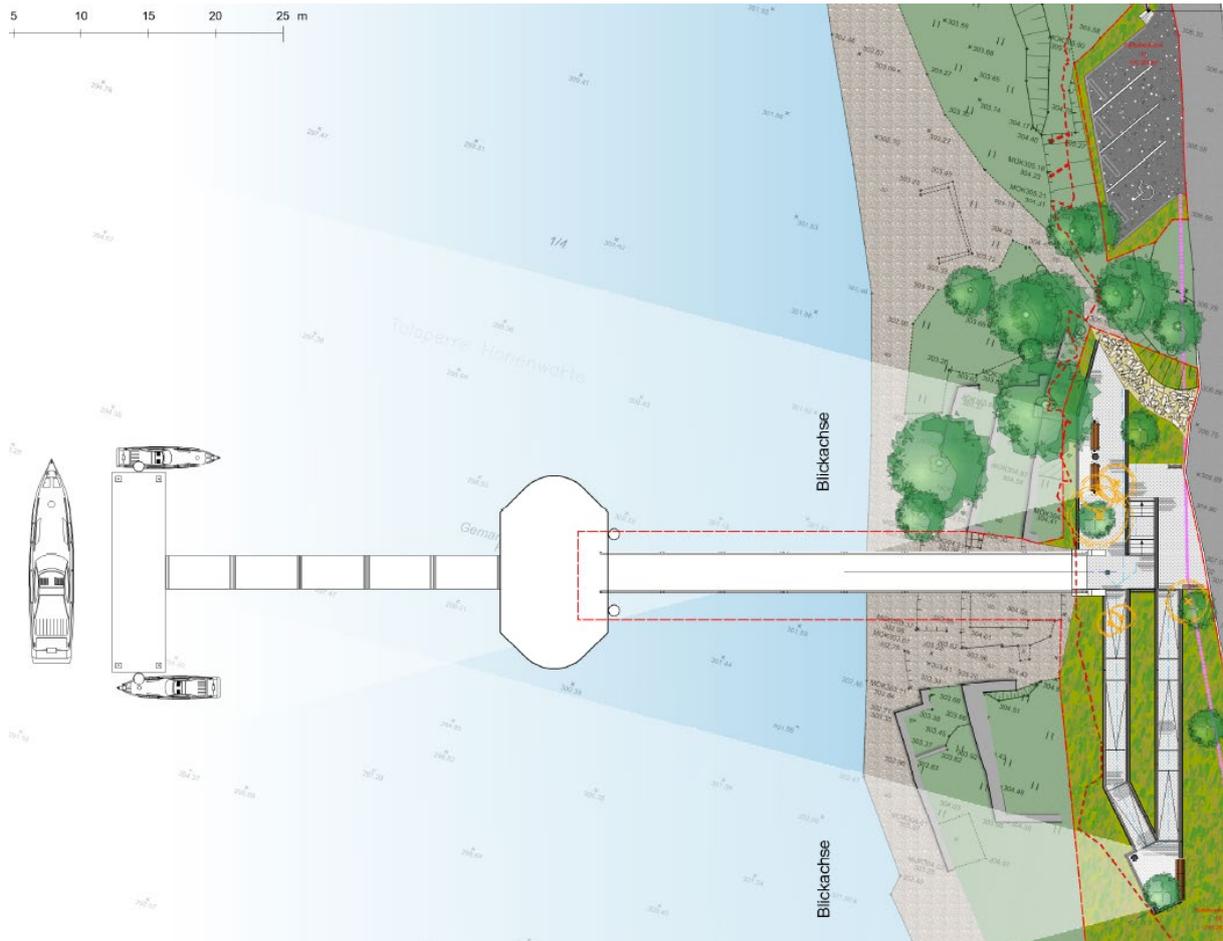


Abb. 22: Freianlagenplan – Übersichtslageplan Schiffsanlagestelle (igr Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH)

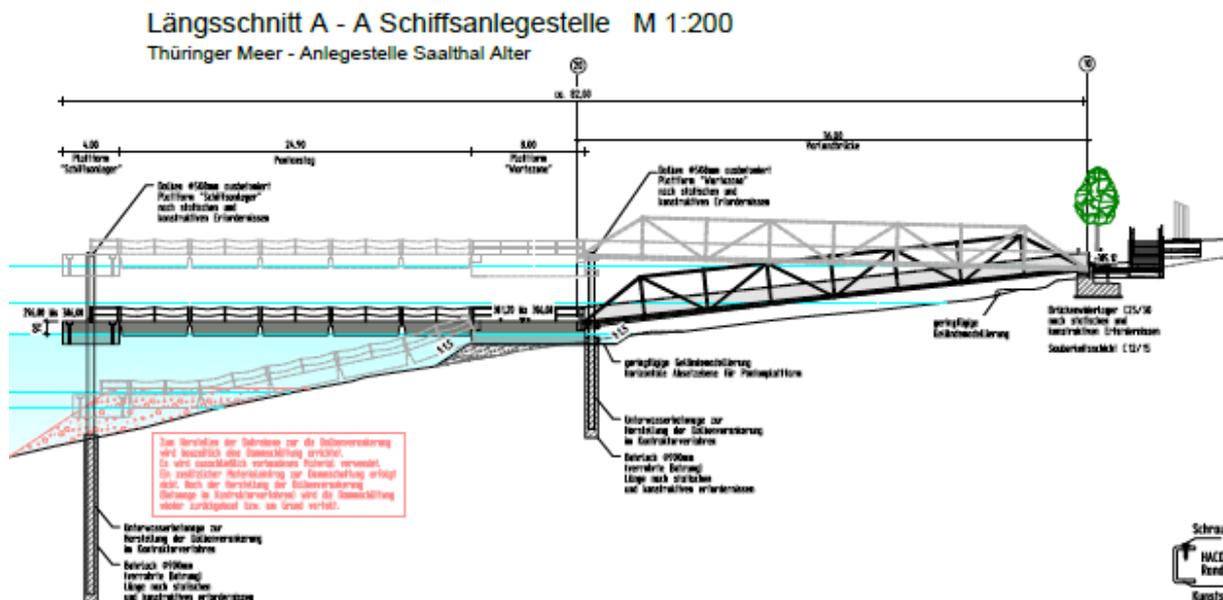


Abb. 23: Längsschnitt Schiffsanlagestelle (igr Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH)

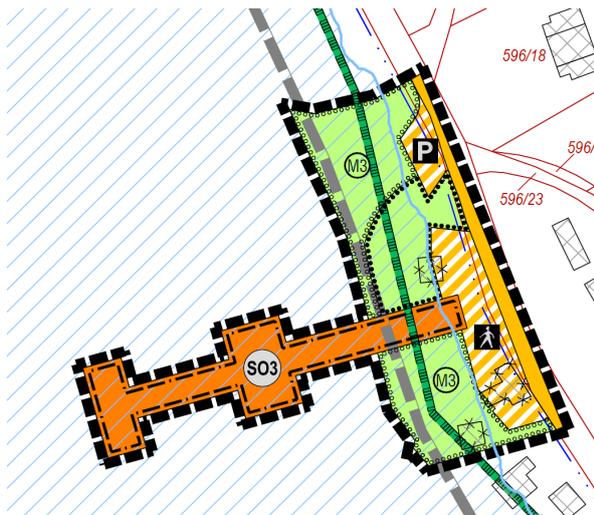
**Planungsrechtliche Festsetzungen (Schiffsanlegestelle)**

Die geplante Schiffsanlegestelle liegt im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Talsperre Hohenwarte. Laut § 78 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. 1 S. 2585),

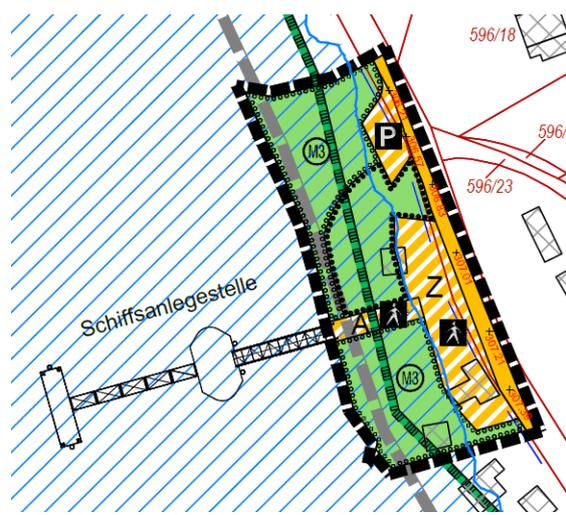
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. 1 S. 3901) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch **untersagt**.

Der Änderungsgeltungsbereich 3 (Bereich 2) wird daher um die Schiffsanlegestelle im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes reduziert (siehe Abb.24). Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs.2 BauGB „Schiffsanlegestelle“ erfolgt nicht mehr. Die Schiffsanlegestelle wird ausschließlich zur Klarstellung in der Planzeichnung dargestellt.

#### VORENTWURF 12 / 2021



#### ENTWURF 12 / 2022



**Abb. 24:** Ausschnitt Planzeichnung der 1. Änderung im Bereich 2 Änderungsbereich 3 - Schiffsanlegestelle (igr Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, LEG Thüringen)

Zwischenzeitlich wurde die Baugenehmigung Nr. 22-1141/14 für den Neubau der Schiffsanlegestelle für Fahrgast- und Linienschiffahrt mit Datum vom 23.11.2022 durch das LRA Saalfeld-Rudolstadt erteilt. Ebenso liegt die naturschutzfachliche Genehmigung in Form einer Erlaubnis der Errichtung der Schiffsanlegestelle vor. Zur Klarstellung wird die Schiffsanlegestelle in der Planzeichnung dargestellt.

In der Planzeichnung wird die anliegende Zufahrtsstraße als Verkehrsfläche übernommen. Angrenzend werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zum einen sind Parkflächen erforderlich, des Weiteren wird die Zuwegung zur Steganlage sowie die Steganlage im Uferbereich festgesetzt.

Der zu erhaltende Grünbestand wird mit einer Fläche zur Bindung von Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB gesichert. Zudem sind die Flächen für Maßnahmen M3 mit dem Ziel des Rückbaus der aufstehenden Gebäude und der folgenden Sukzession dieser Flächen festgesetzt.

Der Staubereich der Talsperre Hohenwarte wurde als Wasserfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB in der Planung festgesetzt.

Nachrichtlich übernommen wurde das Landschaftsschutzgebiet „Obere Saale“ und die Höhenstaulinie 305,20 m ü NHN des Stausees.

### Weitere Festsetzungen

Für die Änderungsbereiche wird ein neuer Geltungsbereich festgesetzt. In Grau wird der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Planung nachrichtlich übernommen. Verschiebungen sind z.T. auf Grund eines aktuell besseren digitalen Standes zu erklären.

Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung sind im gesamten Plangebiet (ausgenommen im Überschwemmungsgebiet) zulässig.

Stützmauern sind grundsätzlich im Planbereich zulässig. Auf Grund des vorhandenen Geländes können auch höhere Mauern erforderlich werden, dies betrifft insbesondere SO 1 Parkdeck. Eine Zulässigkeit von Stützmauern auch über 2 m soll daher ermöglicht werden.

### Hinweise

Des Weiteren sind allgemeine Hinweise zum Plangebiet Bestandteil der Unterlagen.

### Anregungen und Hinweise zur weiteren Beachtung

- Bei der **Planung u.a. von Straßen, Plätzen, Gehwegen** usw. im vorgesehenen Bebauungsgebiet, sind die Festlegungen der DIN 18040 Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ zu beachten. Insbesondere wird hierbei auf das Thüringer Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen sowie auf die Einhaltung einer barrierefreien und behindertengerechten Bauausführung entsprechend § 50 der Thür. Bauordnung vom 13.03.2014 für öffentlich zugängliche Gebäude hingewiesen.
- Bei der Zuordnung der einzelnen Flächen, dürfen keine **Nutzungskonflikte** in Form von Lärm, Luftverunreinigungen und Gerüchen auf schutzbedürftige Nutzungen (z.B. zwischen Gartenanlagen sowie Wohnsiedlungen und Gewerbeeinrichtungen) auftreten. Einzuhalten sind die Immissionswerte der TA Luft und der TA Lärm.
- Die Inbetriebnahme der neu zu verlegenden **Trinkwasserversorgungsleitungen ist dem Gesundheitsamt**, entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2019, zwecks Freigabeuntersuchung anzuzeigen.
- Die **Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche** ist rechtzeitig mit dem Nutzer, der AG Kamsdorf e.G. abzustimmen. Der Landwirtschaftsbetrieb ist von der geplanten Baumaßnahme rechtzeitig in Kenntnis zu setzen bzw. in die Planung einzubeziehen, da Flächenbeihilfen beantragt sind/werden und Änderungen in der Landwirtschaftsbehörde rechtzeitig angezeigt werden müssen, um Sanktionen zu vermeiden. Da seit einigen Jahren ein GIS-Antrag gestellt wird, ist die beanspruchte Fläche genau anzugeben.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des B-Planes weiterhin zu gewährleisten ist, dass im Falle eines **Waldbrandes** bzw. zur Absicherung der Rettungskette bei Unfällen das angrenzende Waldgebiet durch die Nutzung der Uferstraße für alle Rettungsfahrzeuge durchgängig befahrbar bleibt.

- Entsprechend der §§ 7 und 8 o.g. **Abfallwirtschaftssatzung** besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang von privaten Haushaltungen und anderen Herkunftsbereichen als private Haushaltungen an die öffentliche Abfallentsorgung des ZASO. Die Einhaltung baulicher und sicherheitstechnischer Voraussetzungen laut DGUV Information 214-033 (2 Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen und 3 Wendeanlagen) bzw. in sonstigen Publikationen der Berufsgenossenschaften formulierten sicherheitstechnischen Anforderungen für die Sammlung von Abfällen, ist zwingend erforderlich. Sollten diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, kann auch zukünftig eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht eingeklagt werden.

## 7. Flächenbilanz

Folgende Flächen sind Bestandteil der Planung:

	Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3	Summe
Sondergebiet	3986	216		4202
davon Baufeld	2162	95		2257
davon Stellplätze	926			
Verkehrsfläche	1974		189	2163
VF besondere ZB			549	549
Grünfläche	2479		1382	3861
davon Erhalt	245		377	622
davon Anpflanzung	2234		1005	3239
Landwirtschaft	725			725
Summe	9164	216	2120	10775
Geltung	9380		2120	11500
Fehler	0		0	0
Fläche Ver-/Entsorgung 3 m <sup>2</sup> innerhalb des SO1 nicht berechnet				
Schiffsanlegestelle 281 m <sup>2</sup>				