Bebauungsplan Nr. 57
„Gesundheitshotel am Keltenbad“
mit integriertem Grünordnungsplan


Planverfasser Bebauungsplan
Dipl.-Ing. Niels Marggraf
Martinstraße 5
70794 Filderstadt

Planverfasser Grünordnungsplan
AtelierGrün
Görlitzberg 8
01865 Käbschütztal

Gefertigt am 04.02.2014
Inhalt

1 Begründung zum Bebauungsplan
   1.1 Planungsrechtliche Voraussetzung
   1.2 Geltungsbereich
   1.3 Übergeordnete Planungen

2 Allgemeine Begründung zum Grünordnungsplan
   2.1 Vorbemerkungen
   2.2 Geltungsbereich der Grünordnungsplanung
   2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung
   2.4 Konfliktanalyse
   2.5 Ziele der Grünordnung
   2.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen
   2.7 Grünordnerische Maßnahmen
   2.8 Externe Kompensationsmaßnahmen

3 Begründung der textlichen Festsetzungen
   3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
   3.2 örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB )
   3.3 Nachrichtliche Übernahmen

Anhang

Umweltbericht mit
   Bestandsplan
   Konfliktplan
   Maßnahmenplan
   Maßnahmenblätter für externe Kompensationsmaßnahmen

Alternativenprüfung
1 Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Planerfordernis und Vorhabensbeschreibung

Planerfordernis

Vorhabensbeschreibung


Das Maß der baulichen Nutzung für die Hotelnutzung wird auf die höchstzulässige Grundfläche von 1.755,92m² festgesetzt; sie trägt damit den funktionalen Anforderungen des modernen Hotelbetriebs mit einer ausreichenden Erdgeschossnutzung Rechnung. Mit Rücksicht auf das Ortsbild und die Bebauung des Keltenbads wird zusätzlich die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Für das Hotel wird eine Traufhöhe von 15 m von der EFH- Höhe als höchstzulässig vorgesehen (maximal 255.50m ü DHHIN92).

1.2 Geltungsbereich

1.3 Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung


Flächennutzungsplan
Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) vom 03.08.2009 auch in Fassung der 1. Änderung FNP vom 22.02.2013 der Stadt Bad Salzungen weist das Planungsgebiet als Sondergebiet für den Kürtreiben aus, insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Sondergebiet „Hotel“ entspricht der Nutzung „Kur“.

Bauvorhaben Gesundheitshotel am Keltenbad liegt in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan „Naturerlebnispark Flößrasen“, welcher ebenfalls die Zielstellung des Ausbaus des Tourismus in Bad Salzungen verfolgt. Damit entspricht das Vorhaben den Darstellungen des FNP.

Um das vorhandene Kurzentrum mit seinen zahlreichen Kureinrichtungen zu unterstützen ist das Gesundheitshotel zwingend durch einen direkten Anschluss (Bademantelgang) mit dem Therapiezentrum des Keltenbades zu verbinden.

Abb. 2: Einordnung des B-Plan Gebietes (rot hervorgehoben) in den FNP der Stadt Bad Salzungen (1. Änderung des FNP Stand 22.02.2013)

Darüber hinausgehende Planvorgaben (u.a. Arten- und Biotopschutzprogramm) sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Es existiert darüber hinaus keine Biotopkartierung für das Vorhabengebiet.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Kurortentwicklungsplan


Abb. 3: Auszug aus dem Kurortentwicklungsplan (Stand 2010)

Das Bauvorhaben entspricht demnach den Zielvorstellungen sowohl des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts als auch des Kurortentwicklungsplans.
2 Allgemeine Begründung Grünordnungsplan

2.1 Vorbemerkungen
Zusätzlich zum vorliegenden Grünordnungsplan ist nach § 2 Abs. 4 BauGB der Umweltbericht eine erforderliche Anlage zum B-Plan. Dieser enthält neben der aufgeschlüsselten Eingriffs-Ausgleichsbilanzerung auch eine tiefgehende Beschreibung des Umweltzustandes, der geplanten Eingriffe sowie entsprechender Kompensationsmaßnahmen.

2.2 Geltungsbereich der Grünordnungsplanung

2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung
2.3.1 Lage des Vorhabengebietes

2.3.2 Geologie und Boden

2.3.3 Wasserhaushalt

*Fließ- und Stillgewässer*
Die Werra mit ihrem Mittellauf ist das prägende Fließgewässer des Vorhabengebietes und gemäß Anlage 1 Thüringer Wassergesetz (ThürWG 2009) als Gewässer erster Ordnung eingestuft. Damit

**Grundwasser**

Das Vorhabengebiet weist geringe Grundwasserflurabstände (0 – 5m) sowie geringe Deckschichten auf. In der Folge ist von einer eingeschränkten Filterwirkung und dem erleichterten Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser auszugehen. Darüber hinaus ist eine geringe Grundwasserneubildungsrate (55mm/a) in der Werraue zu verzeichnen.

**Heilwasser**

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich des Heilquellenschutzgebietes zum Brunnen III-VI der Soleförderanlagen der Stadt Bad Salzungen. Die Grenze der Heilwasserschutzzonen 2 und 3 gemäß des Beschlusses des Rates der Stadt Suhl Nr. 528/66/83 ist in die zeichnerischen Darstellungen des B-Plans übernommen und dort nachzuzeichnen.

### 2.3.4 Klima/Luft

Bad Salzungen wird der Klimazone Zentrale Mittelgebirge und Harz zugeordnet. Das Klima dieser Region ist bezogen auf ganz Thüringen verhältnismäßig kühl und besonders bei West- und Nordwestwetterlagen feucht. Die mittlere Lufttemperatur von Bad Salzungen liegt bei 7,5 °C, die Jahresniederschlagsmenge bei 567mm. Der Hauptwettereinfluss kommt aus südwestlicher und westlicher Richtung mit durchschnittlichen Windgeschwindigkeiten von 2,8m/s. Es besteht die Möglichkeit der Bildung von Kaltluftseen in der Werraue, das Vorhabengebiet gilt nicht als Frischluftentstehungsgebiet (vgl. auch Umweltbericht Punkt 2.4).

### 2.3.5 Flora und Fauna


**Flora**

Einen Großteil des Planungsgebietes nimmt eine offene, extensiv genutzte, artenreiche Grünlandfläche (frisch bis feucht) ohne Gehölzbestand ein. Der restliche Teil des Planungsgebietes ist anthropogen beeinflusst (Anlieferung, Stellplätze Lager- und Betriebsfläche vom Keltenbad, Ziergehölzpflanzungen).


Im Planungsgebiet finden sich die nachfolgend aufgeführten Biotope, welche gemäß der Anleitung zur Bewertung der Biotoparten Thüringens entsprechend bewertet werden (vgl. hierzu auch Punkt 2.5 des Umweltberichtes).
Fauna
Im Rahmen der Erheblichkeitsstudie (Heinisch 2012) konnten keine schutzgebietsrelevante Arten auf dem Gelände des Planungsgebietes nachgewiesen werden konnten, das gilt ebenso für die Arten nach Anhang I der EG-Vogelschutz-RL (vgl. auch Umweltbericht Punkt 2.5).

2.3.6 Biologische Vielfalt
Die Bedeutung der biologischen Vielfalt im Planungsgebiet wird als mittel eingestuft. (vgl. auch Umweltbericht Punkt 2.6)

2.3.7 Landschaftsbild und Erholung
Das Vorhabengebiet wird hauptsächlich von der offenen Wiesenfläche der Werraau mit angrenzendem Ufervegetationsstreifen geprägt. Die südlich an das Kelltenbad angrenzenden Flächen sind stark anthropogen geprägt und bilden den Anschluss an die Stadt (vgl. Bestandsplan im Anhang zum Umweltbericht).


2.3.8 Mensch und Gesundheit
Das Planungsgebiet ist von geringer Bedeutung für Mensch und Gesundheit (vgl. Umweltbericht Punkt 2.8).

2.3.9 Kultur- und Sachgüter
Im Vorhabengebiet existieren keine Boden-, Garten- oder Baudenkmale.

2.3.10 Einschätzung
Mit Blick auf die Schutzgüter ist dem Gebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung zuzuweisen.
2.4 Konfliktanalyse

<table>
<thead>
<tr>
<th>beeinträchtigtes Schutzgut</th>
<th>Wirkfaktor</th>
<th>bau-bedingt</th>
<th>anlage-bedingt</th>
<th>betriebs-bedingt</th>
<th>Auswirkung</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Boden</td>
<td>Versiegelung</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td></td>
<td>erhöhter Oberflächenabfluss, Verringerung der Verdunstung keine Versickerung</td>
</tr>
<tr>
<td>Verdichtung</td>
<td></td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td></td>
<td>erhöhter Oberflächenabfluss, geringe Versickerung</td>
</tr>
<tr>
<td>Bodenabtrag und umlagerung</td>
<td></td>
<td>X</td>
<td></td>
<td></td>
<td>Beeinträchtigung der Bodenfunktionen</td>
</tr>
<tr>
<td>Mensch</td>
<td>Verlärmung</td>
<td>X</td>
<td></td>
<td></td>
<td>Beeinträchtigung von Mensch und Gesundheit</td>
</tr>
<tr>
<td>Schadstoffimmissionen</td>
<td></td>
<td>X</td>
<td></td>
<td></td>
<td>Beeinträchtigung von Mensch und Gesundheit</td>
</tr>
<tr>
<td>Landschaftsbild</td>
<td>Bebauung</td>
<td>X</td>
<td></td>
<td></td>
<td>visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Baukörper</td>
</tr>
<tr>
<td>Flora und Fauna</td>
<td>Versiegelung</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td></td>
<td>Verlust von Lebensräumen</td>
</tr>
<tr>
<td>Verlärmung</td>
<td></td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td></td>
<td>Beeinträchtigung der Lebensräume</td>
</tr>
<tr>
<td>Licht und Störreize</td>
<td></td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>Beeinträchtigung der Lebensräume</td>
</tr>
<tr>
<td>Wasserhaushalt</td>
<td>Versiegelung</td>
<td>X</td>
<td></td>
<td></td>
<td>Verringerung der Grundwasserneubildungsrate</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tab. 2: Wirkfaktoren und Auswirkungen des Eingriffs.

Eine Darstellung der Konflikte findet sich als „Konfliktplan“ im Anhang zum Umweltbericht. Im Punkt 3 des Umweltberichtes finden sich zudem detaillierte Beschreibungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, die hier im Folgenden nur kurz angerissen werden sollen.

2.4.1 Boden
Im Planungsbereich beträgt der derzeitige Versiegelungsgrad 27,64% durch die vorhandenen Wirtschaftswege, Pkw-Stellflächen und Feuerwehrzufahrt. Durch die geplante Baumaßnahme erhöht sich dieser auf 50,24%. Durch diesen hohen Grad an Versiegelung ist von einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sowie der Versickerung auszugehen. (vgl. Umweltbericht Punkt 3.1).
Die Bodenverdichtung durch die Baumaßnahme und Baulagerflächen ist zwar temporär, allerdings führt sie ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

2.4.2 Wasserhaushalt
Das Gebäude wird in Form eines steifen Kasten gegründet. Dieser kann nicht von eventuell auftretenden Hochwasser unterspült werden, lediglich der gründungsfeiße Bereich über der Heilwasserschutzzone II kann unterspült werden.
Das Ingenieurbüro PROWA konnte in einer kumulativen Berechnung mit aktualisierten Geländedarnten, die bei einer Überflugung im September 2013 gewonnen wurden, die vormalig ausgewiesene HQ 100 Linie auf den Stand der aktuellen Geländesituation (September 2013) in Bad Salzungen korrigieren. Die korrigierte HQ 100 Linie ist im B-Plan ausgewiesen.
Zur Konfliktvermeidung wurde der Gebäudekörperl eingeknickt und liegt nunmehr vollständig ausserhalb des Überschwemmungsgebiets der Werra. Der Betreiber verpflichtet sich zur Beräumung der HQ 100 Zone im Bereich unter der Terrasse.
Fließ- und Stillgewässer
Das Bauvorhaben hat keinerlei Auswirkungen auf die Werra.

Grundwasser

Heilwasser
Im Bereich der Heilwasserschutzzone 3 wird die aufgeständerte Erdgeschoßbodenplatte auf einem Stahlbetonträgerrost (steifer Kasten) gegründet. Dieser sitzt auf einer Schottertragsschicht, zusätzlich unterstützt durch Baugrundverbesserungen wie Rüttelstopfendichtungen oder vermörtelte Schotersäulen. Im Bereich der Heilwasserschutzzone 2 wird gänzlich auf eine Gründung verzichtet. (vgl. Punkt 3.2 Umweltbericht).
Damit können Beeinträchtigungen des Heilwassers vermieden werden.

2.4.3 Klima/Luft

2.4.4 Flora und Fauna
Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Fauna werden als nicht erheblich eingestuft (vgl. Umweltbericht Punkt 3.4)

<table>
<thead>
<tr>
<th>betroffener Biotoptyp</th>
<th>Wertstufe</th>
<th>Wirkfaktor</th>
<th>Beeinträchtigung</th>
<th>Eingriff Nr.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>4223 extensives Grünland</td>
<td>hoch</td>
<td>Versiegelung</td>
<td>Verlust von Lebensräumen (Schutzgut Flora und Fauna) Verlust von Bodenfunktionen, Bodenverdichtung (Schutzgut Boden) Rückgang der Grundwasserneubildungsrate (Schutzgut Wasseraushalt) baubedingte Emissionen durch Lärm, Schadstoffen und Staub (temporär) (Schutzgüter Flora und Fauna, Mensch und Gesundheit)</td>
<td>E3</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Tab.3: Übersicht über beeinträchtigte Biotope, Wirkfaktoren und Auswirkungen

2.4.5 Biologische Vielfalt
Die Versiegelung durch die Anlage von Wirtschaftswegen und Gebäuden führt zu einem Verlust von wertvollen Lebensräumen (extensives Grünland) mit entsprechenden Folgen für Tier- und Pflanzenarten.

2.4.6 Landschaftsbild und Erholung
Durch die Versiegelung und den entstehenden Gebäudekörper kommt es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Durch Anbindung an das bestehende Kellentbad sowie die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur, durch die Erhaltung des extensiven Grünlandes in den Bereich unterhalb des HQ100 und im östlichen Planungsgebiet sowie die Schaffung einer strukturreichen Grünanlage im Bereich der Vorfahrt bzw. Feuerwehrzufahrt des Hotels wird versucht, das Hotel in die vorhandene städtebauliche Struktur einzubinden.

2.4.7 Mensch und Gesundheit

2.4.8 Kultur- und Sachgüter
Das Bauvorhaben verursacht keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern.

2.4.9 Einschätzung
Durch das Bauvorhaben und die damit einhergehende Versiegelung werden starke Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verursacht:
- der hohe Versiegelungsgrad führt zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen,
- Filter-, und Puffer- und Retentionsfunktion werden eingeschränkt.

Die Versiegelung hat darüber hinaus gleichzeitig nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasserneubildung, Speicherfunktion, Erhöhung Oberflächenabfluss) sowie Flora und Fauna (Verlust von Lebensräumen).
2.5 Ziele der Grünordnung
Oberstes Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist der Schutz von Natur und Landschaft sowie ihrer Funktionalität, festgeschrieben im § 1 des BNatSchG sowie des § 1 ThürNatG. Dieser Zielstellung unterliegt auch der Grünordnungsplan. Er stellt darüber hinaus sicher, den durch das Bauvorhaben verursachten Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und entstehende Beeinträchtigungen angemessen zu kompensieren.

Nachfolgend werden die grünordnerischen Zielsetzungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Gesundheitshotel am Keltenbad“ getrennt nach den Schutzgütern aufgelistet.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Schutzgut</th>
<th>grünordnerisches Ziel</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Boden und Wasseraufnahme</td>
<td>Verunreinigungen von Wasser und Boden sind im Zuge der Baumaßnahme zu vermeiden. Versiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>angemessener und sparsamer Umgang mit Baugebietsflächen (speziell die temporären Lagerflächen)</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Versickerung bzw. Nutzung von Niederschlagswasser (unverschmutzt) vor Ort</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Beachtung der Vorschriften der Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (§10 ThürVAwS)</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Sorgsame Lagerung des abzutragenden Bodens</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>abgetragener Oberboden ist nach Möglichkeit getrennt zu lagern und Vor-Ort wieder aufzubringen</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>der Bereich der Heilwasserschutzzone II ist frei von Gebäudegrundzungen zu halten</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>der Bereich unterhalb der HQ 100 Linie ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten</td>
</tr>
<tr>
<td>Klima/Luft</td>
<td>Versiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen</td>
</tr>
<tr>
<td>Flora/Fauna/Biologische Vielfalt</td>
<td>Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen (Bäume und Sträucher) und anderer Vegetation</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Beachtung der Vorschriften des §44 BNatSchG</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Erhaltung des Ufergehölzstreifen entlang der Werra</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>größtmögliche Erhaltung des Wiesenbereiches</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>keine Gehölzpflanzungen unterhalb der HQ 100 Linie</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>bei der gesamten Baumaßnahme sind die Vorschriften das § 39 BNatSchG, insbesondere die des Abs. 5 Punkt 2 zu beachten</td>
</tr>
<tr>
<td>Landschaftsbild/Erholung</td>
<td>attraktive Begrünung der Bereiche vor dem zukünftigen Hotel, Bevorzugung heimischer Gehölzarten und standortgerechter Stauden</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>harmonische Einbindung des Gebäudes und der Verkehrsflächen in die Umgebung (bspw. durch Gestaltung einer verbindenden Grünanlage, Gestaltung der Fassade etc.)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tab. 5: Grünordnerische Zielsetzungen
2.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffssfolgen

VM1 Nutzung bereits bestehender Infrastruktur (vgl. VM1 Umweltbericht)
Das geplante Kurhotel schließt sich direkt an das vorhandene Keltenbad an und wird mit diesem über einen Zugang im 1.OG (Bademantelgang) verbunden. Somit kann für einen Großteil der Zuwegung zum Hotel die bereits vorhandene Zufahrt westlich des Gradierwerkes genutzt werden und in der Folge eine weitere Versiegelung und deren Auswirkungen vermieden.

VM2 Gründung des Hotelgebäudes (vgl. VM2 Umweltbericht)
Innerhalb der Heilwasserzone II findet keine Gebäudegrundung statt; innerhalb der Heilwasserzone III wird folgende Gründungsart angestrebt: Die aufgeständerte Erdgeschoßbodenplatte wird auf einem Stahlbeton trägerrost (steifer Kasten) gegründet. Dieser setzt auf einer Schottertragschicht, zusätzlich unterstützt durch Baugrundverbesserungen wie Rüttelstopfverdichtung oder vermörtelte Schottersäulen. Eine Beeinträchtigung des Abflussverhaltens der Werra ist nicht zu erwarten. Im Bereich der Heilwasserschutzzonen (HWZ2 und HWZ3) wird auf die besonderen Schutzbedingungen für Heilwasserschutzgebiete eingegangen.

VM3 Schutz des anstehenden Ufersaums (vgl. VM3 Umweltbericht)
Der gesamte Uferbereich der Werra gilt als wertvolles Biotop und ist zu erhalten. Es dürfen keine Gehölze entfernt oder beschädigt werden; Abgrabungen oder Aufschüttungen sind zu unterlassen. Der Bereich ist von jeglichen baubedingten Beeinträchtigungen wie Überfahrung, Nutzung als Lagerplatz, Verunreinigung etc. zu schützen.

VM4 Erhalt der Grünlandbereiche (vgl. VM4 Umweltbericht)
Auf einem Großteil des Planungsgebietes wird das bestehende, extensiv bewirtschaftete Grünland erhalten (1.269,7m²) bzw. nach Beendigung der Bautätigkeiten wiederhergestellt (63,8m²). Dadurch werden die Auswirkungen durch den Verlust von Lebensräumen sowie Bodenverdichtung vermindert.

VM5 Dachbegrünung (vgl. VM5 Umweltbericht)
Das Dach des geplanten Hotelgebäudes wird auf einer Fläche von 1.000m² mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Dadurch wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser vor Ort gefördert, die Verdunstung erhöht sich und überschüssige Mengen an Niederschlagswasser werden verzögert abgegeben. Gleichzeitig fängt das Gründach starke Temperaturschwankungen ab, durch die Wärmestreuung im Substrat wird ein schnelles Aufheizen verhindert und die nachtliche Wärmeabstrahlung vermindert.

VM6 Versickerungsfähiges Material Feuerwehrzufahrt (vgl. VM6 Umweltbericht)
Die zukünftige Feuerwehrzufahrt für das Hotel wird aus versickerungsfähiigem Material (bspw. Schotterrasen) gebaut. Dadurch wird eine Vollversiegelung auf einer relevanten Fläche von rund 529m² vermieden und Wasser- sowie Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten.

2.7 Kompensationsmaßnahmen


(Maßnahmenblätter) sind Bestandteil des Umweltberichtes, der dem B-Plan beiliegt.

2.7.1 Kompensationsmaßnahmen

KM1: Anlage von standortgerechtem Extensivgrünland auf 183,7m²

KM2: Anlage von standortgerechtem Extensivgrünland auf 87,5m²

2.7.2 Externe Kompensationsmaßnahmen


2.7 Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahme M1 (vgl. VM4)
Das vorhandene extensives Grünland ist auf einer Fläche von 1.333,5 m² zu erhalten und ggf. wiederherzustellen.

Maßnahme M2 (vgl. VM3)
Schutz und Erhalt des angrenzenden, naturnahen Ufergehölzstreifens der Werra.

Maßnahme M3 (vgl. AM1 Umweltbericht = KM1 GOP)
Anlage von standorttypischem extensivem Grünland auf einer Fläche von 183,7m².

Maßnahme M4 (vgl. AM2 Umweltbericht =KM2 GOP)
Anlage von standorttypischem extensivem Grünland auf einer Fläche von 87,5 m².

Maßnahme M5 (vgl. GM1 Umweltbericht)
Schaffung einer öffentlichen, repräsentativen Grünanlage durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden auf einer Fläche von 447 m².
Maßnahme M7 (vgl. VM5)
Dachbegrünung auf einer Fläche von 1.000 m² des Hotelgebäudes.

Maßnahme M8 (vgl. VM6)
Versickerungsfähige Gestaltung der zukünftigen Feuerwehrzufahrt (529 m²).

Maßnahme M9
Vermeidung von Bodenverunreinigungen während der Bauphase und dem anschließenden Betrieb der Hotelanlage im gesamten Planungsbereich.

Bodenarbeiten
Die notwendigen Bodenarbeiten sind entsprechend der DIN 18915 durchzuführen. Eine Beachtung der Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung – ThürVAVwS), hier insbesondere die Inhalte des §10 (Verbote und Anforderungen) ist dringend geboten.

Fällungen, Rodungen

Pflanzungen und Pflege
Alle Pflanzarbeiten sind gemäß der DIN 18915 durchzuführen, die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen erfolgen bei frostfreiem Wetter im Herbst oder Frühjahr.
Bei der Fertigstellungspflanze sind die DIN 18916 sowie DIN 18917 zu beachten, anstehende Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist gemäß DIN 18918 durchzuführen.
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist nach DIN 18919 und der ZTV La-StB 05 vertraglich zu vereinbaren.

Erhalt von Bepflanzungen
Alle im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Durchführung
Die Kostenübernahme für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen obliegt dem Vorhabenträger. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist der auf die Realisierung des Bauvorhabens folgende Herbst anzustreben.

Parkplätze
3 Begründung der textlichen Festsetzungen

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet - Hotel (SO) (§11 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. die der Versorgung des Hotels dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.§19 BauNVO)
1. Bei Gebäuden dürfen zur Unterbringung von untergeordneten, betriebstechnisch notwendigen Bauteilen, wie Treppen- und Fahrstuhliaufbauten, Schächten und Technikaufbauten, die aus den Festsetzungen der jeweiligen Gebäudehöhen sich ergebenden Gesamthöhen um maximal 3,50 m überschritten werden.

Hinweis: Durch die Lage im Auenbereich der Werra ist für das Gesundheitshotel kein Untergeschoss möglich. Die notwendige Technik muss deshalb auf dem Dach sitzen, dies aber mit Lamellen eingehaust und von der Gebäudekante um 1,50m zurückgesetzt.

3.1.3 überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.§23 BauNVO)
1. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn es sich dabei um auskragende Balkone ohne Stützen handelt. Die tragende Konstruktion der Balkone muss innerhalb der Baugrenze liegen.

3.1.4 Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen nach §14 BauNVO, Lagerplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung Thüringen in den Abstandsflächen zulässig wären bzw. zugelassen werden könnten, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.1.5 Stellplätze


3.1.6 Grünlächen und Pfanzgebote (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
1. Bäume und Sträucher sind in mindestens in den nachfolgend aufgeführten Qualitäten zu pflanzen:
   - Sträucher: 2xv. 80-100cm Höhe
   - Heister: 150-200cm Höhe

Hinweis: Der Wurzelbereich bei Bäumen ist mind. auf einer Fläche von 2,5x2,5m von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Dabei sind zulässig: Schotterrasen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine und wassergebundene Decken. Die Bepflanzung und Begrünung hat
spätestens bis zum dem auf die Realisierung des Bauvorhabens folgenden Herbst zu erfolgen.

2. Das Dach des Hotelgebäudes ist auf mindestens 1.000m² der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, der Substrataufbau (Höhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss mind. 5cm betragen.

3. Schaffung einer repräsentativen Grünanlage zwischen Hotel und Keltenbad auf einer Fläche von 447 m².

3.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Das vorhandene extensiv Grünland wird erhalten. Da es sich um wertvolle und attraktive Wiesenbereiche entlang der Werra handelt, soll ein möglichst großer Bereich von 1.333,5m² (vgl. Fläche VM4 Planzeichnung) erhalten werden.


3. Anlage eines standorttypischen, extensiv bewirtschafteten Grünlandes. In dem Bereich westlich des Gebäudekörpers (vgl. Fläche AM1 Planzeichnung) werden nicht heimische Ziergehölze entfernt und die Fläche wird zwischenzeitlich als Lagerfläche (baubedingt) genutzt. Anschließend erfolgt hier auf 183,7m² eine Wiesenansaat.


5. Ein Teil der künftigen Feuerwehrzufahrt ist auf einer Fläche von 529m² versickerungsfähig auszuführen.


3.1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1. Die EFH- Höhe des Gebäudes muss mindestens 0,5 Meter über der HQ100 Linie liegen.
2. Im Bereich der Heilwasserzone II sind keine Gebäudegründungen zulässig.


3.2. Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB)

Dachformen (§83 Thüringer BO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lediglich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zur Waagerechten zulässig. Dabei sind die Attiken bzw. Dachabschlüsse an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen.

Sichtschutz

Schaffung eines wirksamen dauerhaften Sichtschutzes zum benachbarten Saunagarten (z.B. geeignete Verglasung im Treppenhaus, Sichtschutzbänder am Gebäude, Grenzbauwerke in geeigneter Höhe im Freiflächenbereich, oder ähnliches). Dieser Sichtschutz ist im Bauantragsverfahren konkret zu formulieren und vor Baufertigstellung des Hotels konstruktiv umzusetzen.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6a) BauGB)

3.3.1 Schutz der oberirdischen Gewässer, der Ufer und der Uferbereiche
(§78 (1) und (2) ThürWG)

1. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von zehn Metern landseits der Böschungsoberkante.

2. Die Retentionsfläche der Werra ist bis auf die notwendige Gebäudegründung frei zu halten.

3.3.2. Heilquellschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt fast vollständig in dem Heilquellschutzgebiet zu den Solebohrungen III-VI, das mit dem Beschluss des Rates des Bezirkes Suhl Nr. 528/56/63 vom 07.03.1983 festgelegt wurde.

In dem Heilquellschutzgebiet gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des o.g. Beschlusses.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß §10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS).

3.3.3 Schutzgebiete

1 FFH Gebiet 5328-305 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“.
2 EG-Vogelschutzgebiet 5127-401 „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“

3.3.4 Feuerwehrzufahrt
Die Feuerwehrzufahrt unter dem Gesundheitshotel hindurch muss mindestens eine lichte Durchfahrtshöhe von 3.50 Meter haben. Der Anschluss an die Hauptstraße ist nicht eingemessen und wurde nur nachrichtlich übernommen.
Literatur


KEP 2010: Kurortentwicklungsplan „Staatlich anerkanntes Sole- Heilbad“. Fortschreibung 2010. Stadt Bad Salzungen (Hrsg.)


ThürWG 2009: Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009


