



Stadt Roßleben-Wiehe

Begründung (Teil 1)

des Bebauungsplanes „Campingplatz Freibad Roßleben“

Verfahrensstand:

überarbeiteter Entwurf

zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Nordhausen / Roßleben-Wiehe Mai 2024

Präambel

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Campingplatz Freibad Roßleben“ der Stadt Roßleben-Wiehe

**Verfahrensstand:
überarbeiteter Entwurf
zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB**

Auftraggeber:

Stadt Roßleben-Wiehe
Schulplatz 6
06571 Roßleben-Wiehe

Ansprechpartnerin:

Frau Main
Bauamt
Tel.: (034672) 863420
email: bauamt-main@rossleben-wiehe.de

**Auftragnehmer
Teil I städtebauliche Leistungen:**

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartnerin:

Dipl.-Ing. Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

**Auftragnehmer
Teil II Umweltbericht, GOP, SAP:**

Planungsbüro Dr. Weise
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
Fax: 03601 / 799 292-9
E-mail: info@pltweise.de
Internet: <http://www.pltweise.de>

Ansprechpartnerin:

Frau Silvia Leise
Diplom Landschaftsökologin

Roßleben-Wiehe Mai 2024

Begründung - Teil 1

gemäß § 9 (8) BauGB

des Bebauungsplanes „Campingplatz Freibad Roßleben“ der Stadt Roßleben-Wiehe

Stand: überarbeiteter Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Roßleben-Wiehe	3
2.	Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB	4
3.	Begriffsdefinitionen	7
4.	Lage und räumliche Abgrenzung der Plangebiete	7
5.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	9
6.	Inhalt der Planunterlagen	10
7.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB	10
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	11
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	11
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	11
8.3.	Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen	13
8.4.	Flächennutzungsplan der Stadt Roßleben-Wiehe	14
8.5.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Roßleben-Wiehe	15
8.6.	Planungen benachbarter Gemeinden	16
9.	Inhalt des Bebauungsplanes „Campingplatz Freibad Roßleben“	17
9.1.	Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange	17
9.2.	Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen	19
9.2.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	19
9.2.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	20
9.2.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	21
9.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	22
9.2.5.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	22
9.2.6.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	23
9.2.7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	23
9.3.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	26
9.4.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)	26
9.5.	Hinweise zum Planvollzug	26
10.	Erschließung	27
11.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	27
12.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	28
13.	Kosten und Finanzierung der Planung	28

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Roßleben-Wiehe

Lage im Raum

Die Stadt Roßleben-Wiehe entstand im Zuge der Gebietsreform zum 01.01.2019 durch den freiwilligen Zusammenschluss bisher selbstständiger Gemeinden. Zum Stadt gehören seitdem folgende 10 Ortsteile: Bottendorf, Donndorf, Garnbach, Kleinroda, Kloster Donndorf, Langenroda, Nausitz, Roßleben, Schönewerda und Wiehe.

Sie liegt im Nordosten des Bundeslandes Thüringen, im Bereich des Unstruttales, südöstlich des Kyffhäusergebirges und nördlich des Höhenzuges der Hohen Schrecke. Roßleben-Wiehe gehört zum Kyffhäuserlandkreis und befindet sich an der östlichen Grenze zum Burgenlandkreis im Bundesland Sachsen-Anhalt.

Roßleben-Wiehe ist über folgende Verkehrsstrassen hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden:

- Bundesautobahn A 38 (Halle – Göttingen) in einer Entfernung von 20 km (Anschlussstellen Nr. 16 – Sangerhausen / Süd und Nr. 18 Allstedt) mit Anschluss an die A9 und A14
- Bundesautobahn A 71 (Sangerhausen – Erfurt – Schweinfurt) in einer Entfernung von ca. 10 km
- Bundesstraßen B 85 und B 86
- Landesstraßen L 1214 und L 1217
- Flugverkehr: in einer Entfernung von ca. 60 km befindet sich der Flughafen Erfurt/Weimar sowie in ca. 80km der internationale Flughafen Leipzig / Halle; Kleinflugplätze sind im Umkreis von 20km - 30km vorhanden.

Ortsteil Roßleben:

In dem Zeitraum um 830 - 850 erstmals urkundlich erwähnt, gehört Roßleben zu den ältesten Städten zwischen Harz und Elbe. (Quelle: W. Kahl, Ersterwähnung Thüringer Städte und Dörfer bis 1300)

Heute zählt die über 450 Jahre alte Klosterschule Roßleben zu den traditionsreichsten Bildungseinrichtungen Deutschlands und wird als Gymnasium in freier Trägerschaft betrieben.

Die Entwicklung des Ortes ist eng verbunden mit der Landwirtschaft und dem Kalibergbau. Im Jahre 1851 entsteht die erste Roßlebener Zuckerfabrik am östlichen Ortsausgang. Später wurde daraus das Dampfsägewerk Meitz bzw. die Schuhfabrik. 1857/1858 entsteht eine zweite Zuckerfabrik zwischen Roßleben und Bottendorf.

Im Jahre 1903 wird der erste Kalischacht in Roßleben abgetäuft. Hier wurde vorerst bis 1946 Kalibergbau betrieben. Später wird das Kaliwerk Von 1962 bis 1964 rekonstruiert und dessen Kapazitäten erweitert. Daraufhin beginnt ein Zuzug von Arbeitern nach Roßleben. Es entstehen über 1000 neue Wohnungen.

1976 bilden Roßleben, Wiehe, Langenroda und Donndorf den Gemeindeverband „Unstruttal“, der 1990 aufgelöst wird. Am 01.04.1999 erfolgt die Gründung der Einheitsgemeinde Roßleben mit den Ortsteilen Bottendorf und Schönewerda.

(Quelle: www.wikipedia.de)

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Roßleben-Wiehe leben mit Stand **30.06.2023** insgesamt **7.261** Einwohner (Quelle: Landesamt für Statistik Thüringen).

Die Flächenausdehnung des Gemeindegebietes beträgt 7.308 ha. Damit hat die Stadt Roßleben-Wiehe mit ca. 1,0 EW / ha eine in der Region vergleichsweise hohe Einwohnerdichte.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Gemäß des wirksamen Regionalplans Nordthüringen wird der Stadt Roßleben-Wiehe die zentralörtliche Funktion Grundzentrums zugeordnet. (siehe dazu auch Pkt. 8.2. in der Begründung).

2. Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB

Vorbemerkungen:

Das Freibad Roßleben wurde im Jahre 1969 durch das Kaliwerk Roßleben errichtet. Es befindet sich im Nordosten der Gemarkung Roßleben, in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Stadtgebiet, unweit des ehemaligen Betriebsstandortes des Kaliwerks. Das Bad liegt an einem Südhang mit einem eindrucksvollen Blick auf das Stadtgebiet von Roßleben sowie ins Unstruttal.

Auf einer Fläche von ca. 3 ha verfügt das Bad über ein 50m Schwimmbecken, ein Kinderbecken, eine großzügige Liegewiese, Spielplatz und Beachvolleyball-Plätze sowie die erforderlichen Sanitäranlagen, Umkleidekabinen und einen Kiosk zur Versorgung der Besucher. Das Freibad stellt damit einen unverzichtbares Freizeitangebot für die Bürger der Stadt Roßleben, des Umlandes sowie für Gäste dar, ist wichtiger Bestandteil der sozialräumlichen Ausstattung der Stadt und der Lebensqualität im ländlichen Raum.

Seit 1990 wird das Bad von der Stadt Roßleben, unter Einsatz erheblicher finanzieller Aufwendungen, in den Sommermonaten betrieben. Mit dem Ziel der langfristigen Erhaltung des Freibades hat sich im Jahre 2010 der Bade- und Freizeitsportverein Roßleben e.V. gegründet. Der Verein unterstützt seitdem, auf der Basis eines hohen ehrenamtlichen Engagements, die Stadt finanziell und durch vielfältige Aktivitäten und Aktionen bei der Betreuung des Bades.

Nach langem Ringen erhielt die Stadt Roßleben-Wiehe im Mai 2021 eine in Aussichtstellung von Fördermitteln des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages in Höhe von 2,043 Mio. € zur grundhaften Sanierung des Freibads. Diese Sanierungsarbeiten, insbesondere am Beckenkörper, werden den langfristigen Fortbestand des Freibades sichern.

Parallel zur Vereinsarbeit und den Bemühungen um Fördermittel sucht die Stadt Roßleben-Wiehe seit Jahren nach Wegen, die Betreuung des Freibades, welche erhebliche finanzielle Aufwendungen bedarf, langfristig sicherzustellen. Inzwischen wurde mit der Kaiserpfalz Betriebs GmbH als Vorhabenträger ein Partner gefunden, mit dem das Bad durch die Kombination einer öffentlichen Nutzung (Freibad) mit einer privaten Nutzung als Campingplatz, wirtschaftlich gesichert fortbestehen kann. Für den geplanten Campingplatz sollen Teilflächen der derzeitigen Liegewiese genutzt und durch eine Erweiterung des Geländes auf den Flächen nördlich des Eingangsgebäudes und des Badgeländes ergänzt werden. Ziel ist die Bereitstellung von Flächen, die langfristig eine wirtschaftliche Betreuung des Freibades und eines Campingplatzes gewährleisten.

Fotos des Plangebietes:



Badgelände mit Schwimmbecken und Eingangs-/Sanitärgebäude, Blick nach Norden



großzügige Liegewiese südlich des Schwimmbeckens mit Nebengebäude zur Wasseraufbereitung



Geplante Erweiterungsfläche nördlich des Freibades, Blick nach Süden

Beschreibung des Vorhabens:

Auslöser des in Rede stehenden Planverfahrens ist das geplante Investitionsvorhaben Kaiserpfalz Betriebs GmbH aus Wohlmirstedt zur Realisierung eines Campingplatzes auf den Flächen des Freibades Roßleben und angrenzenden Bereichen. Geplant ist die Errichtung von 80-100 Caravan- bzw. Wohnwagenstellplätzen, ca. 10 Ferienhäusern sowie einer ca. 5.000 m² großen Zeltwiese und der dafür erforderlichen Sanitär- und Versorgungsanlagen sowie Freizeitangebote (Sitzplätze, Spielplätze, Kleinsportangebote).

Die geplante Nutzung der Flächen wird seitens der Stadt Roßleben-Wiehe grundsätzlich befürwortet. Ziel ist es, durch eine Kombination aus privatwirtschaftlichem und kommunalem Engagement, die langfristige Betreuung des Freibades Roßleben für die Bürger zu sichern und durch die Campingplatznutzung neue Besucher und Gästepotenziale zu erschließen. Außerdem dient der geplante Ausbau eines Campingplatzes der Erweiterung der touristischen Angebote der Stadt und der Region des Unstruttals.

Die Stadt Roßleben-Wiehe liegt im Nordosten des Bundeslandes Thüringen, im Bereich des Unstruttals, südöstlich des Kyffhäusergebirges und nördlich des Höhenzuges der Hohen Schrecke und damit in einer landschaftlich reizvollen und historisch bedeutsamen Region. Von Roßleben aus sind touristische Ziele, wie der Fundort der Himmelscheibe Nebra, die Arche Nebra fußläufig oder mit dem Fahrrad in Tagestouren zu erreichen. Die Stadt liegt am Unstrut-Radweg, welcher in den letzten Jahren eine erhebliche Bedeutung als Fernradweg für Fahrradtouristen erlangt hat. Weiterhin sind das Kyffhäusergebirge, der Höhenzug der Hohen Schrecke sowie der Wipperdurchbruch als botanisch einzigartiges Ziel oder die Städte Naumburg und Freiburg (Unstrut) in einem Umkreis von < 50km zu erreichen. Im Ortsteil Donndorf befindet sich außerdem das Kloster mit der Einrichtung der Ländlichen Heimvolkshochschule Thüringen e.V., die ständig wechselnde

Bildungsangebote mit Übernachtung anbietet. Die Unstrut ist für Kanu und Kajakfahrer eine beliebte Wasserwanderstrecke.

Aus diesem Gründen sind die Ortsteile Roßleben, Wiehe und Donndorf gemeinsam als Regional bedeutsamer Tourismusort im Regionalplan Nordthüringen bestimmt worden. Die vorliegende Planung unterstützt diese raumordnerische Zielstellung, da sie die Grundlage zur Erhöhung des Angebotes und der Vielfalt an Übernachtungsmöglichkeiten darstellt.

Planungserfordernis:

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Der in Rede stehende Standort ist planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Stadt Roßleben-Wiehe beabsichtigt deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen verbindlichen Bauleitplan mit dem Ziel der Festsetzung von Sondergebieten gemäß §§ 10 und 11 BauNVO aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der geplanten Campingplatznutzung und der Festschreibung der Freibadnutzung zu schaffen.

Folgende städtebauliche Gründe sind maßgeblich bei der Einleitung der vorliegenden Planung zur städtebaulichen Entwicklung einer Campingplatznutzung im Freibad Roßleben:

- bereits städtebaulich vorgeprägte Bereiche, keine Inanspruchnahme von Flächen des freien Landschaftsraumes oder von landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- keine Inanspruchnahme von Flächen in naturschutzfachlichen Schutzgebieten oder im Überschwemmungsbereich,
- verkehrliche und ver- und entsorgungstechnische Erschließung ist vorhanden,
- künftige Nutzung mit hohem Schutzanspruch (Erholungsnutzung) fügt sich in die umgebenden Nutzungen (überwiegend Wohn- und Wochenendnutzungen) ein,
- Flächen sind sofort für die geplante Nutzung verfügbar,
- Schaffung von zusätzlichen Übernachtungsangeboten im Stadtgebiet,
- Erweiterung des Nutzerpotenziales des Freibades Roßleben,
- gemeinsames kommunales und privatwirtschaftliches Engagement zur langfristigen Erhaltung und Betreuung des Freibades wird entstehen und zur deutlichen finanziellen Entlastung der Kommune bei den Kosten für das Freibad führen,
- damit bleibt das Bad als Angebot der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung der Stadt Roßleben/Wiehe erhalten.

Die Stadt Roßleben-Wiehe verfügt für das Stadtgebiet Roßleben über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1997. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dar.

Diese Darstellung kann nicht für alle Teile des Bebauungsplanes als Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB herangezogen werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Roßleben-Wiehe das Planverfahren der 9. partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes Roßleben eingeleitet. [Das Änderungsverfahren wurde im Parallelverfahren gem. § 8 \(3\) BauGB begonnen. Ziel war es, für Teile der Flächen des Plangebietes im Flächennutzungsplan Sondergebiete, die der Erholung dienen, darzustellen.](#)

[Das Planverfahren der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde inzwischen mit dem Feststellungsbeschluss des Stadtrates Roßleben-Wiehe am 23.11.2023 abgeschlossen. Am 29.03.2024 erfolgte die Bekanntmachung der Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt der Stadt Roßleben-Wiehe. Damit wurde die 9. Änderung bereits wirksam.](#)

[Der in Rede stehende Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Roßleben-Wiehe in der Fassung der 9. Änderung entwickelt werden.](#)

Der Stadtrat der Stadt Roßleben-Wiehe hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung des Bebauungsplanes „Campingplatz Freibad Roßleben“ der Stadt Roßleben-Wiehe beurteilt, aus den o.a. dargelegten Gründen am 04.03.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan „Campingplatz Freibad Roßleben“ der Stadt Roßleben-Wiehe wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Roßleben-Wiehe als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Campingplatz Freibad Roßleben“ der Stadt Roßleben-Wiehe besteht aus 3 Teilbereichen. Diese werden im Folgenden als **„Plangebiete 1-3“** bezeichnet.

4. Lage und räumliche Abgrenzung der Plangebiete

Plangebiet 1:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten der Gemarkung Roßleben, in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Stadtgebiet, unweit des ehemaligen Betriebsstandortes des Kaliwerkes. Es umfasst das Gelände des Freibades Roßleben sowie nördlich angrenzende Flächen. Der Standort liegt an einem Südhang mit einem eindrucksvollen Blick auf das Stadtgebiet von Roßleben sowie ins Unstruttal.

Das Plangebiet beinhaltet die Flächen des Flurstückes 3/6 der Flur 5, der Flurstücke 38/3 und 38/12 sowie Teile des Flurstückes und 39/7 der Flur 2 Gemarkung Roßleben und verfügt über eine Größe von insgesamt ca. 4,7 ha.

Es liegt in einer Höhenlage von ca. 160 m üNN. Das Gelände fällt insgesamt von Norden (ca. 167 m üNN) nach Süden (ca. 152 m üNN) um 15 m ab.

Nördlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung sowie ein Wochenendhausgebiet im Bereich „Hohlweg“.

Östlich schließen sich Mehrfamilienwohnhäuser im Bereich Hasenwinkel an. Es handelt sich hier um ehemalige Betriebswohnungen des Kaliwerkes. Diese Flächen, östlich angrenzend an das Plangebiet, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/93 „Kaliwerk“. Dieser setzt in dem, an das Freibad angrenzenden Bereich, eine Mischgebietsnutzung fest.

Südlich des Plangebiets grenzen die Flächen des Bebauungsplanes „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet am Kaliwerk“ aus dem Jahre 1993 an. Dieser Bebauungsplan setzt im nördlichen Teil seines Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet fest. Im direkt an das Freibad angrenzenden Bereich erfolgt im genannten Bebauungsplan die Festsetzung eines ca. 150m nach Süden reichenden Streifens einer öffentlichen Grünfläche mit einem lockeren Bewuchs an Baum- und Strauchpflanzungen.

Westlich schließen sich an das Plangebiet Ackerflächen an.

Das Plangebiet selbst umfasst das Gelände des Freibades Roßleben mit verschiedenen bereits vorhandenen baulichen Anlagen (Schwimmbecken, Kinderbecken, Eingangs- und Sanitärgebäude, Wirtschaftsgebäude, Spielplatz und Sportanlagen) sowie den südlich, entlang des Badgeländes, verlaufenden Fußweg. Nördlich des aktuellen Badgeländes werden zusätzliche Freiflächen in den Geltungsbereich einbezogen, welche derzeit Grünlandflächen darstellen und über einen teilweise sehr dichten, durch Sukzession entstandenen Bestand an Laubsträuchern in den Randbereichen verfügen.

Zusätzlich dazu werden im Bebauungsplan externe Ausgleichsmaßnahmen in zwei weiteren Geltungsbereichen festgesetzt.

Plangebiet 2:

Das Plangebiet 2 befindet sich in der Gemarkung Wiehe. Es handelt sich hier um die Flächen des ehemaligen Sportplatzes im Osten der Ortslage, angrenzend an das Gelände des kommunalen Veranstaltungsbauwerkes „Stadtpark“ mit angrenzendem Park im Bereich der August-Bebel-Allee. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Kleingärten.

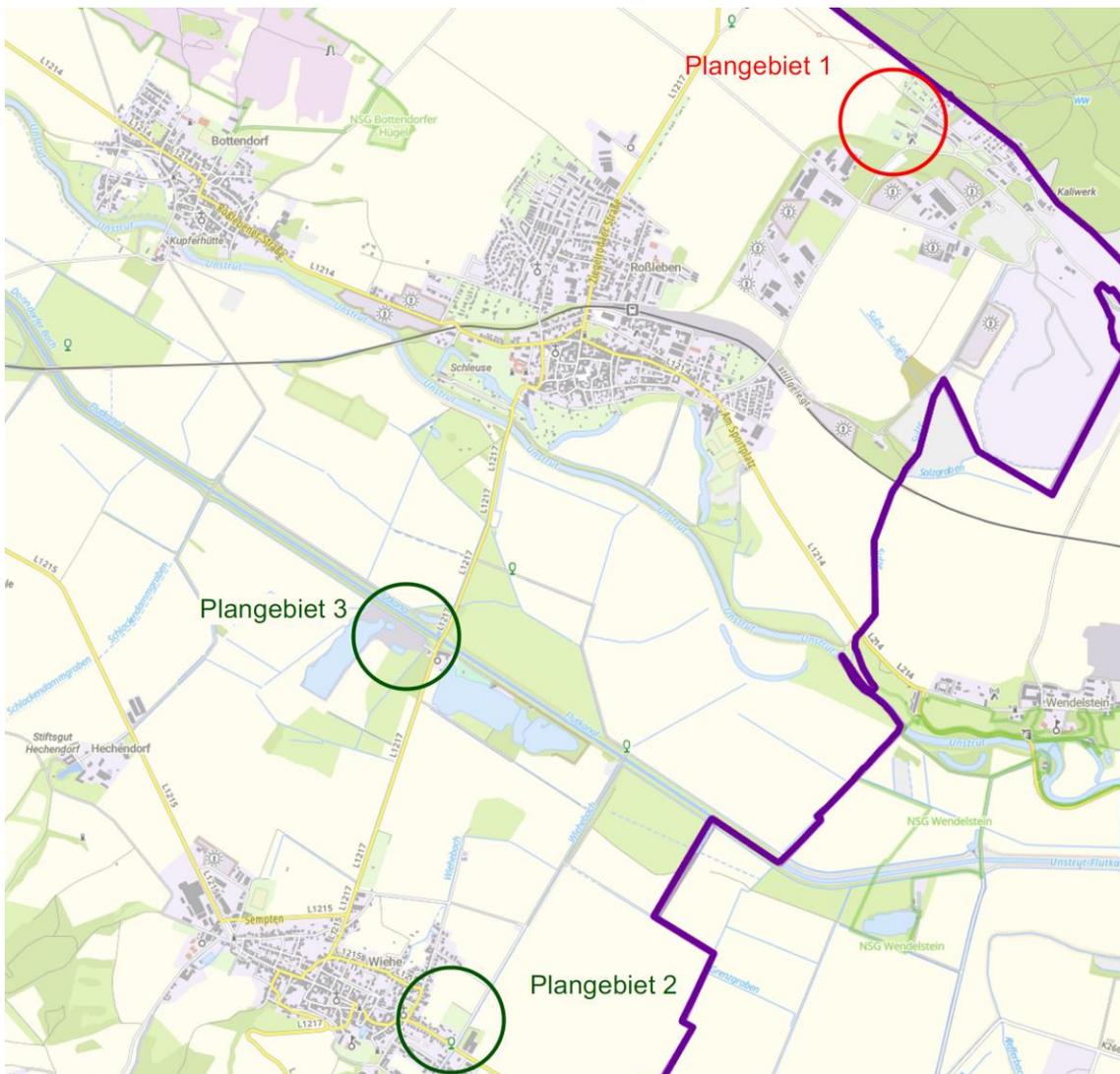
Das Plangebiet 2 umfasst Teilflächen des Flurstückes 158/1 der Flur 5 Gemarkung Wiehe in einer Größenordnung von ca. 7.680 m². Geplant ist, auf den Flächen eine Streuobstwiese auf extensiver Grünfläche anzulegen.

Plangebiet 3:

Das Plangebiet 3 befindet sich im Norden der Gemarkung Wiehe, westlich der Landesstraße 1217, welche Wiehe und Roßleben verbindet. Es handelt sich um Flächen im Bereich ehemaliger Kiesgruben. Nördlich der Fläche verläuft der Flutkanal. Der Bereich unterliegt keiner landwirtschaftlichen Nutzung, es handelt sich um teilweise verdichtete Unland- bzw. Brachflächen.

Das Plangebiet 3 umfasst Teilflächen des Flurstückes 11 der Flur 17 Gemarkung Wiehe in einer Größenordnung von ca. 3.750 m². Hier sollen die vorhandenen teilversiegelten Flächen beräumt werden. In den Randbereichen ist das Anpflanzen einer Initialpflanzung aus Weidenstecklingen vorzusehen, danach ist die Ausbildung einer natürlichen Gehölzstruktur durch Sukzession vorgesehen.

Die bis zum Planstand „Entwurf“ vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen, die Pflanzung von Baumreihen entlang der Riethgräben in der Gemarkung Schönewerda und Bottendorf, sind nicht mehr Bestandteil der Planung. Diese wurden insbesondere aufgrund der Einwendungen des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und ländlichen Raum (TLLLR) aufgegeben. Die Grenzabstände der geplanten Pflanzungen gem. Thüringer Nachbarrechtsgesetz können nicht eingehalten werden. Die Grundstückseigentümer der an die Gräben angrenzenden Grundstücke wurden daraufhin beteiligt und sprachen sich überwiegend gegen die Pflanzungen bei der nicht zu umgehenden Unterschreitung der gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände aus.



Lage der Plangebiete im Stadtgebiet Roßleben-Wiehe,

Quelle:- Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)



Luftbild des Plangebietes 1, Quelle: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die folgenden gesetzlichen Grundlagen finden jeweils in der zum Zeitpunkt des erneuten Auslegungsbeschlusses gültigen Fassung Anwendung.

<p>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen im Auftrag des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Stand: 28.11.2007) 	<p>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) - Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)
---	--

<p>Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Nordthüringen 2012 (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer und fortgeltender Flächennutzungsplan der Stadt Roßleben-Wiehe für den Ortsteil Roßleben in der Fassung der 9. Änderung

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Campingplatz Freibad Roßleben“ der Stadt Roßleben-Wiehe bestehen aus:

dem Planteil mit:

- Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen der Geltungsbereiche 1-3
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textliche Festsetzungen
- Teil 4 – Hinweise
- Teil 5 – Verfahrensvermerke (Planungsstand: Rechtsplan)

der Begründung Teil 1 gemäß § 9 (8) BauGB mit Teil 2 - Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Roßleben-Wiehe sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Das Planverfahren des in Rede stehenden Bebauungsplanes wird auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, durchgeführt.

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1), § 4 (1) BauGB vom 09.04.2021 bis 10.09.2021 erfolgte die Erarbeitung des Planentwurfes des Bebauungsplanes. Dieser wurde in der Stadtratssitzung am 02.06.2022 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB fand vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 statt.

Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen war eine erneute Überarbeitung der Planinhalte erforderlich. Das betrifft insbesondere die Änderung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen. Die im Planentwurf festgesetzten Pflanzmaßnahmen entlang der Riethgräben in den Gemarkungen Bottendorf und Schönewerda sind nicht mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung vereinbar. Die Grenzabstände der geplanten Pflanzungen gem. Thüringer Nachbarrechtsgesetz können nicht eingehalten werden. Entsprechende Einwendungen wurden seitens des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum vorgebracht. Die Grundstückseigentümer der an die Gräben angrenzenden Grundstücke wurden daraufhin beteiligt und sprachen sich überwiegend gegen die Pflanzungen sowie die Unterschreitung der Grenzabstände aus.

Im vorliegenden überarbeiteten Entwurf werden neue Ausgleichsmaßnahmen auf kommunalen Flächen festgesetzt.

Am Ende des Planverfahrens wird der Stadtrat der Stadt Roßleben-Wiehe, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgte die 9. partielle Änderung des Flächennutzungsplanes Roßleben, um die Entwicklungsgrundlage für den Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB herzustellen. Das Planverfahren wurde bis zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Aufgrund des Einvernehmens zum Planentwurf der 9. Änderung konnte der Stadtrat der Stadt Roßleben-Wiehe, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, am 23.11.2023 den erforderlichen Feststellungsbeschluss fassen. Danach wurde seitens des Thüringer Landesverwaltungsamtes die Genehmigung der 9. Änderung erteilt.

Am 29.03.2024 erfolgte die Bekanntmachung der Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt der Stadt Roßleben-Wiehe. Damit wurde die 9. Änderung bereits wirksam.

Die Wirksamkeit der 9. partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Grundlage für die Anzeige des Bebauungsplanes bei der Kommunalaufsicht des Kyffhäuserlandkreises dar.

Gemäß § 10 (2) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach Prüfung der Kommunalaufsicht durch die Stadt Roßleben-Wiehe ortsüblich bekannt zu machen. Der Bauleitplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bauleitplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauleitplan in Kraft.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch *keinen* rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Um das seitens der Stadt Roßleben-Wiehe beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für das betroffene Gebiet sichern und damit auch realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Der Stadt Roßleben-Wiehe wurde im Regionalplan Nordthüringen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

„Z 1-1 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln. ...“

„Die Notwendigkeit der Ausweisung als funktionsteiliges Grundzentrum ist im östlichen Kyffhäuserkreis bei Roßleben und Wiehe gegeben. Die funktionsteilige Wahrnehmung der Aufgabe war bereits im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen von 1999 festgeschrieben. Die Städte haben ihre Entwicklung darauf aufgebaut. Es gibt in diesem Raum eine intensive Arbeit mit dem Regionalen Entwicklungskonzept Unstrut - Helme-Gebiet, das ebenfalls auf diese Funktionsteilung aufbaut. Es handelt sich bei Roßleben und Wiehe um Zentrale Orte gleichrangiger Stufe in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander, die einen gemeinsamen Verflechtungsbereich haben und bei denen die siedlungsstrukturellen und funktionalen Verflechtungen zwischen den Kommunen aus raumordnerischer Sicht eine besondere Abstimmung erfordern.“

Das Planvorhaben dient der Sicherung der Freibadnutzung und der Entwicklung von neuen touristischen Angeboten. Diese sind erforderlich um den wirtschaftlichen Erhalt des Bades als Teil der sozialen Infrastruktur für die Stadt Roßleben-Wiehe sowie die Orte des Grundversorgungsbereiches zu sichern. Damit entspricht die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes den raumordnerischen Zielvorgaben für ein Grundzentrum.

Weiterhin sind die Ortsteile Roßleben, Wiehe und Donndorf gemeinsam als Regional bedeutsamer Tourismusort im Regionalplan Nordthüringen bestimmt worden.

„Z 4-5 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Regional bedeutsamen Tourismusorte sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern.

...

Kyffhäuserkreis

- Artern*
- Bad Frankenhausen*
- Heldringen*
- **Wiehe / Roßleben / Donndorf** ...*

Die vorliegende Planung unterstützt diese raumordnerische Zielstellung, da er die Erhöhung des Angebotes und der Vielfalt an Übernachtungsmöglichkeiten vorbereitet. (siehe dazu auch Pkt. 3)

Das Plangebiet 1 liegt in ausgewiesenen Siedlungsbereich nördlich der Stadt Roßleben. Für das Gebiet werden keine sonstigen raumordnerischen Zielvorgaben ausgewiesen.

Das westlich angrenzende Vorranggebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung LB-69 wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen. Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Außerdem löst die Campingplatz- und Freibadnutzung keine Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Bodennutzung aus.

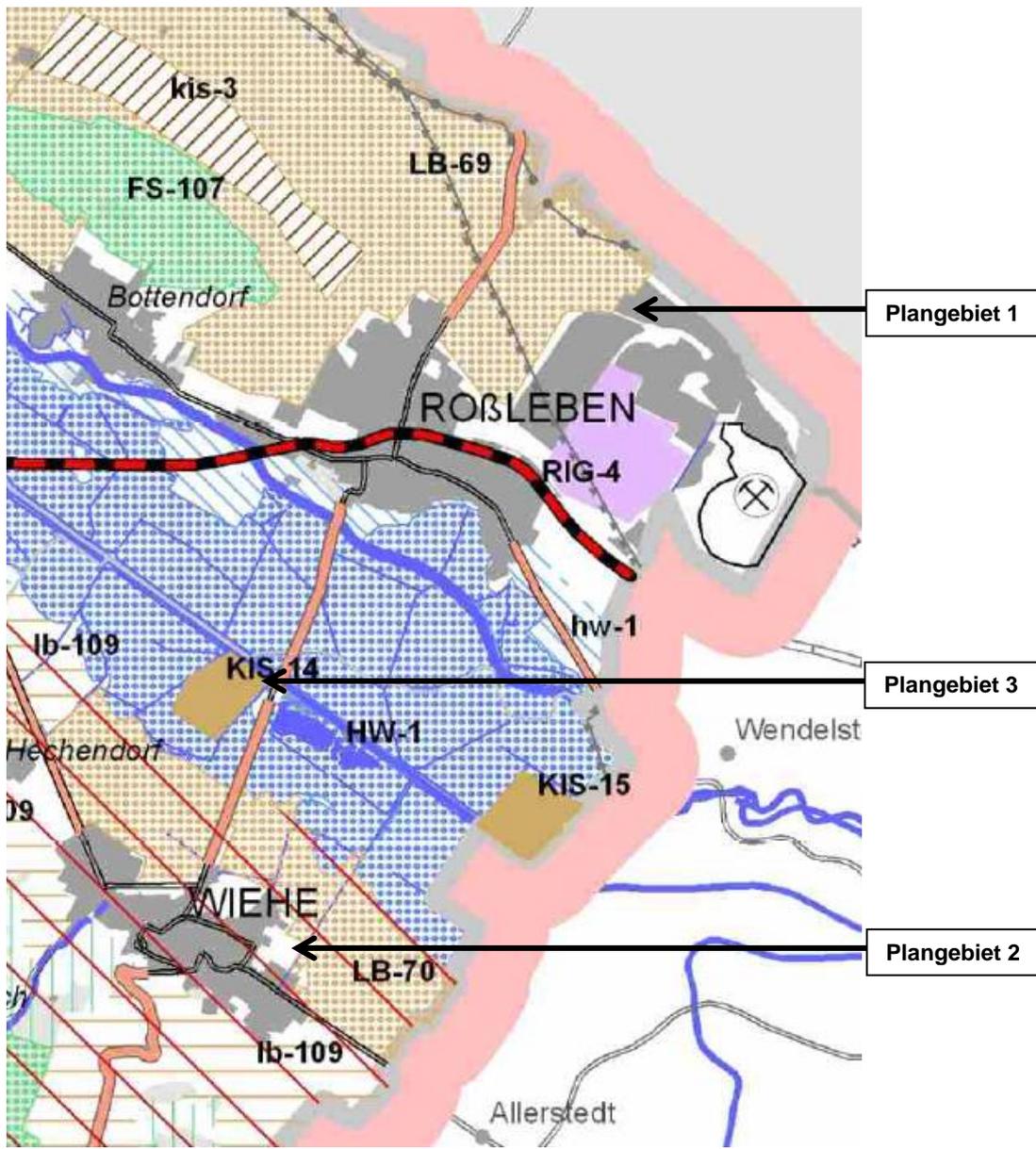
Das Plangebiet 2 liegt im ausgewiesenen Siedlungsbereich bzw. in einem Bereich ohne raumordnerische Aussagen (weiße Fläche) angrenzend an die Bebauung der Ortslage Wiehe. Für das Gebiet werden keine sonstigen raumordnerischen Zielvorgaben ausgewiesen.

Für die Fläche des Plangebietes 3 weist der Regionale Raumordnungsplan ein Vorranggebiet für Rohstoffsicherung KIS-14 „Wiehe / Feld 2“ aus.

„Z 4-4 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Rohstoffe sind für die langfristige Sicherung der Rohstoffversorgung und den Rohstoffabbau vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.“

Hier ist anzumerken, dass sich die Festsetzung im Plangebiet 2 ausschließlich auf die Umsetzung einer Kompensationsmaßnahme in einer Größenordnung von 3.750m² bezieht. Aus dieser geringen Flächengröße lässt sich keine Raumbedeutsamkeit der geplanten Nutzung ableiten. Außerdem befindet sich die Fläche am Rand des Vorranggebietes. Für die Fläche ist kein Kiesabbau vorgesehen. Es handelt sich um ein kommunales Grundstück, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme kann eigentumsrechtlich gesichert werden. Von den festgesetzten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen gehen keine Beeinträchtigungen auf einen künftig ggf. angrenzenden Kiesabbau aus.

Damit steht der Bebauungsplan „Campingplatz Freibad Roßleben“ aus Sicht der Stadt Roßleben-Wiehe den derzeitigen raumordnerischen Zielvorgaben nicht entgegen. Die Stadt Roßleben-Wiehe kann davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachkommt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des RP-NT 2012

8.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen

Belange der archäologischen Denkmalpflege:

Im Umfeld des Plangebietes 1 sind jungsteinzeitliche Siedlungsreste belegt, so dass im Zuge von Bodeneingriffen mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen) - Bodendenkmale im Sinne des § 2, Abs. 7 des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz Neubek. vom 14. April 2004), - gerechnet werden muss.

Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind uns mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erfolgen kann.

Dieser Hinweis wurde zusätzlich in den Teil 4 auf die Planzeichnung aufgenommen.

Belange des Bergbaus:

Weiterhin liegt das Plangebiet 1 im Bergwerkseigentum „Roßleben“ (Kalisalze), deren Inhaber die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau Verwaltungsgesellschaft mbh (LMBV), Am Petersenschacht 9 in 99706 Sondershausen ist. Eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB erfolgt auf der Planzeichnung.

Das geplante Gebiet befindet sich angrenzend zum, der LMBV mbH verliehenen Bergwerksfeld „Bergwerkseigentum Roßleben für den Bodenschatz Kalisalze einschließlich auftretender Sole“ (Reg. Nr. 612/90/1006). Der Bergbau im Bereich des Bergwerkseigentums Roßleben ist seit 1991 eingestellt. Grundsätzlich wird seitens der LMBV die Verwertung des Bergwerkeigentums zur Wiederaufnahme des untertägigen Bergbaus durch einen Investor angestrebt. Das Bergrecht schreibt gemäß § 55 Absatz 4 BBergG den Schutz des Bodenschatzes im öffentlichen Interesse vor. Der ggf. künftige Bergbau im Bewilligungsfeld wird durch die in Rede stehende Planung nicht berührt.

Belange des Bodenschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum derzeitigen Kenntnisstand der Stadt Roßleben-Wiehe keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Sollten sich bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes und bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten (stofflich/physikalisch) oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort dem LRA Kyffhäuserkreis, Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen, damit im Interesse der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Gesetze wird ausdrücklich hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGB1. 1 S. 502)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr.15, S. 511)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGB1. I S. 1554).

Schutzgebiete

Das Plangebiet 1 befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Die festgesetzte bauliche Nutzung steht dabei den gesetzlichen Vorgaben nicht entgegen.

Das Plangebiet 3 liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung gesicherten Überschwemmungsgebietes der Unstrut. Dabei ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes 3 ausschließlich Flächen entsiegelt und bepflanzt werden sollen. Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme steht der Lage im Überschwemmungsgebiet nicht entgegen.

Weitere übergeordnete Rechte, Nutzungsregelungen und Planungsvorgaben, welche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sein können, sind der Stadt Roßleben-Wiehe nicht bekannt.

8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Roßleben-Wiehe

Die Stadt Roßleben-Wiehe verfügt für den Ortsteil Roßleben über einen wirksamen und fortgeltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1997 mit, zum Zeitpunkt des Beginns des Bebauungsplanverfahrens, insgesamt 7 partiellen Änderungen.

Der Flächennutzungsplan kann inzwischen, aufgrund der umfangreichen städtebaulichen Entwicklung der letzten 23 Jahre, nicht mehr als Entwicklungsgrundlage für künftige verbindliche Bauleitplanverfahren angesehen werden. Zusätzlich entstand mit der neuen Stadt Roßleben-Wiehe ein neues Gesamtstadtgebiet.

Aus diesem Grund sieht die Stadt Roßleben-Wiehe eine Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes über das gesamte Stadtgebiet mit allen Ortsteilen als erforderlich an. Da es sich aber bei dieser Planungsaufgabe um eine umfangreiche, langfristige und kostenintensive Planung handelt, konnte das entsprechende Planverfahren, auch aus finanziellen Gründen, noch nicht eingeleitet werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen stellt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dar.

Grundlage der Umsetzung der geplanten Kombination aus privater Campingplatz- und öffentlicher Freibadnutzung ist die Festsetzung von Sondergebietsflächen gem. § 10 BauNVO im Bebauungsplan, mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ gem. § 10 (5) BauNVO und „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 (4) BauNVO. Weiterhin soll die vorhandene öffentliche Freibadnutzung mit Liegewiese gesichert werden.

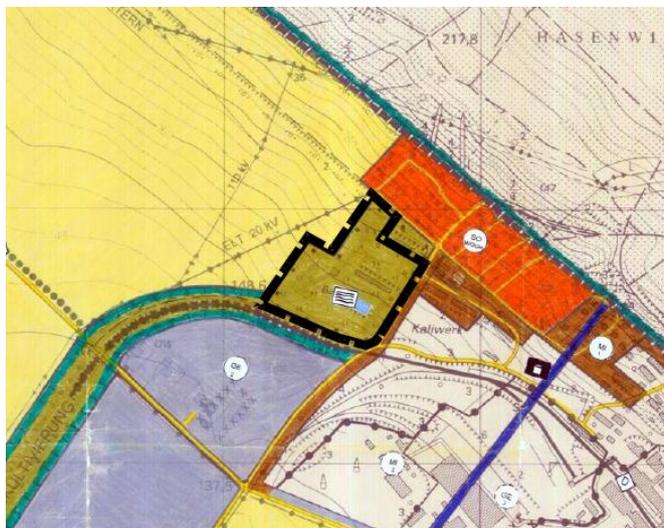
Die geplanten Sondergebietsflächen besitzen den Charakter von Bauflächen und können damit nicht aus der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche entwickelt werden.

Die Stadt Roßleben-Wiehe führte aus diesem Grund, parallel zum in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren, die 9. partielle Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Ziel war es, durch die Darstellung von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ gem. § 10 (5) BauNVO und „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 (4) BauNVO die Entwicklungsgrundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu schaffen. Für den Bereich der geplanten Zeltwiese bzw. die Liegewiese des Freibades, wurde weiterhin die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung vorgenommen.

Das Planverfahren der 9. Änderung wurde bis zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Aufgrund des Einvernehmens zum Planentwurf der 9. Änderung konnte der Stadtrat der Stadt Roßleben-Wiehe, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, am 23.11.2023 den erforderlichen Feststellungsbeschluss fassen. Danach wurde seitens des Thüringer Landesverwaltungsamtes die Genehmigung der 9. Änderung erteilt.

Am 29.03.2024 erfolgte die Bekanntmachung der Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt der Stadt Roßleben-Wiehe. Damit ist die 9. Änderung wirksam.

Der Inhalt der 9. partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den Inhalt des Bebauungsplanes „Campingplatz Freibad Roßleben“ dar.



Auszug aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Roßleben für das Plangebiet



Darstellungen der inzwischen wirksamen 9. partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes Roßleben für das Plangebiet

8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Roßleben-Wiehe

Zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Angrenzend an das Plangebiet hat die Stadt Roßleben in den Jahren nach 1990 verschiedene Bebauungspläne zur Rechtskraft geführt. Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan Nr. 5/93 „Kaliwerk“ östlich des Plangebietes sowie um den Bebauungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbepark am Kaliwerk“ aus dem Jahre 1993.

Bebauungsplanes Nr. 5/93 „Kaliwerk“

Der Bebauungsplan setzt für den an das Freibad angrenzenden Bereich Mischgebietsflächen fest. Hier befindet sich ein Bestand an mehreren Mehrfamilienwohnhäusern. Die auf den weiteren Flächen des Geltungsbereiches festgesetzten Gewerbegebietsnutzungen befinden sich in deutlichen Abstand (ca. 200m) zum Plangebiet.

Bebauungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbepark am Kaliwerk“

Dieser Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Im direkt an das Freibad angrenzenden Bereich erfolgt im genannten Bebauungsplan die Festsetzung eines ca. 150m nach Süden reichenden Streifens einer öffentlichen Grünfläche mit einem lockeren Bewuchs an Baum- und Strauchpflanzungen.

Die Geltungsbereiche und grundlegenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne sind in der nachfolgend eingefügten Graphik ablesbar.

Aufgrund des deutlichen Abstandes der festgesetzten gewerblichen Nutzungen zum Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplanes geht die Stadt Roßleben-Wiehe davon aus, dass Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Roßleben-Wiehe ausgeschlossen werden können. Die Freibadnutzung hatte bereits deutlich vor der Aufstellung der beschriebenen Bebauungspläne Bestand und musste damit zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Planungen bereits beachtet werden.

Außerdem stellt die, mit dem Bebauungsplan „Campingplatz Freibad Roßleben“ hinzutretende Campingplatznutzung ebenfalls eine temporäre Nutzung in den Sommermonaten dar. Aus diesem Grund geht die Stadt Roßleben-Wiehe davon aus, dass die immissionsschutzrechtliche Situation in dem Bereich durch die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes nicht verschärft wird.



Darstellung der rechtskräftigen Bauleitplanungen in der Umgebung des Plangebietes

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Deren Belange werden durch den Bebauungsplan „Campingplatz Freibad Roßleben“ nicht berührt.

9. Inhalt des Bebauungsplanes „Campingplatz Freibad Roßleben“

9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes. Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Campingplatz Freibad Roßleben“ der Stadt Roßleben-Wiehe Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	x			<i>Erweiterung des Beherbergungspotenziales in Form von Ferienwohnungen und Campingplatz, Sicherung des Freibades</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		x		<i>Sicherung und geringfügige Erweiterung des Standortes Freibad, nordöstlich der Ortslage</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		<i>Hinweis zur Beachtung von möglichen archäologischen Bodenfunden im Zuge der Bauausführung</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>keine Schutzgebiete betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und				<i>nicht betroffen</i>

	seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x		<i>Hinweis zur Beachtung von möglichen archäologischen Bodenfunden im Zuge der Bauausführung</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		<i>Sachgerechte Entsorgung der Abwässer durch Anschluss an den zentralen Abwasserkanal</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet.</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	x			<i>Unterstützung des Beherbergungsbetriebes (Campingplatz) – Erweiterung des Beherbergungspotenziales</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			<i>Sicherung der Arbeitsplätze des Beherbergungsbetriebes.</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		<i>B-Plan kann aus den Darstellungen der wirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.</i>

Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		x	<i>Geltungsbereich 3 liegt im Überschwemmungsgebiet der Unstrut, beinhaltet ausschließlich naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.		x	<i>Entzug von ca. 7.200 m² Fläche, die neu überbaut werden darf, wird aufgrund der Vorbelastung der Flächen durch die bereits vorhandene Freibadnutzung und die getroffenen Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen als nicht erheblich eingeschätzt.</i>

Schutzgebiete

Das Plangebiet 1 befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

Das Plangebiet 3 befindet sich im, durch Rechtsverordnung gesicherten Überschwemmungsgebiet der Unstrut.

Weitere Schutzgebiete des Naturschutz-, Immissionsschutz- und Wasserrechts werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes steht den inhaltlichen Kriterien des § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Roßleben-Wiehe grundsätzlich nicht entgegen.

Da das Planverfahren keine nicht lösbaren boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht, kann Stadt Roßleben-Wiehe gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch den Bebauungsplan „Campingplatz Freibad Roßleben“ keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

9.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Stadt Roßleben-Wiehe ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan „Campingplatz Freibad Roßleben“, zusätzlich zur bereits stattfindenden Freibadnutzung eine Campingplatz- und Ferienhausnutzung zu entwickeln, eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen zu erreichen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, dem Vorhabenträger einen größtmöglichen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum im Plangebiet zu gewähren, ohne das gesetzlich vorgegebene und zu berücksichtigende städtebauliche Ordnungsgebot zu verletzen.

9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Campingplatz Freibad Roßleben“ der Stadt Roßleben-Wiehe umfasst 3 Teilflächen in den Gemarkungen Roßleben und Wiehe, die Geltungsbereiche 1-3.

Geltungsbereich 1:

Der Geltungsbereich 1 befindet sich im Nordosten der Gemarkung Roßleben, in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Stadtgebiet, unweit des ehemaligen Betriebsstandortes des Kaliwerkes. Er umfasst das Gelände des Freibades Roßleben sowie nördlich angrenzende Flächen. Das Gebiet liegt an einem Südhang mit einem eindrucksvollen Blick auf das Stadtgebiet von Roßleben sowie ins Unstruttal.

Als Geltungsbereich 1 werden die Flächen des Flurstückes 3/6 der Flur 5, der Flurstücke 38/3 und 38/12 sowie Teile des Flurstückes und 39/7 der Flur 2 Gemarkung Roßleben festgesetzt. Er verfügt über eine Größe von insgesamt 4,7 ha.

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 160 mÜNN. Das Gelände fällt insgesamt von Norden (ca. 167 mÜNN) nach Süden (ca. 152 mÜNN) um 15 m ab.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung sowie ein Wochenendhausgebiet im Bereich „Hohlweg“.

Östlich schließen sich Mehrfamilienwohnhäuser im Bereich Hasenwinkel an. Es handelt sich hier um ehemalige Betriebswohnungen des Kaliwerkes. Diese Flächen, östlich angrenzend an das Plangebiet, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/93 „Kaliwerk“. Dieser setzt im an das Freibad angrenzenden Bereich eine Mischgebietsnutzung fest.

Südlich des Plangebiets befinden sich die Flächen des Bebauungsplanes „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbepark am Kaliwerk“ aus dem Jahre 1993. Dieser Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Im direkt an das Freibad angrenzenden Bereich erfolgt im genannten Bebauungsplan die Festsetzung eines ca. 150m nach Süden reichenden Streifens einer öffentlichen Grünfläche mit einem lockeren Bewuchs an Baum- und Strauchpflanzungen.

Westlich schließen sich an das Plangebiet Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich 1 umfasst das Gelände des Freibades Roßleben mit verschiedenen bereits vorhandenen baulichen Anlagen (Schwimmbecken, Kinderbecken, Eingangs- und Sanitärgebäude, Wirtschaftsgebäude, Spielplatz und Sportanlagen) sowie den südlich, entlang des Badgeländes verlaufenden Fußweg. Nördlich des aktuellen Badgeländes wurden zusätzliche Freiflächen in den Geltungsbereich einbezogen, welche derzeit Grünlandflächen darstellen und über einen teilweise sehr dichten, durch Sukzession entstandenen Bestand an Laubsträuchern in den Randbereichen verfügen.

Zusätzlich dazu werden im Bebauungsplan externe Ausgleichsmaßnahmen in zwei weiteren Geltungsbereichen festgesetzt.

Geltungsbereich 2:

Der Geltungsbereich 2 befindet sich in der Gemarkung Wiehe. Es handelt sich hier um die Flächen des ehemaligen Sportplatzes im Osten der Ortslage, angrenzend an das Gelände des kommunalen Veranstaltungsgebäudes „Stadtpark“ mit angrenzendem Park im Bereich der August-Bebel-Allee. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Kleingärten.

Das Plangebiet 2 umfasst Teilflächen des Flurstückes 158/1 der Flur 5 Gemarkung Wiehe in einer Größenordnung von ca. 7.680 m². Geplant ist, auf den Flächen eine Streuobstwiese auf extensiver Grünfläche anzulegen.

Geltungsbereich 3:

Der Geltungsbereich 3 befindet sich im Norden der Gemarkung Wiehe, westlich der Landesstraße 1217, welche Wiehe und Roßleben verbindet. Es handelt sich um Flächen im Bereich ehemaliger Kiesgruben. Nördlich der Fläche verläuft der Flutkanal. Der Bereich unterliegt keiner landwirtschaftlichen Nutzung, es handelt sich um teilweise verdichtete Unland- bzw. Brachflächen.

Das Plangebiet 3 umfasst Teilflächen des Flurstückes 11 der Flur 17 Gemarkung Wiehe in einer Größenordnung von ca. 3.750 m². Hier sollen die vorhandenen teilversiegelten Flächen beräumt werden. In den Randbereichen ist das Anpflanzen einer Initialpflanzung aus Weidenstecklingen vorzusehen, danach ist die Ausbildung einer natürlichen Gehölzstruktur durch Sukzession vorgesehen.

9.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen, werden für die Teilbereiche folgende Arten der baulichen Nutzung im Plangebiet 1 festgesetzt.

Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 (4) BauNVO

Im Nordosten des Plangebietes, nördlich angrenzend an den bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsweg des Bades, sollen auf einer Fläche von ca. 4.000 m² ca. 10 Ferienhäuser für maximal 4 Personen entstehen. Diese Ferienhausnutzung soll die Campingplatznutzung durch ein weiteres Beherbergungsangebot ergänzen und eine zusätzliche Gästegruppe ansprechen.

Ergänzt werden kann der Bereich durch ein Verwaltungsgebäude/Rezeption sowie erforderliche Nebenanlagen wie z.B. Terrassen, Sitzplätze, Sport- und Freizeitangebote und Kfz-Stellplätze.

Eine Ferienhausnutzung ist generell der Erholungsnutzung zuzurechnen und beansprucht selbst einen hohen Schutzanspruch hinsichtlich Lärmeinwirkungen, wie z.B. in allgemeinen Wohngebieten. Diese Nutzung

ist allerdings mit einem wechselnden Personenkreis verbunden, was dazu führt, dass es insbesondere in den Abendstunden zu einem längeren Aufenthalt der Nutzer im Freien kommt und aus dem Gebiet heraus Lärm entsteht. Es ist allerdings davon auszugehen, dass weder das östlich angrenzende Wohnen im Mischgebiet (B-Plan Nr. 5/93 „Kaliwerk Roßleben“) noch die nördlich des Gebietes stattfindende Wochenendhausnutzung erheblich (über die hinzunehmenden Lärmbelastung hinaus) beeinträchtigt werden. Insbesondere zur nördlich angrenzenden Wochenendhausnutzung besteht ein Abstand von mindestens 100m. In diesem Abstandsbereich befinden sich ein dichter Gehölzbestand sowie ein Bestandsgebäude mit abschirmender Wirkung.

Außerdem ist innerhalb des Gebietes selbst auf die Einhaltung von Ruhezeiten der Feriengäste hinzuwirken. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen kann ausgeschlossen werden.

Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ gem. § 10 (5) BauNVO

Der westliche Bereich des Plangebietes mit einer Größe von ca. 1,4 ha soll als Campingplatz mit den erforderlichen baulichen Anlagen genutzt werden. Geplant sind bis zu 100 Wohnanhänger/Wohnmobilstellplätze mit einer Größe von 60 - je 100 m² Fläche je Stellplatz.

Weiterhin zulässig ist die Errichtung von Einzelgebäuden mit Sanitäranlagen sowie Gebäuden für Rezeption, Verwaltung, kleineren Verkaufsläden sowie Einrichtungen zur gastronomischen Versorgung.

Ergänzend dazu sollen Anlagen für Sport-, Spiel- und Freizeitaktivitäten zulässig sein.

Sonstiges Sondergebiet „Freibad“ gem. § 11 BauNVO

Die Flächen der baulichen Anlagen des Freibades wurden als sonstiges Sondergebiet „Freibad“ festgesetzt. Hier erfolgt insbesondere die Festschreibung der bereits vorhandenen Nutzungen wie das Hauptschwimmbekken mit dem Beckenumgang und dem angrenzenden Versorgungsgebäude der Wasseraufbereitungsanlage sowie das Eingangsgebäude mit den Umkleidekabinen, den Sanitäranlagen und dem Kiosk für den Badbetrieb. Die Flächen des sonstigen Sondergebietes Freibad stellen öffentliche Nutzungen dar und verbleiben in kommunalen Besitz. Eine Festsetzung als Sondergebietsfläche erfolgte vor dem Hintergrund, dass künftig evtl. Umbau und Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sowie geringfügige Erweiterungen erforderlich werden. Diese sollen künftig dann genehmigungsfähig sein.

Innerhalb der Sondergebietsflächen ist außerdem der Ausbau von Erschließungswegen zulässig und geplant. Die innere Erschließung der einzelnen Wohnwagenstellplätze sowie Ferienhäuser und Zeltplätze soll individuell durch die Vorhabenträger ausgebaut werden. Geplant sind hier ausschließlich versickerungsoffene Wege. Ziel ist es, dem Vorhabenträger eine freie Gestaltung der Flächen zu ermöglichen.

9.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Oberkante (OK) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Weiterhin erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der geplanten Ferienhäuser im Geltungsbereich 1.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich erfolgt durch die Festsetzung einer Oberkante als Höchstmaß von 5,00 m. Der Höhenbezug wird dabei auf das, am Gebäude bergseitig anstehende natürliche Gelände abgestellt, da aufgrund der unregelmäßigen topographischen Situation im Plangebiet das festsetzen einzelner Höhenbezugspunkte als in der Praxis nur schwer umsetzbar erscheint. Entsprechende Angaben zu natürlichen Geländehöhe wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Außerdem werden relativ wenige Gebäude im Gebiet entstehen. Es handelt sich hier lediglich um ca. 10 Ferienhäuser sowie die Wirtschaftsgebäude und Sanitärgebäude. Zur zusätzlichen Einschränkung der Gebäudehöhe erfolgt die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss pro Gebäude im Plangebiet. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen soll ein sensibles Einfügen der künftigen Gebäude in den Landschaftsraum gesichert werden.

Grundfläche je Ferienhaus:

Entsprechend der Vorgaben des § 10 (4) BauNVO wurden die zulässigen Grundflächen der Ferienhäuser im Planbereich festgesetzt.

Ziel ist es, die Größe der künftigen Ferienhäuser auf eine Grundfläche von 80 m² einzuschränken und damit eine städtebauliche Maßstäblichkeit der Ferienhäuser, in Bezug zur angrenzenden Campingplatznutzung, zu gewährleisten.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ 0,4 erfolgt für das festgesetzte Ferienhausgebiet, in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Diese Obergrenzen dürfen gem. § 17 (2) Satz 2 ohnehin nicht überschritten werden.

Im Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Geplant ist, den überwiegenden Teil der Flächen (Stellplätze, Erschließungswege) versickerungsoffen herzustellen. Es ist lediglich die Errichtung einzelner Sanitärgebäude geplant. Aus diesem Grund wurde der Anteil der tatsächlich zu versiegelnden Flächen im Campingplatzgebiet zusätzlich auf max. 3.000 m² eingeschränkt. Das entspricht einem Anteil von ca. 20% der Gesamtfläche.

Für das Sonstige Sondergebiet „Freibad“ erfolgte die Festsetzung einer GRZ 0,8. Diese Flächen verfügen bereits über einen relativ dichten baulichen Bestand, welcher in seiner Ausdehnung nicht wesentlich weiter verändert werden soll. Außerdem wurde versucht, die festgesetzte Größe der Baufläche dem tatsächlich überbauten Bereich anzupassen. Für eine Vergrößerung der Bauflächenfestsetzungen besteht kein Bedarf. Die Überbauung soll sich auch weiterhin überwiegend auf die bereits in Anspruch genommenen Flächen konzentrieren.

9.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet 1 wurde mittels Baugrenze großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um dem Investor einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Errichtung der einzelnen baulichen Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Im Bereich des Sondergebietes „Campingplatzgebiet“ erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze für die Bereiche, auf denen das Sanitärgebäude sowie das Rezeption- und Verwaltungsgebäude errichtet werden soll. Die außerdem zulässigen Stellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen, Caravan sowie die geplanten Nebenanlagen (Sitzplätze, Spielbereiche, usw.) können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

9.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet 1 werden die bereits für die Freibadnutzung vorhandenen kommunalen Wege als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese Straßen und Wege verbleiben in kommunaler Trägerschaft. Es handelt sich hier um:

1. die öffentliche Zufahrtstraße zum Freibad im nördlichen Bereich,
Diese Zufahrtsstraße dient neben der Erschließung des Freibades auch der Erschließung des Ferienhausgebietes sowie des Campingplatzes. Die innere Erschließung der einzelnen Wohnwagenstellplätze sowie Ferienhäuser und Zeltplätze soll individuell durch die Vorhabenträger ausgebaut werden. Geplant sind hier ausschließlich versickerungsoffene Wege. Ziel ist es, dem Vorhabenträger eine freie Gestaltung der Flächen zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist der Ausbau dieser Wegebeziehungen ausschließlich innerhalb der Sondergebietsflächen vorgesehen.
2. der Wirtschaftsweg zum Versorgungsgebäude der Wasseraufbereitungsanlage im Süden des Plangebietes,
Dieser Wirtschaftsweg ist für das Anfahren der Wasseraufbereitung und des Schwimmbeckens sowie als Rettungsweg erforderlich und soll als öffentlicher Weg gesichert werden.
3. Der öffentliche Fußweg entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches.
Dieser bereits vorhandene Fuß/Radweg dient der fußläufigen Anbindung des Bereichs an das Stadtgebiet und soll gesichert werden.

Zusätzlich dazu erfolgt die Festsetzung einer privaten Pkw-Parkplatzfläche im Norden des Plangebietes. Dieser Parkplatz soll im Bereich der Rezeption des Campingplatzes für ankommende Fahrzeuge sowie für die Fahrzeuge der Ferienhausnutzer bereit stehen. Der Ausbau und die Nutzung erfolgt durch den Vorhabenträger.

9.2.6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet 1 werden sowohl öffentliche als auch private Grünflächen festgesetzt.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen erfolgte für die Flächen, die langfristig weiterhin als Liegewiese, Sport- und Spielfläche für die öffentliche Freibadnutzung zur Verfügung stehen sollen. Es erfolgt die Festsetzung der entsprechenden Zweckbestimmung. Die Flächengröße beträgt ca. 8.100 m².

Mit der vorgesehenen Campingplatznutzung auf dem ehemaligen Freibadgelände ist eine deutliche Verkleinerung dieser öffentlichen Flächen für die Badegäste verbunden. Das ist der Stadt Roßleben bewusst. Allerdings bewegt sich diese Flächengröße immer noch in der Größenordnung anderer Freibäder und ist für Besucherzahlen von bis zu 500 Gästen vollkommen ausreichend sowie angemessen bei einer Einwohnerzahl des Ortsteiles Stadt Roßleben von ca. 6.600 EW. Die Stadt Wiehe verfügt über ein weiteres Freibad im Stadtgebiet Roßleben-Wiehe.

Vergleichswerte Freibäder der Gemeinde Harztor im Landkreis Nordhausen:

Ortsteil	EW-Zahl (31.12.2000)	Flächengröße Liegewiese mit Sport- und Spielbereich	zulässige Besucherzahl (gem. Coronaregelungen 2020/21)
Neustadt	1.248	ca. 6.800 m ²	max. 450 Besucher
Ilfeld	3.144	ca. 7.000 m ²	max. 460 Besucher
Niedersachswerfen	3.487	ca. 5.000 m ²	max. 370 Besucher

Anzumerken ist, dass die in der Coronazeit mit großen Abstandsflächen /Besucher ermittelten maximal zulässigen Besucherzahlen hier nur zu Veranschaulichung und als Vergleichswerte dienen sollen. Diese Besucherzahlen werden in der Regel nicht erreicht.

Außerdem erfolgt die Festsetzung einer Zeltwiese als private Grünfläche. Die in diesen Bereichen zulässigen, untergeordneten baulichen Anlagen wurden durch konkrete Festsetzungen beschrieben und auf eine Flächengröße von maximal 200 m² begrenzt. Die Flächengröße der privaten Grünflächen beträgt ca. 4.900 m².

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen (Öffentlich und privat) ist die Errichtung einer Zaunanlage zur Einfriedung des Campingplatzes/Freibades zulässig.

9.2.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Untersuchung im Plangebiet 1 sowie der Bewertung des, bei Umsetzung der Festsetzungen entstehenden Eingriffes im Plangebiet erfolgt die Aufnahme von verschiedenen Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Es handelt sich dabei um folgen Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 1:

§ 5 (1) In den **Sondergebieten SO_{CAMP}** und **SO_{FH}** sind insgesamt 40 einheimisch, standortgerechte Laubbäume 2. Wuchsordnung neu anzupflanzen oder im Bestand langfristig zu pflegen und zu erhalten.

§ 5 (2) In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Spielplatz/Freibad** sowie **Zeltplatz** sind insgesamt 20 einheimische, standortgerechte Laubbäume 2. Wuchsordnung anzupflanzen oder im Bestand langfristig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 5 (4) In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M2“ ist eine zweireihige baumüberstandene Strauchhecke entsprechend **Maßnahmenblatt M2** des Umweltberichtes aus standortgerechten, gebietseigenen Laubsträuchern sowie Laubbäumen (gemäß Pflanzliste 1 und 2) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

In der Reihe sind Pflanzabstände von 1 m zwischen Sträuchern; 2 m zu mittelgroßen Bäumen (2. Ordnung); 4 m zu Großbäumen (1. Ordnung) einzuhalten. Laubbäume sind in einem Mindestabstand von 10 m zu pflanzen, Zwischen den Reihen ist ein Pflanzabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Reihen sind gegeneinander versetzt zu pflanzen.

§ 5 (5) *In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M3“ ist ein Laubgebüsch entsprechend **Maßnahmenblatt M3** des Umweltberichtes aus standortgerechten, gebietseigenen Laubsträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene gebietseigene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Vorhandene gebietseigene Laubbäume sind zu erhalten. Pflanzabstand Laubsträucher 1,5 m (gemäß Pflanzliste 2).*

Im Norden des Plangebietes befinden sich Flächen, welche über einen dichten Bewuchs mit Laubsträuchern aus natürlicher Sukzession verfügen. Der überwiegende Teil dieser Flächen wird als Maßnahmenfläche M1 gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB wie folgt festgesetzt.

§ 5 (3) *In den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Bezeichnung „M1“ ist das vorhandene Laubgebüsch im Bestand dauerhaft zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.*

Ziel ist es, diesen Bereich vor Eingriffen zu schützen und im Bestand zu sichern.



Flächiges Laubgebüsch im Norden des Plangebietes



Der Laubbaumbestand an der westlichen Grenze des Plangebietes ist stark geschädigt. Hier soll eine geschlossene zweireihige baumüberstandene Hecke gepflanzt werden.

Der entstehende Eingriff kann durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet des Freibades (Geltungsbereich 1) nicht ausgeglichen werden. Aus diesem Grund erfolgt die zusätzliche Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Geltungsbereiche 2 und 3).

Die Geltungsbereiche dieser externen Ausgleichsmaßnahmen wurden als zeichnerische Festsetzung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Roßleben/Wiehe. Die Stadt wird die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme durch den Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger sichern.

Plangebiet 2 / externe Ausgleichsmaßnahme „E1“:

Der Geltungsbereich 2 befindet sich in der Gemarkung Wiehe. Es handelt sich hier um die Flächen des ehemaligen Sportplatzes im Osten der Ortslage, angrenzend an das Gelände des kommunalen Veranstaltungsgebäudes „Stadtpark“ mit angrenzendem Park im Bereich der August-Bebel-Allee. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Kleingärten.

Geplant ist, auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes eine Streuobstwiese auf extensiver Grünfläche anzulegen.

Plangebiet 3 / externe Ausgleichsmaßnahme „E2“:

Der Geltungsbereich 3 befindet sich im Norden der Gemarkung Wiehe, westlich der Landesstraße 1217, welche Wiehe und Roßleben verbindet. Es handelt sich um Flächen im Bereich ehemaliger Kiesgruben. Nördlich der Fläche verläuft der Flutkanal. Der Bereich unterliegt keiner landwirtschaftlichen Nutzung, es handelt sich um teilweise verdichtete Unland- bzw. Brachflächen.

Das Plangebiet 3 umfasst Teilflächen des Flurstückes 11 der Flur 17 Gemarkung Wiehe in einer Größenordnung von ca. 3.750 m². Hier sollen die vorhandenen teilversiegelten Flächen beräumt werden. In den Randbereichen ist das Anpflanzen einer Initialpflanzung aus Weidenstecklingen vorzusehen, danach ist die Ausbildung einer natürlichen Gehölzstruktur durch Sukzession vorgesehen.

*§ 5 (7) Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches 1 werden folgende **externe Ausgleichsmaßnahmen (Geltungsbereiche 2 und 3)** zugeordnet:*

*In der Gemarkung Wiehe, Flur 5; Flurstück 158/1 ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese durch Anpflanzen von min. 60 standortgerechten, regionaltypischen Obstbäumen (Pflanzabstand der Bäume untereinander 8 - 10m) gemäß **Maßnahmenblatt E1** zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensiv genutzte Grünfläche durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.*

*In der Gemarkung Wiehe, Flur 17; Flurstück 11 ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die teilversiegelte Fläche auf min 3.750 m² zu beräumen, eine Tiefenlockerung und Geländemodellierung mit autochthonen Mutterboden vorzunehmen. In den nördlichen Randbereichen ist eine Initialpflanzung mit Weidenstecklingen gemäß **Maßnahmenblatt E2** vorzunehmen. Die Fläche ist durch natürliche Sukzession zu einem naturnahen Laubgebüsch zu entwickeln.*

Die Maßnahmenblätter E1 und E2 sind Teil der Textlichen Festsetzung.

Die bis zum Planstand „Entwurf“ vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen, die Pflanzung von Baumreihen entlang der Riethgräben in der Gemarkung Schönewerda und Bottendorf, sind nicht mehr Bestandteil der Planung. Diese wurden insbesondere aufgrund der Einwendungen des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und ländlichen Raum (TLLLR) aufgegeben. Die Grenzabstände der geplanten Pflanzungen gem. Thüringer Nachbarrechtsgesetz können nicht eingehalten werden. Die Grundstückseigentümer der an die Gräben angrenzenden Grundstücke wurden daraufhin beteiligt und sprachen sich überwiegend gegen die Pflanzungen bei der nicht zu umgehenden Unterschreitung der gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände aus.

Im Zuge der artenschutzfachlichen Begehung im Plangebiet wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen an der südlichen Grenze festgestellt. Um den Tieren vor der Umnutzung ein ausreichend großes und geeignetes Ausweichhabitat zur Verfügung zu stellen, erfolgte die Aufnahme einer Maßnahmenfläche sowie folgender Festsetzung:

*§ 5 (6) In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M4“ ist zur Habitatoptimierung und -erweiterung für Reptilien eine strukturreiche Grünfläche mit Zusatzstrukturen gemäß **Maßnahmenblatt M4** des Umweltberichtes zu entwickeln. Es sind 5 Reptilienhabitate (Steinschüttung min. B x L x H = 2 m x 5 m x 1,0 m; sowie 5 m² Sandhaufen) anzulegen. Die Grünflächen sind dauerhaft extensiv durch 1malige Mahd im Jahr zu pflegen.*

Die entsprechende Umsetzung der Maßnahmen M1 bis M4 sowie der externen Ausgleichsmaßnahme wird in Maßnahmenblättern beschrieben und sind so umzusetzen. Diese sind Teil des Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung). Der Umweltbericht enthält ebenfalls ausführliche Aussagen zur Eingriffs- Ausgleichsbewertung und zu den artenschutzrechtlichen Belangen.

Bei der Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann eine vollständige Kompensation des im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffs erreicht werden.

Kompensationsmaßnahmen aus anderen Planungen im Plangebiet:

Im Süden des Plangebietes, entlang des Fußweges in das Stadtgebiet, wurden in der Vergangenheit bereits Baupflanzungen vorgenommen. Es handelt sich hierbei um 29 Laubbäume als externe Ersatzmaßnahme für den Erweiterungsbau des AWO Pflegeheimes in Roßleben sowie 6 weitere Laubbäume als Ausgleichspflanzung im Zuge der Errichtung der Kläranlage Roßleben. Diese Bäume sind zu erhalten.

Zusätzlich dazu sind Bestandsbäume zur Erhaltung (Süden und Nordosten des Plangebietes) festgesetzt. Eine weitere konkrete Festsetzung zu Bäumen, welche zu erhalten sind, erfolgt nicht. Der Baumbestand im Plangebiet ist teilweise geschädigt. Außerdem soll dem Vorhabenträger ein Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung der neuen Nutzungen eingeräumt werden. Eine konkrete Anzahl von Laubbäumen im Plangebiet wird mit den Textlichen Festsetzungen § 5 (1) und (2) festgeschrieben. Dabei können Laubbäume die erhalten, gesichert und dauerhaft gepflegt werden, angerechnet werden.

Pflanzlisten bei Neuanpflanzungen sowie die umzusetzenden Pflanzqualitäten sind in der textlichen Festsetzung § 5 (8) benannt.

9.3. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im Bergwerkseigentum „Roßleben“ (Kalisalze) deren Inhaber die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau Verwaltungsgesellschaft mbh (LMBV), Am Petersenschacht 9 in 99706 Sondershausen ist.

9.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)

Die Lage des [Plangebietes 1](#) innerhalb der Trinkwasserschutzzone III [sowie des Plangebietes 3](#) innerhalb des [durch Verordnung gesicherten Überschwemmungsgebietes der Unstrut](#) wurden nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen.

Weiterhin erfolgte die [nachrichtliche Übernahme des Verlaufes einer Trinkwasserversorgungsleitung des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserzweckverbandes \(KAT\) im Süden des Plangebiets 1](#). Diese Leitung ist im Rahmen des Vorhabens zu sichern und zu schützen.

Nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind derzeit nicht bekannt. Weitere Nachrichtliche Übernahmen sind nicht erforderlich.

9.5. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise [planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten](#), wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

10. Erschließung

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtgebietes Roßleben und ist über die kommunale Straße „Hasenwinkel“ an das kommunale und darüber hinaus auch an das regionale Straßennetz angebunden. Südlich des Plangebietes befindet sich an der Straße ein großer öffentlicher Pkw-Parkplatz, welcher als Parkplatz für die Besucher des Freibades sowie als Wanderparkplatz zur Verfügung steht.

Eine innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Die weitere innere Erschließung der Campingplatzflächen erfolgt bedarfsgerecht durch den Vorhabenträger.

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverbandes (KAT). Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll weiterhin großflächig im Plangebiet versickert werden. Die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über das Versorgungsnetz des KAT. Außerdem steht im Brandfall der Beckeninhalt als Löschwasser zur Verfügung. Das Becken bleibt ganzjährig befüllt.

Weiterhin wird das Plangebiet in das Elektroenergieversorgungsnetz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH eingebunden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das durch den Landkreis beauftragte Unternehmen. Das Plangebiet kann über die Straße „Hasenwinkel“ von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Hinweis:

Im nördlichen Teil des Flurstückes 39/7 der Flur 5 Gemarkung Roßleben verläuft die Hausanschlussleitung der Wohnnutzung des Flurstückes 39/2 an den öffentlichen Abwasserkanal des KAT. Der Leitungsverlauf wurde inzwischen grundbuchlich gesichert (Dienstbarkeit) und ist bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

11. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Plangebiet 1:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Sonstiges Sondergebiet „Freibad“ (SO_{FB}) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) - GRZ 0,8 = 3.700 m ²	4.625 m ²	10,0 %
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO_{FH}) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 10 (4) BauNVO) - GRZ 0,4 = 1.546 m ²	3.865 m ²	8,3 %
Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ (SO_{CAMP}) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 10 (5) BauNVO) - GRZ 0,4 = 5.348 m ²	13.370 m ²	28,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)	1.705 m ²	3,7 %
Private Verkehrsfläche „Pkw-Parkplatz“ (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)	625 m ²	1,3 %
Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)	9.105 m ²	19,6 %
Private Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)	5.785 m ²	12,4 %
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB) „M1“	3.505 m ²	7,5 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) „M2“	1.395 m ²	3,0 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) „M3“	1.575 m ²	3,4 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) „M4“	995 m ²	2,1 %
Gesamt:	46.550 m²	100 %

Plangebiet 2:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) „E1“	7.680 m ²	100,0 %
Gesamt:	7.680 m²	100 %

Plangebiet 3:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) „E2“	3.750 m ²	100,0 %
Gesamt:	3.750 m²	100 %

12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Stadt Roßleben-Wiehe sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

13. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Firma Kaiserpfalz Betriebs GmbH, Wohlmirstedt beauftragte ein qualifiziertes Fachplanungsbüro (das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen) mit der Ausarbeitung der Unterlagen für den in Rede stehenden Bebauungsplan sowie die Begleitung des Planverfahrens.

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie der erforderlichen Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger, gesichert über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, sodass der Stadt Roßleben-Wiehe keine Kosten entstehen.

Roßleben-Wiehe / Nordhausen, Mai 2024