

Begründung  
zum  
Entwurf über die

1. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 57 „Gesundheitshotel am Keltenbad“



Stadt Bad Salzungen

Stadtverwaltung Bad Salzungen

Ratsstraße 2 – 36433 Bad Salzungen

Telefon 03695 67 17 10

PLANUNGSBÜRO -PBB- BAD SALZUNGEN GMBH  
BERATENDE UND  
BAUVORLAGEBERECHTIGTE  
INGENIEURE

07.08.2023

Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen

Telefon 03695/ 69290

---

1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....	3
2	Geltungsbereich .....	3
3	Anlass + Ziele der Planaufstellung .....	3
4	Verfahrensablauf .....	3
5	Übergeordnete Planungen.....	4
6	Gebietsbeschreibung .....	4
6.1	Vorhandene Nutzungen + Bebauung.....	4
6.2	Bestehende Planungen .....	4
8	Planungskonzept.....	4
8.1	Nutzungskonzept .....	4
8.2	Erschließung.....	5
8.3	Grün-/Freiraumkonzept.....	5
8.4	Geprüfte Alternativen (wenn kein Umweltbericht).....	5
8.5	Ursprungsplanung.....	5



## **1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

## **2 Geltungsbereich**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gesundheitshotel am Keltenbad“ bezieht sich ausschließlich auf die Verringerung des Geltungsbereiches zu Gunsten der außerhalb des Bebauungsplanes liegende Fläche.

## **3 Anlass + Ziele der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Gesundheitshotel am Keltenbad“ wurde im Jahr 2015 rechtskräftig. Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Errichtung des Gesundheitshotels im Zusammenhang mit der Bad Salzunger SOLEWELT (ehem. Keltenbad). Das Gesamtkonzept der Ursprungsplanung bleibt bestehen.

Mit der Entwicklung der Stadt Bad Salzungen im Bereich der Kur und des Wellnessangebotes ist eine Entwicklung der angrenzenden Solewelt erforderlich.

Das Sole-Heilbad der Stadt Bad Salzungen mit dem SOLE Aktivbad, dem SOLE Saunaland, dem SOLE Atem-Zentrum mit Gradierwerk, dem Fitness- und Präventions-Zentrum, dem Pneumokur-Zentrum und Totes-Meer-Salzgrotte prägen die angrenzende Bebauung.

Der bestehende Bebauungsplan soll im südlichen Bereich verkleinert werden. Die Verkleinerung soll die möglich schaffen, die „Solewelt“ um einen Schwimmhallenbereich zu erweitern. Die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung bleiben bestehen.

Mit der Aufnahme des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 müssen gleichfalls die Schutzgebietsgrenzen aktualisiert werden.

Die Stadt Bad Salzungen hält nach wie vor an dem bestehenden Bebauungsplan fest und plant eine perspektivische Umsetzung.

## **4 Verfahrensablauf**

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Im vereinfachten Verfahren sind die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht nach § 2 (4) bzw. § 2a Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 und § 4 (1) BauGB kann abgesehen werden.



## **5 Übergeordnete Planungen**

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Sondergebiet Kur/ Gradierwerk Freizeit und Erholung dargestellt.

## **6 Gebietsbeschreibung**

### **6.1 Vorhandene Nutzungen + Bebauung**

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut. Eine Nutzung der Fläche erfolgt gegenwärtig noch nicht.

### **6.2 Bestehende Planungen**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr.57 „Gesundheitshotel am Keltenbad“ vom 16.01.2015. Es setzt durchgängig ein Sondergebiet fest und definiert das Maß der Nutzung.

## **7 Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014, (GVBl. S. 49), geändert durch die Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321).
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)

## **8 Planungskonzept**

### **8.1 Nutzungskonzept**

Das Nutzungskonzept des Sondergebiets bleibt bestehen.



## **8.2 Erschließung**

Die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Erschließungskonzept des Gebietes.

## **8.3 Grün-/Freiraumkonzept**

Das bestehende Grün- und Freiraumkonzept bleibt unverändert. Die Erhaltungs- und Pflanzgebote bleiben ebenfalls unverändert.

## **8.4 Geprüfte Alternativen (wenn kein Umweltbericht)**

Es handelt sich bei dem vorliegenden Plan um eine Bebauungsplanänderung mit Reduzierung des Geltungsbereiches. Damit besteht keine Notwendigkeit zur Alternativprüfung.

## **8.5 Ursprungsplanung**

Die Begründung zur Ursprungsplanung ist Bestandteil der Planung (siehe Anlage) und gilt unverändert weiter.

---

### **Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH**

Michaelisstraße 23  
36433 Bad Salzungen  
Tel.: 03695/6929-0

Bad Salzungen, 07.08.2023

## 9 Anlage 1

### Begründung zur Ursprungsplanung

---



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

Die Stadt Bad Salzungen erlässt gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 12 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466, 479) und § 83 der Thüringer Bauordnung – ThürBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. 3. 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. 7. 2009 (GVBl. S. 592) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

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

Planverfasser Grünordnungsplan  
AtelierGrün  
Görtitzberg 8  
01665 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*

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Gesundheitshotel am Keltenbad“ will die Stadt Bad Salzungen für diesen Bereich eine angemessene Nutzung sichern und entwickeln. Dabei soll zunächst der durch die Gesundheitseinrichtungen des Keltenbades geprägte Bereich durch eine Hotelnutzung gestützt werden. Die Stadt erhofft sich von dem geplanten Projekt eine weitere Entwicklung des Kurtourismus.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie der Baumbestand sollen weitestgehend erhalten bleiben. Die Parkplatzsituation soll durch das Hotelprojekt nicht verschärft werden. Deshalb ist eine ausreichende, aber nicht zusätzlich belastende Stellplatzversorgung sicherzustellen.

Aufgrund der Fernwirkung hat die bauliche Gestaltung des Hotels an der Werra besonderes Gewicht. Der besonderen Lage des Hotels soll durch eine städtebaulich hochwertige Baukörpergliederung und die Fassadengestaltung Rechnung getragen werden.

#### *Vorhabensbeschreibung*

Das gesamte Plangebiet umfasst in dem aktuellen Entwurf (1. Aktualisierung zur 2. Offenlegung) einen Geltungsbereich des B-Planes in Höhe von 5.432,15 m<sup>2</sup>. Hiervon sind 1.051 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrsflächen, sowie 2.071 m<sup>2</sup> als Grünflächen festgesetzt. Die bebaubare Fläche beträgt 1.756 m<sup>2</sup>. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend § 11 Baunutzungsverordnung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden als Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungsgewerbes einschließlich der zugeordneten Schank- und Speisewirtschaft bestimmt. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsflächen zulässig, um eine Beeinträchtigung der Grünbestände auszuschließen.

Das Plangebiet ist für den Fremdenverkehr der Stadt von großer Bedeutung. Durch die Kombination von Freizeitmöglichkeiten, einer Vielzahl von Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben, den naturräumlichen Qualitäten mit Werra und beachtlichen Grünbeständen sowie dem kulturhistorisch und städtebaulich wertvollen Gebäudebestand mit zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden, enthält dieses Gebiet eine besondere Funktion und Prägung.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Hotelnutzung wird auf die höchstzulässige Grundfläche mit 1.755,92 m<sup>2</sup> festgesetzt; sie trägt damit den funktionellen 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 255.50 m ü DHHN92).

### 1.2 Geltungsbereich

Das Sondergebiet Hotel umfasst Teile der Grundstücke Fl. Nr. 741/3, 1960/7, 1960/8, 1972/3, 1979/11.



Abb. 1: Geltungsbereich B-Plan

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Bad Salzungen liegt im Südwesten von Thüringen unmittelbar an der Werra. Bad Salzungen ist im Regionalplan Südwestthüringen (RP-SW) als Mittelzentrum und regional bedeutsamer Tourismusort bestimmt, der als Schwerpunkt des Tourismus entwickelt und in seiner Tourismus- und Erholungsfunktion gesichert werden soll. In den regional bedeutsamen Tourismusorten sollen neben der spezifischen Funktion Natur- und Aktivtourismus weitere spezifische Funktionen entwickelt werden, für die Stadt Bad Salzungen wird der Kurtourismus genannt.

Die Werraau erfüllt die vorgegebenen Kriterien /Maßstäbe zur Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung. Sie zeichnet sich durch ihre natürliche Attraktivität, Landschaftsstruktur und Benutzbarkeit der Landschaft (Anschluss an überregional, großräumig und europäisch bedeutsames Straßennetz, Anschluss an überregional und regional bedeutsames Radwegenetz u.a.) sowie ihre kulturhistorischen Gegebenheiten aus. Sie dient der Freizeit- und Erholungsfunktion und ist Reiseziel in der Region. Tourismus und Erholung haben eine wirtschaftliche Bedeutung.

Diese Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung der Planungsregion Südwestthüringen sind Gebiete mit hervorragenden landschaftlichen und kulturhistorischen Voraussetzungen sowie dauernder wirtschaftlicher bzw. strukturpolitischer Bedeutung für den Tourismus.

Das Vorhaben steht damit im Einklang mit den Zielen und Vorgaben 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 Kurbetrieb aus, insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Sondergebiet „Hotel“ entspricht der Nutzung „Kur“.

Die Ergänzung vorhandener Sport-, Freizeit und Tourismuseinrichtungen wird in den allgemeinen Planungszielen des FNP explizit genannt (vgl. FNP Stadt Bad Salzungen 2010, sowie 1. Änderung FNP vom 22.02.2013). Dazu gehört auch der Ausbau von Unterbringungsmöglichkeiten. Das

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.

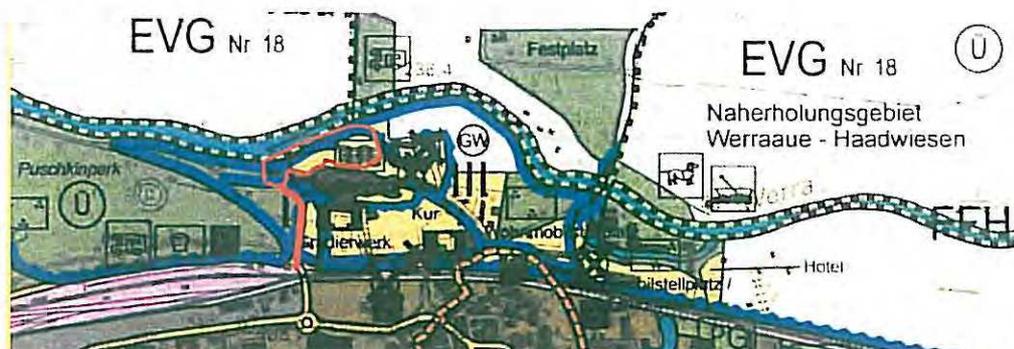


Abb. 2.: Einordnung des B-Plan Gebietes (rot hervorgehoben) in den FNP der Stadt Bad Salzungen (1. Änderung des FNP Stand 22.02.2013)

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

Seit 2002 existiert für die Stadt Bad Salzungen ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches im Jahr 2007 fortgeschrieben wurde. Wichtiges Ziel des ISEK für die Stadt Bad Salzungen ist die nachhaltige Entwicklung der Stadt als staatlich anerkanntes Sole-Heilbad.

Im Jahr 2010 wurde der Kurortentwicklungsplan (KEP) der Stadt Bad Salzungen fortgeschrieben. Der Neubau eines Kurhotels in der Nähe zum Keltenbad zur Schaffung fehlender Übernachtungsmöglichkeiten wird dort ausdrücklich als kurz- bis mittelfristiges Ziel genannt (KEP 2010 S. 37).

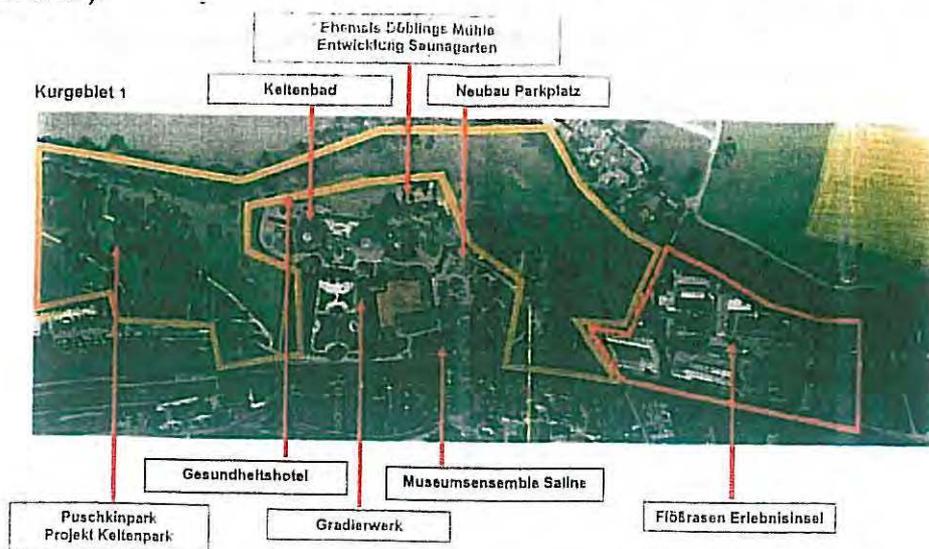


Abb. 3: Auszug aus dem Kurortentwicklungsplan (Stand 2010)

Das Bauvorhaben entspricht demnach den Zielvorstellungen sowohl des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts als auch des Kurortentwicklungsplans.

## **2 Allgemeine Begründung Grünordnungsplan**

### **2.1 Vorbemerkungen**

Der vorliegende Grünordnungsplan orientiert sich an dem vom Thüringer Ministerium für Umwelt- und Landesplanung herausgegebenen Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen (1994).

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung basiert auf den Inhalten des im Jahr 2005 durch das Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) herausgegebenen Leitfaden „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“. Außerdem wurde die „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen“ für die Eingriffsregelung in Thüringen berücksichtigt (TMLNU 1999).

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

### **2.2 Geltungsbereich der Grünordnungsplanung**

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des B-Planes „Gesundheitshotel am Keltenbad“. Auf Grundlage der §1 BauGB und §5 ThürNatG ist der GOP integrativer Bestandteil des B-Planes. Hintergrund dieser Festsetzungen ist der Ausgleich der durch die geplante Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Innerhalb des GOP werden Maßnahmen festgesetzt, welche der Vermeidung, Minderung, dem Ausgleich und Ersatz der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe dienen. Diese Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen und/oder in die Planzeichnung übernommen.

### **2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **2.3.1 Lage des Vorhabengebietes**

Das Vorhabengebiet befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Bad Salzungen. Es wird im Norden eingegrenzt von der Werra, im Süden schließen sich das Keltenbad und das Gradierwerk an. Nach dem Abriss der alten Mühle entsteht östlich der Fläche ein neuer Saunagarten für das Keltenbad. Ein Teil des extensiven Grünlandes wird im Zuge der Bauarbeiten als Baulagerfläche genutzt. Im Westen schließt sich der Puschkinpark an.

Aktuell lässt sich die Vorhabenfläche größtenteils als eine offene, extensiv bewirtschaftete Wiese beschreiben, welche sich direkt an das Keltenbad anschließt. In Teilbereichen finden sich Funktionsflächen für das Keltenbad wie Zufahrten, Pkw-Stellplätze sowie Ziergehölzpflanzungen. Eine genaue Bestandsaufnahme und Verortung findet sich im Anhang „Bestandsplan“ zum Umweltbericht.

#### **2.3.2 Geologie und Boden**

Die vorherrschenden Gesteinsschichten sind zum Einen Sande, Kiese, Löß und Flutlehm der Werra, zum Anderen finden sich hier Buntsandsteine. Im Aue-Bereich der Werra kommen durch den Flutlehm fruchtbare Böden vor. Vergleiche hierzu auch Pkt. 2.2 des Umweltberichtes.

Prägend für das Vorhabengebiet sind die vorkommenden Salzlager. Genutzt für die Soleentnahme für den Kurbetrieb, führen diese auch zu Salzaufstiegen im Bereich der Werra und salzbeeinflussten Böden.

#### **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

einher geht zwingend der Schutz der Uferbereiche (§78ThürWG, vgl. auch Punkt 2.3 des Umweltberichtes). Zum größten Teil sind die Uferbereiche naturnah ausgeprägt und der Fluss unterliegt weitestgehend einer natürlichen Dynamik mit wiederkehrenden Hochwässern im Frühjahr und Herbst (vgl. Arneth 1997).

Ein Teil des Vorhabengebietes liegt innerhalb der Zone des HQ100 (Überschwemmungsgebiet), welche im B-Plan gekennzeichnet ist (vgl. hierzu auch Abschnitt Wasser des Umweltberichtes).

#### *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. 528/56/83 ist in die zeichnerischen Darstellungen des B-Planes übernommen und dort nachzuvollziehen.

#### 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

Das Vorhabengebiet überschneidet sich im Randbereich mit dem FFH-Gebiet 5328-305 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ und dem Vogelschutzgebiet 5127-401 „Werra-Aue zwischen Breitung und Creuzburg“. Die Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung wurde im November 2011 mit Hilfe einer Erheblichkeitsabschätzung geprüft (vgl. Heinisch 2012).

#### *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).

Der natürliche Bereich der Werra-Aue ist auf einen schmalen Streifen Ufervegetation (mit Gehölzen der Weichholzaue) begrenzt. Dabei handelt es sich um ein nach §18 ThürNatG besonders geschütztes Biotop (vgl. ThürNatG 2006). Dieser Bereich liegt außerhalb des B-Plan-Gebietes, grenzt jedoch direkt an. Es finden sich gemäß den Aussagen der Erheblichkeitsstudie im Planungsgebiet und den umgrenzenden Flächen keine Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL (vgl. Heinisch 2012).

Im Planungsgebiet finden sich die nachfolgend aufgeführten Biotope, welche gemäß der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens entsprechend bewertet werden. (vgl. hierzu auch Punkt 2.5 des Umweltberichtes)

Code	Biotoptyp	Wertstufe				
		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
4223	Frisches bis mäßig feuchtes , extensiv gen. Grünland				x	
4223	Frisches bis mäßig feuchtes , extensiv gen. Grünland		x			
9214	Wirtschaftswege (unversiegelt)	x				
9215	Parkplätze	x				
9216	Wirtschaftswege (versiegelt)	x				
6400	Einzelbäume			x		
9399	sonstige Grünflächen		x			

Tab. 1: vorkommende Biotoptypen und Bewertung

### 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 Keltenbad angrenzenden Flächen sind stark anthropogen geprägt und bilden den Anschluss an die Stadt (vgl. Bestandsplan im Anhang zum Umweltbericht).

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 wird dem Planungsgebiet ein großes Potential und hohe Attraktivität für die weitere Kurortentwicklung zugewiesen (Arneith 1997, S. 422). Die Fläche kann für die künftige Kurortentwicklung genutzt werden, hat derzeitig auch aufgrund fehlender Infrastrukturanbindungen keine erholungsrelevante Funktion.

### 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

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

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 Planungsgebiet beträgt der derzeitige Versiegelungsgrad 27,64% durch die vorhandenen Wirtschaftswege, Pkw-Stellflächen und Feuerwehrezufahrt. 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 Kastens gegründet. Dieser kann nicht von eventuell auftretenden Hochwässern unterspült werden, lediglich der gründungsfreie Bereich über der Heilwasserschutzzone II kann unterspült werden.

Das Ingenieurbüro PROWA konnte in einer kumulativen Berechnung mit aktualisierten Geländedaten, die bei einer Überfliegung 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 Gebäudekörper eingeknickt und liegt nunmehr vollständig ausserhalb des Überschwemmungsgebietes der Werra. Der Betreiber verpflichtet sich zur Bäumung der HQ100 Zone im Bereich unter der Terrasse.

*Fließ- und Stillgewässer*

Das Bauvorhaben hat keinerlei Auswirkungen auf die Werra.

*Grundwasser*

Durch die geplante Versiegelung sind Beeinträchtigungen bzgl. der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Aufgrund der geringen Filter- und Pufferfunktion des Bodens ist baubedingt zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen eine Beachtung der Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung – ThürVAwS), hier insbesondere die Inhalte des §10 (Verbote und Anforderungen) dringend geboten.

*Heilwasser*

Im Bereich der Heilwasserschutzzone 3 wird die aufgeständerte Erdgeschoßbodenplatte auf einem Stahlbetonträgerrost (steifer Kasten) gegründet. Dieser sitzt auf einer Schottertragschicht, zusätzlich unterstützt durch Baugrundverbesserungen wie Rüttelstopfverdichtung oder vermörtelte Schottersäulen. 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

Es sind temporäre Beeinträchtigungen während des Baus sowie geringfügige Verschlechterungen des Mikroklimas zu erwarten. Diese können aufgrund der zeitlichen Begrenzung und des geringen Wirkumfanges als nicht erheblich bewertet werden. (vgl. Umweltbericht Punkt 3.3).

2.4.4 Flora und Fauna

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

Der direkt an das Planungsgebiet angrenzende Ufergehölzstreifen (§18 Biotop ThürNatG) bleibt unverändert, es dürfen in diesem Bereich keinerlei Gehölze entfernt oder anderweitig eingegriffen werden. Zur Konfliktverminderung wurde der Baukörper um die Rotunde verkleinert und leicht verschoben.

Die direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Schutzgebiete (FFH-Gebiet „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ und EG-Vogelschutzgebiet „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“) werden durch die Planung in keiner Weise betroffen (vgl. auch Erheblichkeitsstudie Büro Heinisch 2011, SaP Heinisch 2012).

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

betroffener Biotoptyp	Wertstufe	Wirkfaktor	Beeinträchtigung	Eingriff Nr.
4223 extensives Grünland	hoch	Versiegelung	Verlust von Lebensräumen (Schutzgut Flora und Fauna) Verlust von Bodenfunktionen, Bodenverdichtung (Schutzgut Boden) Rückgang der Grundwasserneubildungsrate (Schutzgut Wasserhaushalt) baubedingte Emissionen durch Lärm, Schadstoffen und Staub (temporär) (Schutzgüter Flora und Fauna, Mensch und Gesundheit)	E3

		Baukörper	baubedingte Emissionen durch Lärm, Schadstoffen und Staub (temporär) (Schutzgüter Flora und Fauna, Mensch und Gesundheit)	E1
		Nutzungsänderung	Verlust von Lebensraum (Arten und Biotope)	E5
6400 Einzelbäume	gering	Fällung	Verlust von Lebensräumen (Schutzgut Fauna)	E4.1, E1.7
9399 sonstige Grünflächen	gering	Versiegelung	Verlust von Bodenfunktionen, Bodenverdichtung (Schutzgut Boden) Rückgang der Grundwasserneubildungsrate (Schutzgut Wasserhaushalt) baubedingte Emissionen durch Lärm, Schadstoffen und Staub (temporär) (Schutzgüter Flora und Fauna, Mensch und Gesundheit)	E2
		Baukörper	baubedingte Emissionen durch Lärm, Schadstoffen und Staub (temporär) (Schutzgüter Flora und Fauna, Mensch und Gesundheit)	E1.1

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 Keltenbad 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. Feuerwehrezufahrt des Hotels wird versucht, das Hotel in die vorhandene städtebauliche Struktur einzubinden.

#### 2.4.7 Mensch und Gesundheit

Der Bau des Kurhotels schafft weitere attraktive Übernachtungsmöglichkeiten für Erholungssuchende und Kurgäste. Beeinträchtigungen für Mensch und Gesundheit sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. (vgl. Punkt 3.7 des Umweltberichtes)

#### 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.

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

Tab.5: Grünordnerische Zielsetzungen

## 2.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen

### 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 Gebäudegründung statt, innerhalb der Heilwasserzone III wird folgende Gründungsart angestrebt: Die aufgeständerte Erdgeschoßbodenplatte wird auf einem Stahlbetonträgerrost (steifer Kasten) gegründet. Dieser sitzt 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 (1.269,7m<sup>2</sup>) bzw. nach Beendigung der Bautätigkeiten wiederhergestellt (63,8m<sup>2</sup>). 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 1.000m<sup>2</sup> 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 Wärmespeicherung im Substrat wird ein schnelles Aufheizen verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung vermindert.

### VM6 Versickerungsfähiges Material Feuerwehrezufahrt (vgl. VM6 Umweltbericht)

Die zukünftige Feuerwehrezufahrt für das Hotel wird aus versickerungsfähigem Material (bspw. Schotterrasen) gebaut. Dadurch wird eine Vollversiegelung auf einer relevanten Fläche von rund 529m<sup>2</sup> vermieden und Wasser- sowie Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten.

## 2.7 Kompensationsmaßnahmen

Das Vorhaben „Gesundheitshotel am Keltenbad“ verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Entscheidung über deren Verbot, Minderung, Ausgleich und Ersatz obliegt gemäß § 1a BauGB der Abwägung und wird im Bauleitplanverfahren entschieden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen, dabei hat der Ausgleich (zeitlicher, räumlicher und funktionaler Bezug) Vorrang vor den Ersatzmaßnahmen.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurden gemäß dem Leitfaden „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005) ermittelt, sie werden im Folgenden näher erläutert. Die Bilanzierung sowie die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen

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

### 2.7.1 Kompensationsmaßnahmen

KM1: Anlage von standortgerechtem Extensivgrünland auf 183,7m<sup>2</sup>

Westlich des Gebäudes befinden sich vormalig als Zufahrt, Parkplatz, und sonstiges Grünland genutzte Flächen. Diese werden in der Bauphase als Baulagerfläche genutzt und sollen im Anschluss an die Bauarbeiten in ein standortgerechtes extensives Grünland umgewandelt werden. Der Ausgangswert der Flächen beträgt 1.795,1WE der angestrebte Zielwert 6.430,2WE. Diese Ausgleichsmaßnahme entspricht damit einem Wert von 4.635 Flächenäquivalenten. Vergleiche hierzu auch AM1 im Punkt 5.4 des Umweltberichtes.

KM2: Anlage von standortgerechtem Extensivgrünland auf 87,5m<sup>2</sup>

Östlich des Gebäudes schließt eine im Zusammenhang mit dem Bau des Saunagartens als Baulagerfläche genutzte Grünfläche an. Diese wird in der Bauphase des Gesundheitshotels erneut als Baulagerfläche genutzt und soll im Anschluss an die Bauarbeiten in ein standortgerechtes extensives Grünland umgewandelt werden.

Der Ausgangswert der Flächen beträgt 2.275,26WE der angestrebte Zielwert 3.062,85WE. Diese Ausgleichsmaßnahme entspricht einem Wert von 788 Flächenäquivalenten. Vergleiche hierzu auch AM2 im Punkt 5.4 des Umweltberichtes.

### 2.7.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Gemäß der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Umweltbericht) können die Eingriffsfolgen nicht in vollem Umfang innerhalb des Gültigkeitsbereiches des B-Planes Nr.57 „Gesundheitshotel am Kelttenbad“ erfolgen.

Die nach den Vor-Ort möglichen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überschüssigen Flächenäquivalente belaufen sich auf 51.555. Diese werden extern ausgeglichen.

KM3: Dazu sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umfang von 51.555 Flächenäquivalenten im Bereich des B-Planes Nr. 14 „Schanzbaum/Drei Eichen“ vorgesehen. Dort werden Gehölz- und Wildheckenpflanzungen aus heimischen, standorttypischen Arten auf Lärm- und Sichtschutzwällen angelegt.

## 2.7 Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahme M1 (vgl. VM4)

Das vorhanden extensive Grünland ist auf einer Fläche von 1.333,5 m<sup>2</sup> 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 183,7m<sup>2</sup>.

Maßnahme M4 (vgl. AM2 Umweltbericht =KM2 GOP)

Anlage von standorttypischem extensivem Grünland auf einer Fläche von 87,5 m<sup>2</sup>.

Maßnahme M5 (vgl. GM1 Umweltbericht)

Schaffung einer öffentlichen, repräsentativen Grünanlage durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden auf einer Fläche von 447 m<sup>2</sup>.

**Maßnahme M7 (vgl. VM5)**

Dachbegrünung auf einer Fläche von 1.000m<sup>2</sup> des Hotelgebäudes.

**Maßnahme M8 (vgl. VM6)**

Versickerungsfähige Gestaltung der zukünftigen Feuerwehrezufahrt ( 529 m<sup>2</sup>).

**Maßnahme M9**

Vermeidung von Bodenverunreinigungen während der Bauphase und dem anschließenden Betrieb der Hotelanlage im gesamten Plangebiet.

**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 – ThürVAwS), hier insbesondere die Inhalte des §10 (Verbote und Anforderungen) ist dringend geboten.

**Fällungen, Rodungen**

Das Entfernen von Bäumen und Sträuchern hat außerhalb der sensiblen Zeiten von Tierarten wie Brut- und Laichzeiten zu erfolgen. Es gelten die Bestimmungen des §39 BNatSchG in der Fassung 2013 sowie die kommunale Baumschutzsatzung.

**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 Fertigstellungspflege sind die DIN 18916 sowie DIN 18917 zu beachten, anstehende Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist gemäß DIN 18919 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**

Aufgrund der räumlichen Situation und den naturräumlichen Gegebenheiten ist es nicht möglich, die für den Hotelbau notwendigen Pkw-Stellplätze im Geltungsbereich des B-Planes zu bauen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in der Werrastraße erstellt. Punkt 1.6 der Baugestaltungs- und Werbeflächensatzung ist anzuwenden. Der Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag zu führen.

### **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 Fahrstuhlaufbauten, 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**

Hinweis: Die erforderlichen Stellplätze werden in der Werrastraße erstellt. Der Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag zu führen. Pkt. 1.6 der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung ist anzuwenden.

##### **3.1.6 Grünflächen und Pflanzgebote (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 1.000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### **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 extensive Grünland wird erhalten. Da es sich um wertvolle und attraktive Wiesenbereiche entlang der Werra handelt, soll ein möglichst großer Bereich von 1.333,5m<sup>2</sup> (vgl. Fläche VM4 Planzeichnung) erhalten werden.

2. Der naturnahe Uferbereich der Werra wird von jeglicher Bebauung und anderen Eingriffen (insbes. Fällungen und Rodungen von Gehölzen) freigehalten und bereits zu Beginn der Bauphase entsprechend gesichert.

Hinweis: Die Gehölzbestände im angrenzenden Uferbereich der Werra sind zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Eingriffen durch die Bauarbeiten zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Im Kronenbereich der Bäume sind weder Abgrabungen noch Aufschüttungen zulässig.

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 183,7m<sup>2</sup> eine Wiesenansaat.

4. Anlage eines standorttypischen, extensiv bewirtschafteten Grünlandes. In dem Bereich östlich des Gebäudekörpers (vgl. Fläche AM2 Planzeichnung) wird das aktuell bereits als Lagerfläche genutzte extensive Grünland erneut als temporäre Lagerfläche (baubedingt) genutzt. Anschließend erfolgt hier auf 87,5m<sup>2</sup> eine Wiesenansaat mit standorttypischen Arten.

5. Ein Teil der künftigen Feuerwehrezufahrt ist auf einer Fläche von 529m<sup>2</sup> versickerungsfähig auszuführen.

Hinweis: Die zu erwartenden Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt können nicht vollständig im Geltungsbereich des B- Planes kompensiert werden. Externe Kompensation ist daher in Höhe von 51.555 Werteinheiten notwendig und derzeit in Form von Gehölz- und Wildheckenpflanzungen im Bereich des B-Planes Nr. 14 „Schanzbaum/Drei Eichen“ geplant. Entsprechende Gestattungsvereinbarungen und Dienstleistungsverträge sind dem Bauantrag beizufügen.

### **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. Innerhalb der Heilwasserzone III wird folgende Gründungsart angestrebt: Die aufgeständerte Erdgeschoßbodenplatte wird auf einem Stahlbetonträgerrost ( steifer Kasten ) gegründet. Dieser sitzt auf einer Schottertragschicht, zusätzlich unterstützt durch Baugrundverbesserungen wie Rüttelstopfverdichtung oder vermörtelte Schottersäulen.

Hinweis: Die Gründungsart ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### **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, Sichtschutzblenden 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. Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt fast vollständig in dem Heilquellenschutzgebiet zu den Solebohrungen III-VI, das mit dem Beschluss des Rates des Bezirkes Suhl Nr. 528/56/83 vom 07.03.1983 festgelegt wurde.

In dem Heilquellenschutzgebiet 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 Feuerwehzufahrt**

Die Feuerwehzufahrt 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

**Arneth, A. 1997:** Landschaftsplan Bad Salzungen und Umgebung. Erläuterungsbericht. Bad Homburg 1997.

**FNP 2009:** Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen. Bad Salzungen 03.08.2009. Verfügbar unter <http://www.badsalzungen.de/de/flaechennutzungsplan.html> Stand 13.11.2013.

**FNP 2013:** 1.Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen. Bad Salzungen 22.02.2013. Verfügbar unter <http://www.badsalzungen.de/de/flaechennutzungsplan.html> Stand 13.11.2013.

**BauGB 2004:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011.

**Heinisch Landschaftsarchitekten 2012:** Neubau Kurhotel Bad Salzungen. Erheblichkeitsabschätzung FFH und EG-Vogelschutzgebiete. Gotha 2012.

**Heinisch Landschaftsarchitekten 2012:** Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung. Gotha Juni 2012.

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

**PROWA 2013(1):** Gesundheitshotel Bad Salzungen. Ergänzung der hydraulischen Berechnung. Ingenieurbüro PROWA Erfurt vom 13.05.2013.

**PROWA 2013(2):** Gesundheitshotel Bad Salzungen. Ergänzung der hydraulischen Berechnung. Ingenieurbüro PROWA Erfurt vom September 2013.

**Stadt Bad Salzungen 2001:** Stellplatzsatzung vom 26.11.2001.

**Stadt Bad Salzungen 2007 (Hrsg):** Stadtentwicklung | Konzept | Fortschreibung 2007. Erfurt 2. Juli 2007.

**ThürNatG 2006:** Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267).

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

**TMLNU 1999:** Die Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt. 1999.

**TMLNU 2005:** „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“. Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt. Erfurt 2005.

**TULG 2004:** Klimawandel in Thüringen- eine Herausforderung in unserer Zeit. Jena Mai 2004. Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie. Verfügbar unter [http://www.tlug-jena.de/imperia/md/content/tlug/abt4/klima/klimawandel\\_in\\_thueringen.pdf](http://www.tlug-jena.de/imperia/md/content/tlug/abt4/klima/klimawandel_in_thueringen.pdf) Stand 13.11.2013



