



## **STADT OHRDRUF**

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

„Touristik-Information-Café Thüringer Wald“ der Stadt Ohrdruf

#### **Teil 1**

### **Begründung**

**Planungsgruppe 91** Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Gotha, im Juni 2024

Verfahrensträger:

**STADT OHRDRUF**

Marktplatz 1

99885 Ohrdruf

Vorhabenträger:

**ETG Douglas & Ludwig**

Am Haig 6

97789 Oberleichtersbach

Planverfasser:

**Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft**

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

[info@planungsgruppe91.de](mailto:info@planungsgruppe91.de)

Foto Titelblatt: Planungsgruppe 91

Hinweis:

Im vorliegenden Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.



## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Vorbemerkung</b>                                                                                  | <b>5</b>  |
| <b>1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>                             | <b>6</b>  |
| 1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes                                                             | 6         |
| 1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes                                                     | 9         |
| <b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>                                                        | <b>9</b>  |
| <b>3. Rechtsverhältnisse / Rechtsgrundlagen</b>                                                      | <b>11</b> |
| <b>4. Bodenordnende Maßnahmen</b>                                                                    | <b>12</b> |
| <b>5. Planverfahren</b>                                                                              | <b>12</b> |
| 5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit                                                                   | 13        |
| 5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>sowie der Nachbargemeinden | 13        |
| <b>6. Übergeordnete Planungen</b>                                                                    | <b>18</b> |
| 6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)                                                            | 18        |
| 6.1.1 Zweiter Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen                         | 19        |
| 6.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)                                                        | 19        |
| 6.2.1 Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf RP-MT 2019)                                           | 21        |
| 6.3 Flächennutzungsplan (FNP)                                                                        | 23        |
| 6.4 Landschaftsplan (LP)                                                                             | 24        |
| 6.5 Schutzgebiete                                                                                    | 25        |
| <b>7. PLANUNG</b>                                                                                    | <b>29</b> |
| 7.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes                                              | 29        |



|            |                                                                                                                                                     |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.2        | Allgemeine Ziele                                                                                                                                    | 29        |
| 7.3        | Vorhabenbeschreibung                                                                                                                                | 29        |
| 7.4        | Art und Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                   | 30        |
| 7.4.1      | Art der baulichen Nutzung                                                                                                                           | 30        |
| 7.4.2      | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                           | 31        |
| 7.5        | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche                                                                                                             | 33        |
| 7.6        | Stellplätze                                                                                                                                         | 33        |
| 7.7        | Erschließung                                                                                                                                        | 33        |
| 7.7.1      | Verkehr                                                                                                                                             | 33        |
| 7.7.2      | Ver- und Entsorgung                                                                                                                                 | 34        |
| 7.8        | Altlasten                                                                                                                                           | 35        |
| 7.9        | Denkmalschutz                                                                                                                                       | 35        |
| 7.10       | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen<br>für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Boden, Natur und Landschaft | 36        |
| 7.11       | Darstellungen ohne Normcharakter                                                                                                                    | 38        |
| <b>8.</b>  | <b>Grünordnung</b>                                                                                                                                  | <b>38</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Flächenbilanz</b>                                                                                                                                | <b>40</b> |
| <b>10.</b> | <b>Kosten</b>                                                                                                                                       | <b>41</b> |
|            | <b>Hinweis</b>                                                                                                                                      | <b>41</b> |
|            | <b>Verfahrensvermerke</b>                                                                                                                           | <b>41</b> |



## VORBEMERKUNG

Ohrdruf ist eine historisch gewachsene Stadt am Fuße des Thüringer Waldes.

Durch Eingemeindungen vergrößerte sich das Stadtgebiet im Jahr 2019 um die Gemeinden Crawinkel, Gräfenhain und Wölfis. Zugleich ist Ohrdruf „Erfüllende Gemeinde“ für die Nachbargemeinde Luisenthal.

Die Stadt mit ca. 9.613 Einwohnern (Stand Dezember 2022) bietet alle Einrichtungen der Grundversorgung und zahlreiche Kultur- und Sehenswürdigkeiten, die auch überregional bedeutsam sind. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang das im 16. Jahrhundert errichtete Renaissanceschloss Ehrenstein.

Nach der politischen Wende entstand ein Gewerbegebiet, das heute die größten Arbeitgeber der Stadt versammelt. Die ansässigen Firmen bieten vielen Einwohnern ortsnahe Arbeitsplatzmöglichkeiten.

Die Stadt Ohrdruf besitzt ein **großes Potenzial in Bezug auf touristische Nutzungs- und Ausbaumöglichkeiten.**

Der Raum um Ohrdruf ist eine traditionelle Erholungs- und Tourismusdestination des Thüringer Waldes. Die Gemeinde Luisenthal ist bereits seit 1880 ausgeprägter Fremdenverkehrsort. Im gesamten Gebiet gibt es eine Vielzahl von Übernachtungsmöglichkeiten und ein gut ausgebautes Wander- und Radwegenetz, wobei die touristischen Schwerpunkte in Ohrdruf (Tobiashammer, Renaissanceschloss) und Luisenthal (Käferburg, Museum Stutzhaus, Ohratalsperre) liegen. Die vorliegende Planung unterstützt die Entwicklung des historisch gewachsenen Tourismus, ohne neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Räumlich betrachtet befindet sich das Plangebiet nicht nur durch die unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße 88 sowie das Rad- und Wanderwegenetz in einer sehr günstigen Position. Für das als „Informationspavillon Naturpark Thüringer Wald“ im Jahr 1999 durch die Stadt Ohrdruf errichtete Gebäude wurde mit Datum vom 29.01.1999 durch das Landratsamt Gotha (Az.: 98017488) die Baugenehmigung erteilt. Das Gebäude ist bereits erschlossen und wurde bis zur pandemiebedingten Schließung im Mai 2020 als „Informationspavillon Naturpark Thüringer Wald“ genutzt. Der als eines von 14 Naturpark-Informationszentren direkt an der Naturpark-Route gelegene Standort befindet sich am Startpunkt einiger



Wanderrouen in den Thüringer Wald und liegt zentral zwischen Ohrdruf, Gräfenhain, Wölflis und Luisenthal. Die Lage im Außenbereich und die gute Erreichbarkeit von der Bundesstraße 88 stellt hierbei ebenso einen Vorteil dar, da durch die räumliche Distanz keine Nutzungskonflikte zu den angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten sind. Mit der Reaktivierung und Erweiterung des Gebäudes des ehemaligen „Informationspavillons Naturpark Thüringer Wald“ als Touristik-Informations-Café können die **touristischen Nutzungsmöglichkeiten der Region und darüber hinaus** gefördert und Wanderern, Radfahrern und Gästen mit PKW, Motorrad oder Wohnmobil ein optimaler Rast- und Informationspunkt für das touristische Erkunden der gesamten Region geboten werden (mit einbezogen werden können die Kur- und Erholungsorte Oberhof, Bad Tabarz, Tambach-Dietharz und Friedrichroda im Thüringer Wald).

Unmittelbar nordwestlich grenzen an das Plangebiet zwei über den Anlieferungsbereich erschlossene Stellplätze mit Elektroladesäulen an. Somit kann der Aufenthalt im Café auch für das Aufladen von Kfz genutzt werden. Ergänzend ist die Errichtung von Ladesäulen für Elektro-Fahrräder im Zuge der Sanierung und Erweiterung des Gebäudes geplant.

Es ist das Ziel der Stadt Ohrdruf, im „Touristik-Informations-Café Thüringer Wald“ vielseitige Informationen über touristische Ziele, Wander- und Radwege, Übernachtungsmöglichkeiten, Ausflugs-gaststätten u.a. anzubieten.

Würde die Planung nicht umgesetzt, würde das Gebäude zukünftig leer stehen und die Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes in exponierter Lage an der Bundesstraße 88 drohen. In dem geplanten Café können zudem Arbeitsplätze geschaffen werden.

## 1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens zur Erweiterung und Sanierung des Bestandsgebäudes des ehemaligen „Informationspavillons Naturpark Thüringer Wald“ zum „Touristik-Informations-Café Thüringer Wald“ und somit der Beseitigung des seit Mai 2020 bestehenden Leerstandes. dem Ausbau der touristischen



Nutzungsmöglichkeiten am Standort an der Bundesstraße 88 in Ohrdruf. Die Planaufstellung dient der Wiedernutzbarmachung des Gebäudes und Attraktivitätssteigerung des Gebäudes als touristischer Informationspunkt. Planungsziel ist darüber hinaus die Beseitigung eines sich aufgrund des Leerstands entwickelnden städtebaulichen Missstands, auch im Hinblick auf eine städtebaulich und landschaftsräumlich verträgliche Einbindung des Plangebietes als „Tor zum Thüringer Wald“.

Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist die Aufstellung einer kommunalen Bauleitplanung erforderlich. Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens und dient der geordneten Entwicklung des Gebietes.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB mit der Beschluss Nr. 559/2023 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das „Touristik-Informations-Café Thüringer Wald“ der Stadt Ohrdruf, zur Sanierung und Erweiterung des Gebäudebestandes, erfolgte am 28.06.2023.

Das Plangebiet befindet sich in einer infrastrukturell integrierten Lage mit Anbindung an die in der Suhler Straße bestehende Versorgungsinfrastruktur.

Durch die Nutzung der bereits als Erschließungsstraße ausgebauten Suhler Straße erfolgt eine effiziente Ausnutzung vorhandener Infrastruktur zur Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz.

Im Hinblick auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes ist es das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, negative Auswirkungen des Vorhabens zu begrenzen und durch grünordnerische Maßnahmen eine landschafts- und umgebungsverträgliche Einbindung des Vorhabens zu gewährleisten. Dies wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten sowie Festsetzungen zur Minimierung von Flächenversiegelungen erreicht.

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB erfordert die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen prinzipiell die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts. Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind



die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil in der Begründung, dessen erforderlicher Mindestinhalt in der Anlage 1 zum BauGB vorgegeben ist. Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

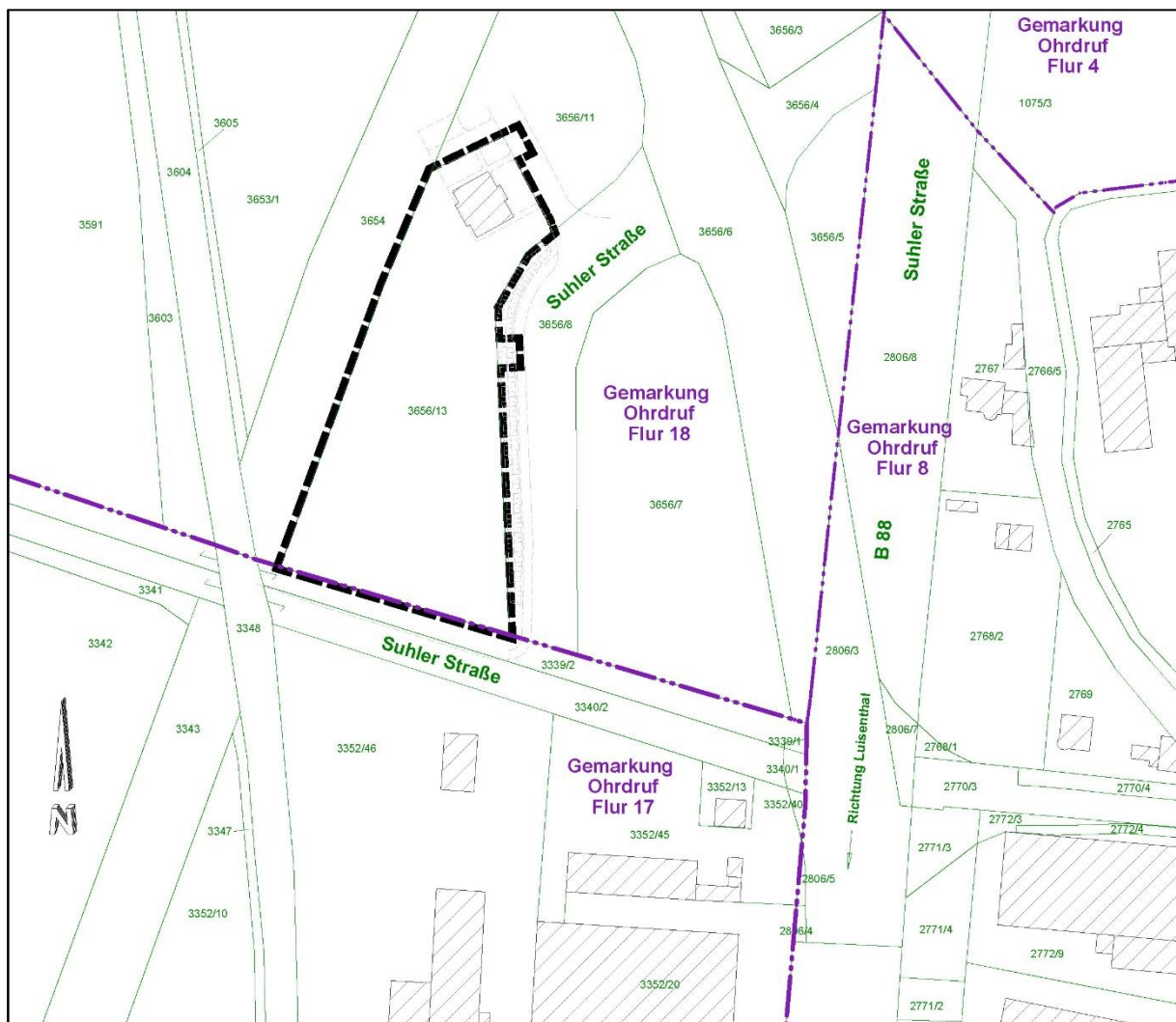


Abb. 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Thüringen)



## 1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Verhinderung der Entwicklung eines durch den jahrelangen Leerstand herausbildenden städtebaulichen Missstands in exponierter Lage durch Sanierung und Nachnutzung des Gebäudebestandes.
- Umnutzung von Grünland zu Parkstellflächen und Terrasse als Nebenfunktionsflächen des „Touristik-Information-Cafés“.
- Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Nachnutzung des Bestandsgebäudes und Nutzung vorhandener Infrastruktur.
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ohrdruf, zwischen der Ortslage und dem Vorland des Thüringer Waldes. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 88.

Geprägt ist das südwestlich der angrenzenden Siedlungsfläche von Ohrdruf gelegene Plangebiet von den umgebenden landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen.

Das östlich verlaufende Fließgewässer Ohra befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsraum, berührt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch nicht.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 4.717 m<sup>2</sup>, wobei der Geltungsbereich in der Gemarkung Ohrdruf in der Flur 18 das Flurstück 3656/13 sowie zum Zwecke der Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen Teilflächen der Flurstücke 3656/8 und 3656/11 umfasst.



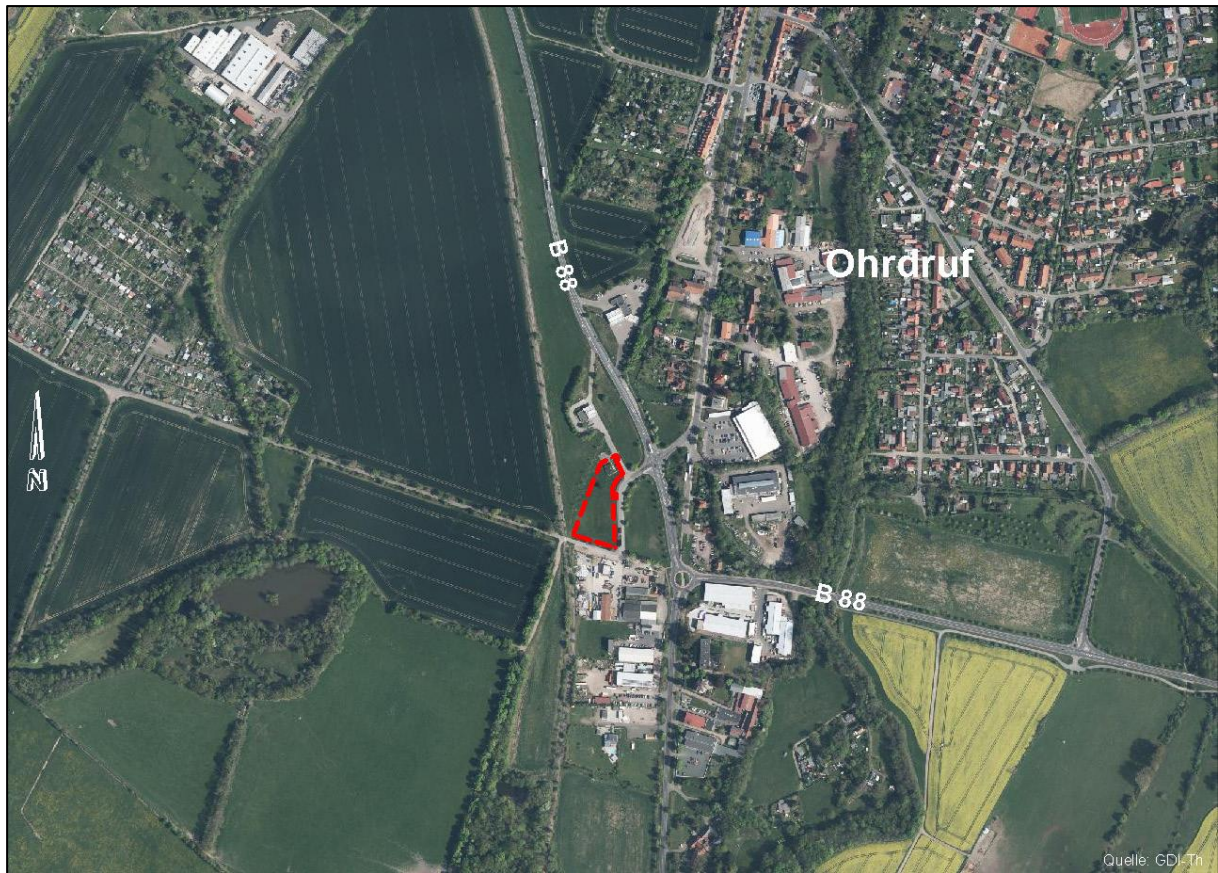


Abb. 2: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Räumlich wird das Gebiet wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Bebauungsplan für das Sondergebiet (SO) „Aral-Tankstelle“.
- Im Osten durch die Suhler Straße, die an die Bundesstraße B 88 anbindet.
- Im Westen durch das im Eigentum der Stadt Ohrdruf befindliche, als Grünland bewirtschaftete Flurstück 3654 sowie sich daran anschließende Ackerflächen.
- Im Süden durch den Müllersweg und einen südlich daran angrenzenden Gewerbestandort.



### 3. Rechtsverhältnisse / Rechtsgrundlagen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus § 1 BauGB ergeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des BauGB 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.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90).

Zu beachten sind darüber hinaus auf Bundes- und Landesebene geltende Fachgesetze und Verordnungen, so u.a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG), die Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) sowie die Bauordnung des Landes Thüringen (ThürBauO).

Für das Gebiet der Stadt Ohrdruf liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Der 5. Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand März 2011 wurde vom Architektur- und Planungsbüro Seidel, Weimar, erarbeitet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß dem 5. Entwurf des Flächennutzungsplanes befindet sich das Planvorhaben in einer gemischten Baufläche, welche derzeit durch eine ARAL-Tankstelle und das als „Informationspavillon Naturpark Thüringer Wald“ errichtete Gebäude mit angrenzender TEAG-Mobil-Ladestation belegt ist.



Für die Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB liegen dringende Gründe vor, da sich das Gebäude bei weiter andauerndem Leerstand zu einer Bauruine entwickeln würde. Das Plangebiet liegt innerhalb einer im 5. FNP-Entwurf ausgewiesenen gemischten Baufläche.

Der Planstandort wird zudem auf der website des Naturparks Thüringer Wald weiterhin als Informationspunkt ausgewiesen. Auch vor diesem Hintergrund ist für die Stadt Ohrdruf eine Wiederbelebung des Standorts von Bedeutung für den Tourismus.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Die im Rahmen der Planaufstellung anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit.

#### **4. Bodenordnende Maßnahmen**

Der Bebauungsplan bedarf keiner Umlegung und Neuordnung der Grundstücke in einer für die zukünftige Nutzung zweckmäßigen Lage, Form und Größe (§ 45 Abs. 1 BauGB).

#### **5. Planverfahren**

Der Stadtrat der Stadt Ohrdruf hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das „Touristik-Informations-Café Thüringer Wald“ der Stadt Ohrdruf auf der Grundlage eines durch den Eigentümer des in der Flur 18 der Gemarkung Ohrdruf gelegenen Flurstücks 3656/13 eingereichten Antrags auf Einleitung des Planverfahrens



gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zur Sanierung und Erweiterung des Gebäudebestandes des ehemaligen „Informationspavillons Naturpark Thüringer Wald“ auf dem in Kapitel 2 dieser Begründung aufgeführten Flurstück gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2023 (Beschluss Nr. 559/2023) beschlossen.

### **5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.01.2024 bis 23.02.2024.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 15.04.2024 bis 17.05.2024 auf der Internetseite der Stadt Ohrdruf. Zusätzlich lagen die Planunterlagen in der Bauverwaltung der Stadt Ohrdruf zur Einsichtnahme aus.

Während der oben genannten Auslegungszeiträume wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

Die Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die daran anschließende förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit.

Im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erhob das Thüringer Landesverwaltungsamt in seinen Stellungnahmen vom 22.02.2024 und 02.05.2024 bzgl. der Beachtung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, welche ohne Zustimmung, Befreiung



o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die dringenden Gründe, welche eine Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB rechtfertigen, in den Planunterlagen nicht untersetzt seien. Die Behörde fordert eine Beschreibung der aktuellen Entwicklungsvorstellungen für den das Vorhaben umgebenden Bereich, die Darlegung dringender Gründe für die vorzeitige Planung sowie die baldige Weiterführung der Flächennutzungsplanung.

Die Stadt Ohrdruf hat im Kapitel 3 dieser Begründung die dringenden Gründe für die Erforderlichkeit der vorzeitigen Planung dargelegt. Der im Jahr 1999 von der Stadt Ohrdruf errichtete „Informationspavillon Thüringer Wald“ musste im Mai 2020 vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie geschlossen werden und steht seitdem leer. Das in Holzbauweise errichtete Gebäude ist ohne Nutzung dem Verfall preisgegeben.

Die nunmehr geplante Wiedereröffnung mit Ergänzung durch ein Café und dem Gebäude zugeordnete Stellplätze ermöglicht den Fortbestand der Tourismus-Information mit einem erweiterten, die Attraktivität des Standorts steigernden Angebotes. Da es sich um die Wiedernutzbarmachung eines bestehenden Gebäudes handelt und mit der Sanierung und Erweiterung der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes entgegengewirkt wird, liegen aus Sicht der Stadt Ohrdruf dringende Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes vor.

Der „Informationspavillon Naturpark Thüringer Wald“ wurde in den 1990er Jahren in exponierter Lage an der Bundesstraße 88 geplant, um für den in Richtung Oberhof fließenden Verkehr an gut sichtbarer Stelle benachbart zu einer Tankstelle einen Informationspunkt zu bieten und für touristische Destinationen im Thüringer Wald zu werben. Für den im Außenbereich gelegenen Planstandort, an welchem sich neben dem leerstehenden Bestandsgebäude eine ARAL-Tankstelle und eine Ladestation der TEAG befinden, bestehen seitens der Stadt Ohrdruf keine weiteren Planungsabsichten. Eine über den Bestand und die vorliegende Planung hinausgehende städtebauliche Entwicklung ist in diesem Bereich nicht beabsichtigt.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Gotha beurteilt in seiner Stellungnahme vom 23.02.2024 die vorliegende Planung aus touristischer Sicht positiv. Die vorgesehene Entwicklung könne eine zusätzliche Bereicherung der bisherigen



Angebote, u.a. des anliegenden Regionalwandernetzes und der in der Nähe verlaufenden Radrouten, darstellen. Das geplante „Touristik-Informations-Café Thüringer Wald“ sei eine angemessene Nachnutzung für das leerstehende Gebäude. Der Empfehlung der Behörde, im Bereich der geplanten Fahrrad-Stellplätze eine E-Bike-Ladestation einzurichten, wird gefolgt.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 kritisch gesehen und die Festsetzung einer GRZ von 0,4 empfohlen. Dieser Anregung wurde bei der Aufstellung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefolgt.

Durch die Untere Wasserbehörde werden ergänzende Informationen zur Beseitigung des im Bereich der versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers gefordert. Hierzu wurde im Umweltbericht zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erläutert, dass eine Versickerung der anfallenden Niederschläge in Verbindung mit ggf. vorgeschalteter Regenrückhaltung erfolgen solle. Die Stadt Ohrdruf informiert, dass das aus der begrünten Dachfläche anfallende unbelastete Regenwasser mittels eines Mulden-Rigolen-Systems auf der Grünfläche verdunstet bzw. über die begrünte Mulde und entsprechender Erddpassage versickert wird und somit für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Für die Parkflächen sind keine Entwässerungsanlagen vorgesehen. Die Stellplatzanlage wird mit einem Gefälle zu dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Entwässerungsgraben ausgebildet. Das anfallende Regenwasser versickert wie bisher an Ort und Stelle. Überschüssiges Regenwasser – z.B. infolge von Starkregenereignissen – wird in diesen Graben abgeleitet. Eine Detailplanung erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung für das Bauvorhaben. Für die Versickerung erfolgt in diesem Zuge die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR) stimmt dem Vorhaben zu, weist jedoch in seiner Stellungnahme vom 02.02.2024 auf die Lage des vom Vorhaben betroffenen Flurstücks in einem Grünlandfeldblock hin, welcher als Wiese im Rahmen des KULAP22-Programms durch einen Landwirtschaftsbetrieb zur Futterversorgung seiner Tiere ökologisch bewirtschaftet werde. Die Stadt Ohrdruf informiert, dass die nicht von der Stellplatzfläche und deren Eingrünung in Anspruch genommenen Flächen des Grünlandfeldblocks weiterhin in o.g. Weise bewirtschaftet werden können.



In seiner Stellungnahme vom 16.02.2024 informiert das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu den Belangen wasserrechtlicher Zulassungsverfahren, Überschwemmungsgebiete, dass das Vorhaben in einem sogenannten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne von § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) am Gewässer Ohra liege. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete seien insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.



Abb. 3:  
Karte des TLUBN zum Hochwasserrisiko im Bereich Suhler Straße / Müllersweg. Das Planvorhaben befindet sich an der Stelle, an welcher in der Karte das Wort „Verwaltung“ zu lesen ist. Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet für ein 200-jähriges Hochwasser (Quelle: Kartendienst des TLUBN, 03.11.2022, siehe dazu auch Abb. 9 in dieser Begründung)

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch



möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die Stadt Ohrdruf informiert, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Bestandsgebäude handelt, welches geringfügig erweitert wird. Das Gebäude wird nicht zu Wohnzwecken genutzt, sodass das Hochwasserrisiko hinsichtlich möglicher Personen- und Sachschäden als tolerierbar erachtet wird.

Umweltschäden sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine umweltgefährdenden Stoffe gelagert oder verwendet werden. Der für Heizzwecke genutzte Gastank befindet sich seit 1999 in Betrieb, sodass die Gemeinde davon ausgeht, dass die Verursachung möglicher Umweltschäden durch den Gastank im damaligen Genehmigungsverfahren geprüft wurde.

Zum Belang der Immissionsüberwachung weist das TLUBN auf die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau – hin. Die Stadt Ohrdruf informiert, dass das Planvorhaben in Nachbarschaft zu einer Tankstelle auf der Westseite der Bundesstraße 88 gelegen ist. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich an der Ostseite der Bundesstraße 88 und wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Ergänzend informiert die Stadt Ohrdruf, dass das „Touristik-Informations-Café“ ausschließlich während der Tagzeit betrieben werden wird.

Zu den Belangen der Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung informiert das TLUBN, dass der Behörde im Plangebiet keine Subrosionsstrukturen bekannt seien. Im erweiterten Umfeld seien nur vereinzelt Subrosionsstrukturen inventarisiert. Bei Baugrunduntersuchungen sollte auf irreguläre Quartärmächtigkeiten geachtet werden, über welche man Rückschlüsse auf fossile, anthropogen verfüllte Erdfälle ziehen könne.

Der Fachbereich Archäologische Denkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie informiert in seiner Stellungnahme vom 05.02.2024, dass aus der Umgebung des Plangebietes archäologische Fundstellen bekannt seien. Zum Zwecke einer denkmalfachlichen Begleitung der Arbeiten seien die Termine zum Beginn der Erdarbeiten der Behörde mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.



## 6. Übergeordnete Planungen

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 formuliert im Kapitel 2.1 zur Daseinsvorsorge folgende Leitvorstellung: *„Die ländlich geprägten Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden. Ihre Attraktivität **als Natur-, Kultur- und Erholungsraum** soll erhalten und qualitativ entwickelt werden. Städte und Dörfer in den ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben.“* (LEP 2025, S.18)

Als Hintergrund dieser Leitvorstellung führt das LEP 2025 unter anderem aus: *„Die ländlich geprägten Räume in Thüringen sind charakterisiert durch ihre Vielfalt an kleinteiligen Siedlungsstrukturen, attraktiven Klein- und Mittelstädten, regionalen Besonderheiten, natürlichen und schutzwürdigen Lebensräumen, **abwechslungsreichen Kulturlandschaften, kulturellen Highlights, Freizeitangeboten, Unternehmensstrukturen** im wirtschaftlichen Bereich, wohnortnahe Erwerbsmöglichkeiten, hohem bürgerschaftlichen Engagement in Vereinen, im sozialen Bereich und anderen ehrenamtlichen Tätigkeiten. Diese Vielfalt ist eine Chance und ein Potenzial, das es in der künftigen Entwicklung des ländlich geprägten Raums zu bewahren sowie durch kreative Lösungsansätze zu gestalten und zu nutzen gilt.“* (ebd., S. 19)

Ohrdruf wird im LEP als Grundzentrum im ‘Erweiterten Zentralraum’ für günstige Entwicklungsvoraussetzungen eingeordnet.

Des Weiteren heißt es im Kapitel 2.4 zur Siedlungsentwicklung: *„Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip ‘Innen- vor Außenentwicklung’ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“* Zur Begründung dessen führt das LEP 2025 aus, dass *„die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte ausgerichtet werden“* soll. (ebd., S. 35)

Die im Umweltbericht zum LEP festgelegten Umweltziele wurden bei der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt und eingearbeitet. Beeinträchtigungen konnten nicht erkannt werden.



### **6.1.1 Zweiter Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie**

In seinen Leitvorstellungen zu den handlungsbezogenen Raumkategorien formuliert der 2. Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen vom 16.01.2024, dass durch angepasste Strategien und Konzepte die endogene Regionalentwicklung gefördert und eigenständige Entwicklungsperspektiven genutzt werden sollen (vgl. a.a.O., S. 1). Danach soll in *„den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen ... der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Hierzu soll die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme gesichert und zukunftsfähig ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden.“* (a.a.O., S. 2).

In den Grundzentren sollen *„die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden“* (2.2.12 G) dazu zählt insbesondere auch die *„primäre Bildungs-Gesundheits- und Freizeitfunktion“*. (a.a.O., S. 12)

## **6.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)**

In der Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 liegt das Plangebiet zwischen der westlich vorbeiführenden Bahnlinie und der östlich vorbeiführenden Bundesstraße 88 (vgl. Abb. 4). Westlich der Bahnlinie grenzt nördlich des Müllersweges ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung, südlich des Müllersweges das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-29 „Thüringer Wald“ an, in welches das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-31 „Vorland des Thüringer Waldes von Georgenthal bis Crawinkel“ eingebettet ist. Der gesamte Bereich einschließlich des südlichen Teils der Ortslage liegen gemäß Raumnutzungskarte und Karte 4-2 Tourismus des RP-MT 2011 im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“.



Das Gebiet ist in der Karte 1-1 Raumstruktur des RP-MT 2011 als ländlicher Raum ausgewiesen. Ohrdruf ist Grundversorgungszentrum. Die westlich verlaufende Bahnlinie ist in der Karte 3-1 Verkehr des RP-MT 2011 als regional bedeutsame Schienenverbindung klassifiziert, die östlich verlaufende Bundesstraße ist als überregional bedeutsame Straßenverbindung eingestuft.

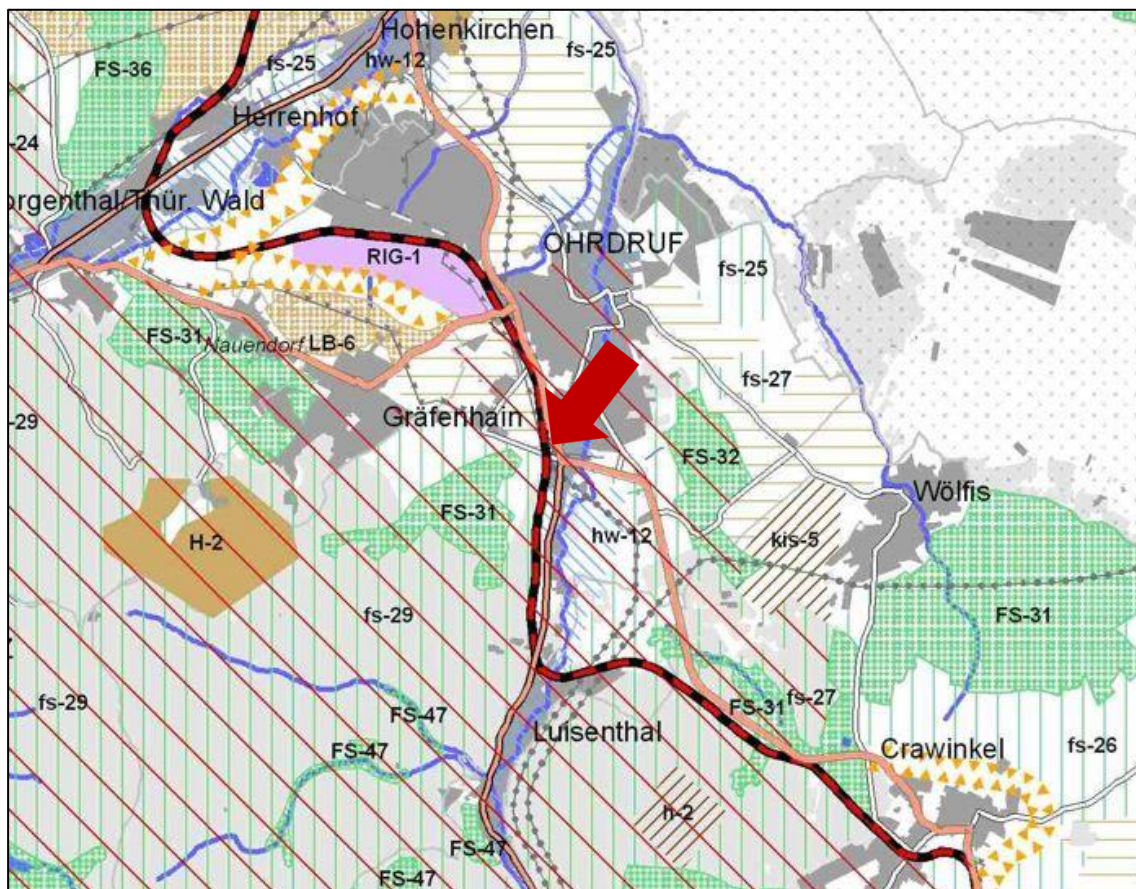


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011.

Der rote Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Raumnutzungskarte innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-12 „Obere Apfelstädt / Ohra“, welches sich vor allem östlich des Fließgewässers 1. Ordnung Ohra erstreckt und auf der Westseite bis an die Bahnlinie heranreicht. Gemäß RP-MT 2011 soll in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz der



Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (vgl. RP-MT 2011, S. 71 f.)

### 6.2.1 Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf RP-MT 2019)

Die Karte 1-1 „Raumstruktur“ des 1. Entwurfs des RP-MT 2019 ordnet den Planungsraum in der Raumkategorie des demografisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraums „Innerthüringer Zentralraum“ im Übergangsbereich zu dem wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum mit parallelen demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage „Thüringer Wald / Saaleland“ ein.

Die im 1. Entwurf zum RP-MT 2019 erfolgten Änderungen betreffen nicht das Vorhabengebiet, sondern lediglich angrenzende Flächen (vgl. Abb. 5).

Das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-31 wurde auf der Ostseite der Bundesstraße 88 erweitert. Nordwestlich des an der Westseite der Bahnlinie gelegenen Teils des Vorranggebietes erfolgte eine Heraufstufung einer Teilfläche des im RP-MT 2011 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesenen Gebietes in das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-6 „Südlich Gotha“.

Ebenso erfolgte eine Differenzierung des im RP-MT 2011 ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz hw-12. In der Raumnutzungskarte des 1. Entwurfs zum RP-MT 2019 ist der Bereich südlich des nach Crawinkel führenden Abzweigs der Bundesstraße 88 bis zur Ortslage Luisenthal als Vorranggebiet Hochwasserrisiko HR-9 „Ohra“ sowie nördlich und südlich dieses Vorranggebietes entlang des Gewässerlaufs der Ohra als Vorbehaltsgebiet Hochwasserrisiko hr-9 „Ohra“ ausgewiesen.

Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß Raumnutzungskarte außerhalb des Vorranggebietes Hochwasserrisiko HR-9 sowie außerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserrisiko hw-9 liegt, sind Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung für die angrenzenden Vorranggebiete nicht zu erwarten.



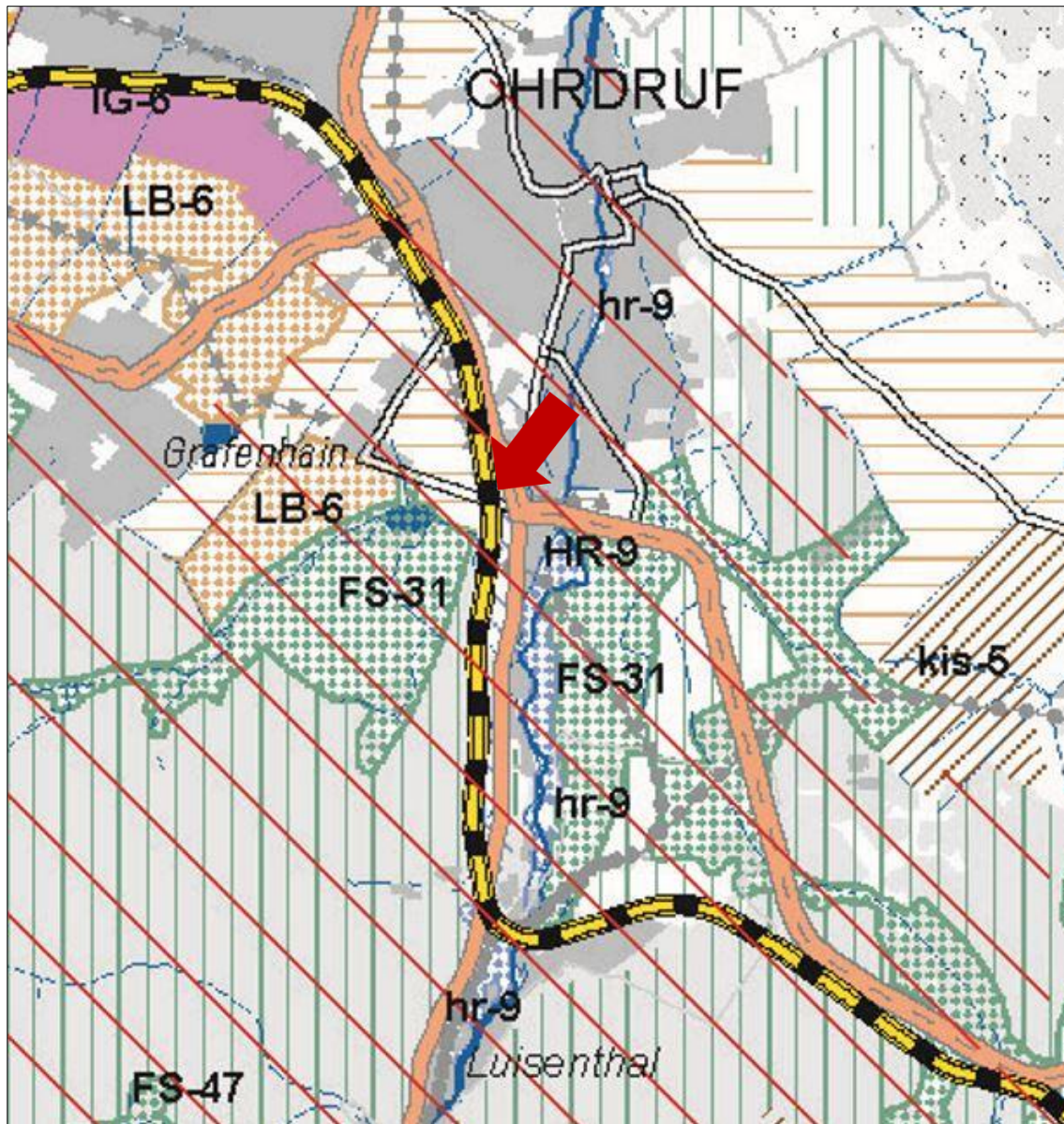


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (1. Entwurf RP-MT 2019).  
Der rote Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.

Zugleich steht die Umsetzung der Planung nicht im Widerspruch zu den Planungszielen des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung.



### 6.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Ohrdruf liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Als letzter Stand des FNP liegt der 5. Entwurf mit Stand vom März 2011 vor (siehe Abb. 6).



Abb. 6: Auszug aus Flächennutzungsplan der Stadt Ohrdruf (5. Entwurf, März 2011).  
Der rote Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.

Gemäß dem 5. Entwurf des FNP befindet sich das Plangebiet am südöstlichen Rand einer als gemischte Baufläche (MI) ausgewiesenen Fläche, welche im Norden durch eine Tankstelle belegt ist.

Die gemischte Baufläche ist von Landwirtschaftsflächen umgeben.



Eine weitere städtebauliche Entwicklung in den Außenbereich ist seitens der Stadt Ohrdruf an dieser Stelle nicht vorgesehen. Konkret sollen in dem als gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereich, in welchem sich die ARAL-Tankstelle und der ehemalige „Informationspavillon Naturpark Thüringer Wald“ befinden, keine weiteren Ansiedlungen erfolgen und die gemischte Baufläche bei der Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanes auf die Bauflächen der Tankstelle und des „Touristik-Informations-Cafés“ reduziert werden.

#### 6.4 Landschaftsplan (LP)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dem Landschaftsplan „Teilraum Ohrdruf“ (Schleip 1999) zuzuordnen.

Gemäß Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes „Teilraum Ohrdruf“ befindet sich die Fläche des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen einem Bereich der Siedlungsentwicklung, für den die Entwicklungskonzeption den Erhalt und die Verbesserung wertvoller Strukturelemente im bebauten Bereich ausweist, und einer gelb gekennzeichneten Fläche, für welche der Erhalt und die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung von Grünland und die Erhöhung des Anteils von dauerhaft extensiv genutztem Dauergrünland als Entwicklungsziel ausgewiesen wird (siehe Abb. 7).

Das Vorhabengebiet liegt nach den Angaben im Landschaftsplan auf einer Fläche der Landwirtschaft - Grünland - mit überwiegend intensiver Nutzung. Südlich, östlich und nördlich gelegene Industrie- und Gewerbeflächen stellen den Übergang zu der Wohn-Siedlungsfläche von Ohrdruf dar. Die verkehrliche Erschließung ist im LP durch die von Nord nach Süd verlaufende Bundesstraße 88 sowie am südlichen Rand des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch eine geplante von Ost nach West führende Straßentrasse dargestellt.

Bei Umsetzung der Planung werden als Grünland genutzte Flächen durch die Errichtung einer Parkplatzfläche versiegelt und entsprechen somit nicht den Vorgaben des LP.



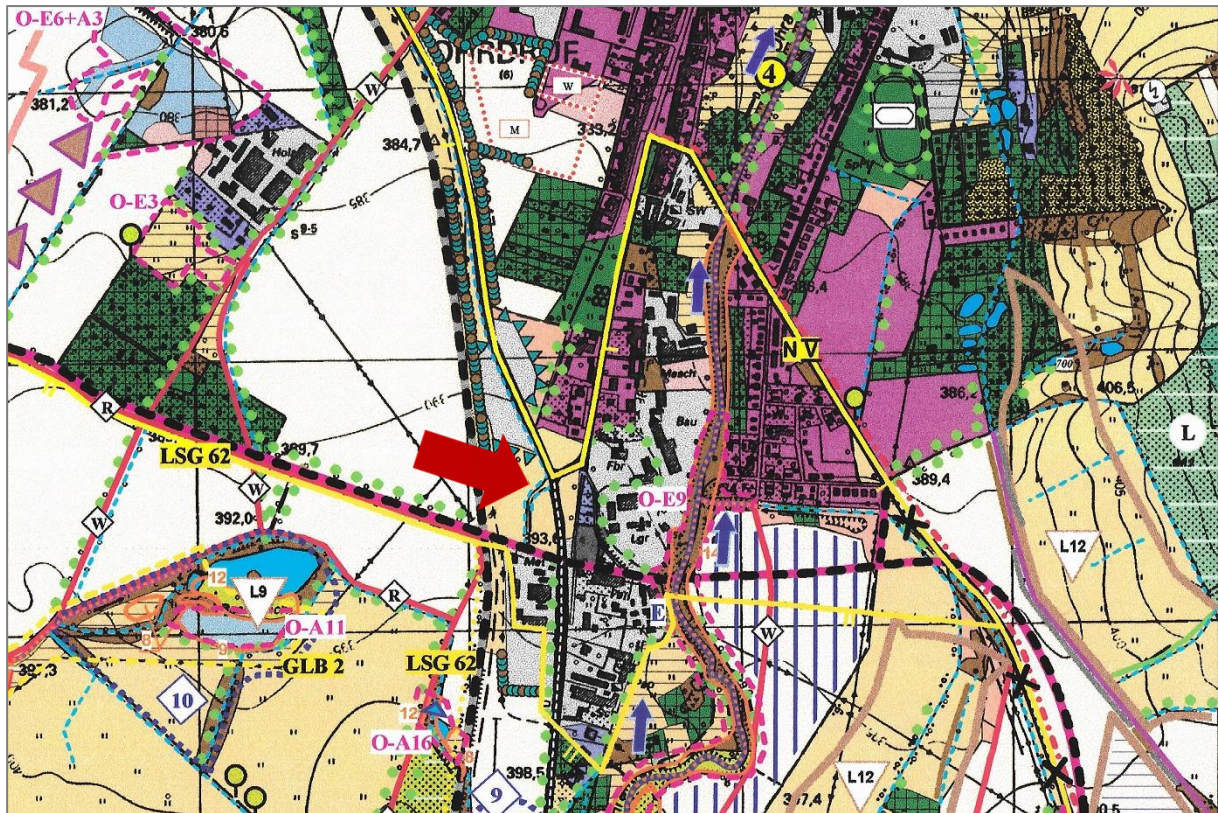


Abb. 7: Auszug aus dem Landschaftsplan „Teilraum Ohrdruf“ (INL Schleip 1999), Entwicklungskonzeption, Karte X, Blatt 1. Der rote Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.

## 6.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht durch Schutzgebiete berührt (siehe Abb. 8).

Der Planungsraum befindet sich in keinem NATURA 2000-Gebiet. Im Osten befindet sich das FFH Gebiet Nr. 63 "TÜP Ohrdruf – Jonastal" sowie im Südosten das FFH Gebiet Nr. 64 "Erlebachwiesen bei Wölfis". Östlich und südöstlich erstreckt sich das EG Vogelschutzgebiet SPA 29 "Ohrdrufener Muschelkalkplatte und Apfelstädtaue", welches seine westliche Grenze in einer Entfernung von ca. 650 Meter zum Plangebiet hat.

Die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes sowie der FFH-Gebiete werden von der Planung nicht beeinträchtigt.



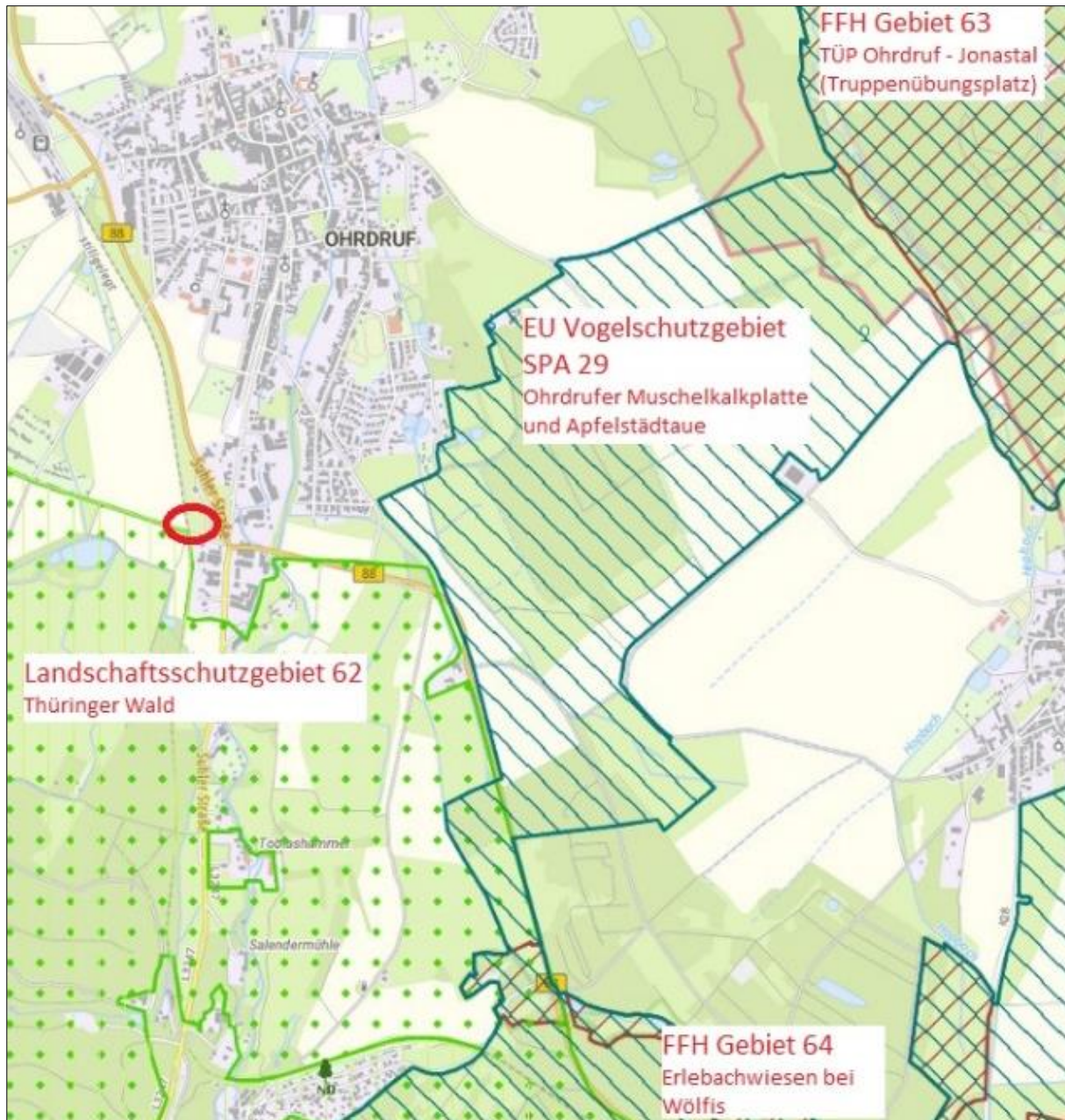


Abb. 8: Kartenausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage der Schutzgebiete, Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen). Das rote Oval zeigt die Lage des Plangebietes.

Im Süden befindet sich unmittelbar angrenzend an die südliche Grenze des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet Nr. 62 "Thüringer Wald". Bei Umsetzung der Planung ist mit



nicht mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes „Thüringer Wald“ zu rechnen.

Im Plangebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Das Plangebiet wird durch ein Hochwasserrisikogebiet berührt. In der Abb. 9 wird anhand von Ausschnitten aus den Hochwasserrisikokarten des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) das das Plangebiet betreffende Hochwasserrisiko für ein 20-jähriges, ein 100-jähriges und ein 200-jähriges Hochwasser nachrichtlich wiedergegeben.

Das Plangebiet wird danach durch ein 200-jähriges Hochwasser berührt. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.





Abb. 9:  
Ausschnitt aus der Gefahren-  
karte der Hochwasserrisiko-  
management-Richtlinie  
(HWRM-Richtlinie),  
Wassertiefen bei HQ 20, HQ  
100, HQ 200 (von oben nach  
unten),  
Quelle: Freistaat Thüringen:  
Kartendienst des TLUBN

Der rote Pfeil zeigt auf die  
Betroffenheit des Plangebietes  
bei HQ 200.



## **7. Planung**

### **7.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen dazu, die im Abschnitt 1.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

### **7.2 Allgemeine Ziele**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert und Bauplanungsrecht entsprechend der künftigen Nutzung und der Ausweisung des Plangebietes als „Touristik-Informationen-Café“ geschaffen. Im Plangebiet sind zudem die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu gewährleisten.

### **7.3 Vorhabenbeschreibung**

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser sieht die Erweiterung und Sanierung des Bestandsgebäudes „Informationspavillon Naturpark Thüringer Wald“ vor und wird somit die Verbesserung des touristischen Angebotes am Standort an der Bundesstraße 88 in Ohrdruf herbeiführen. Zu diesem Zweck wird die Grundfläche des Bestandsgebäudes von 105 m<sup>2</sup> um 52 m<sup>2</sup> auf 157 m<sup>2</sup> erweitert.



Der Charakter der Besucherinformation für Wanderer, Touristen und Gäste soll erhalten bleiben; es werden vielseitige Informationen über touristische Ziele sowie Übernachtungsmöglichkeiten im Thüringer Wald zur Verfügung gestellt.

In diesem Zusammenhang werden auch Kaffee und Backwaren auf ca. 12 Sitzplätzen im Innern und ca. 20 auf der Terrasse angeboten. Weiterhin werden behindertengerechte WC-Anlagen und 25 Parkplätze für Pkw und Transporter sowie für Fahrräder und Motorräder geschaffen. Für E-Bikes wird eine Ladestation installiert. Es entsteht hierdurch ein moderner und attraktiver Naturpark-Informationspunkt mit neu hinzukommenden Serviceangeboten.

Die Planaufstellung dient in diesem Kontext der geordneten Entwicklung des Gebietes, insbesondere im Hinblick auf die städtebaulich-landschaftsräumlich verträgliche Einbindung des Plangebietes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine infrastrukturell integrierte Lage mit Anbindung an die in der Suhler Straße bestehende Versorgungsinfrastruktur.

Durch die Nutzung der bereits als Erschließungsstraße ausgebauten Suhler Straße erfolgt eine effiziente Ausnutzung vorhandener Infrastruktur zur Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz.

## **7.4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **7.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend seiner Zweckbestimmung als „Touristik-Informations-Café Thüringer Wald“ festgesetzt.

Folgende baulichen Anlagen und Nutzungen sind zulässig:

- Café
- Tourismusinformation
- Terrasse
- Stellplätze (für Pkw, Motorräder und Fahrräder)
- Sanitäranlagen.



Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB).

Unter Bezugnahme auf § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet Nebenanlagen für die Versorgung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnische Nebenanlagen bzw. Anlagen für erneuerbare Energien ausnahmsweise zulässig. Im Besonderen sind Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie auf dem Dach und an der Fassade des Hauptgebäudes zulässig.

Die Errichtung von Windenergieanlagen in jeglicher Art ist nicht zulässig.

#### **7.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

##### **a) Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet des „Touristik-Informations-Cafés“ mit 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 BauNVO.

Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine den Zielen und Zwecken des Vorhabens entsprechende Nutzung des Plangebietes.

##### **b) Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch die im Festsetzungsschlüssel bestimmte Höhenangabe festgeschrieben. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu einem Meter zulässig. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt der im Festsetzungsschlüssel festgesetzte untere Bezugspunkt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 6,00 Meter über der festgesetzten unteren Bezugshöhe von 392,00 m über NHN begrenzt.



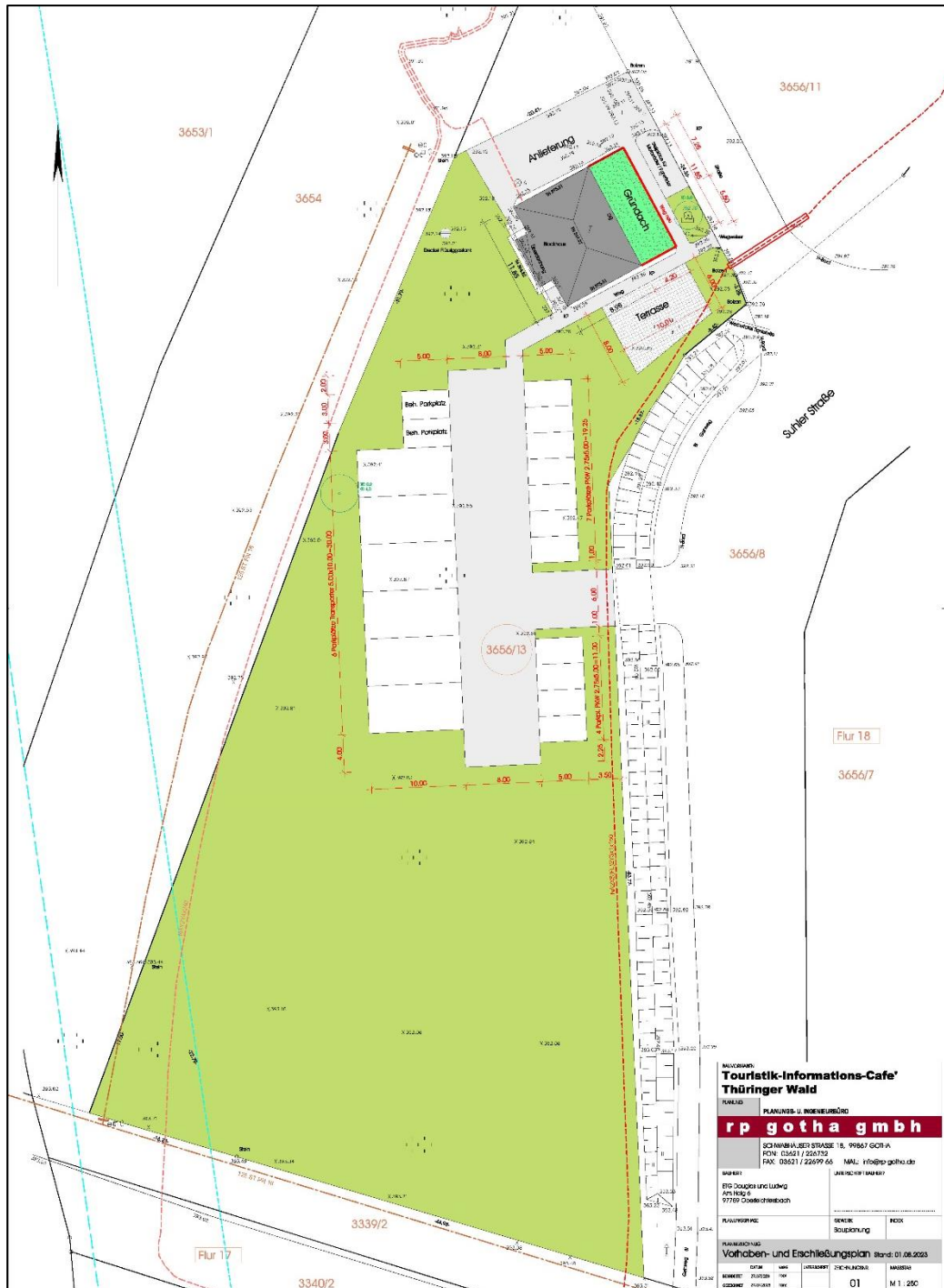


Abb. 10: Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes



## 7.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß überschritten werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern diese Nebenanlagen im Vorhaben – und Erschließungsplan dargestellt sind. Darüber hinaus gehende Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, sofern sie der Funktion des Gebäudes zugeordnet sind.

## 7.6 Stellplätze

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkfläche für Besucher des Touristik-Informations-Cafés“ zulässig.

## 7.7 Erschließung

### 7.7.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Nutzung der bereits als Erschließungsstraße ausgebauten Suhler Straße. Damit erfolgt eine effiziente Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze erfolgt auf der dafür festgesetzten Fläche (in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Private Parkfläche für Besucher des Touristik-Informations-Cafés“), welche südlich angrenzend an das Gebäude eingeordnet und direkt an die Suhler Straße angebunden ist. Vom Parkplatz ist eine direkte Fußweganbindung zum Touristik-Café ausgewiesen.



### 7.7.2 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine infrastrukturell integrierte Lage mit Anbindung an die in der Suhler Straße bestehende Versorgungsinfrastruktur.

Die Abwasserbeseitigung obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Apfelstädt-Ohra“. Dieser informiert in seiner Stellungnahme vom 01.02.2024, dass das Plangebiet über die benachbarte ARAL-Tankstelle an das öffentliche Kanalnetz in der Suhler Straße angeschlossen sei. Hierüber wurde im Vorfeld der Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück der ARAL-Tankstelle Ohrdruf eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der ARAL AG/Deutsche BP AG geschlossen.

Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Apfelstädt-Ohra vom 01.02.2024 ist für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser eine Versickerung vorzusehen. Die Ableitung des Niederschlagswasser aus den als Gründach ausgebildeten Dachflächen des Bestandsgebäudes erfolgt im Bestand bereits seit Errichtung des Gebäudes durch Abführung in eine um das Gebäude herum angelegte Schotterfläche. Niederschlagswasser aus der Stellplatzfläche, welches nicht zur Versickerung gebracht werden kann (z.B. bei Starkregen), wird in den östlich dem Plangebiet vorgelagerten Entwässerungsgraben eingeleitet. Das konkrete Entwässerungskonzept wird im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung erstellt und dem Landratsamt Gotha vorgelegt. Da die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich eine Gewässerbenutzung – hier des Grundwassers – darstellt, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gotha zu beantragen.

Bzgl. der Trinkwasserversorgung informiert der Verband, dass das Vorhabengebiet nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen sei. Es bestehe die Möglichkeit, einen Hausanschluss mit Zählerschacht an der Grundstücksgrenze zu Flur 17 / Flurstück 3339/2 herzustellen. Der Feuerlöschbedarf sei mit 48 cbm/2h abgesichert.

Die Ohra Energie GmbH informiert in ihrer Stellungnahme vom 29.01.2024, dass im Plangebiet eine Gas-Hochdruckleitung sowie eine Versorgungsleitung für den direkt am Gebäude gelegenen Flüssiggastank befinde, welcher zur Beheizung des Gebäudes genutzt wird.



Die TEN Thüringer Energienetze GmbH informiert in ihrer Stellungnahme vom 02.02.2024, dass sich im Plangebiet Stromversorgungsanlagen des Versorgungsträgers befinden.

Die Thüringer Fernwasserversorgung informiert in ihrer Stellungnahme vom 07.02.2024, dass innerhalb des Plangebietes eine Fernwasserleitung sowie ein Fernwirkkabel verlaufen.

Der Leitungsbestand der o.g. Versorgungsträger wurde nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Die einzuhaltenden Schutzbereiche wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

## **7.8 Altlasten**

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha informiert in ihrer Stellungnahme vom 23.02.2024, dass ihr für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Hinweise oder Verdachtsmomente bezüglich des Vorhandenseins von schädlichen Bodenveränderungen, Altstandorten und Altablagerungen sowie Altlastenverdachtsflächen nach § 2 Abs. 3, 5 u. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegen.

Die Behörde weist darauf hin, dass bei Feststellung organoleptischer Auffälligkeiten von Schutzgütern (Boden, Bodenluft, Wasser) oder sichtbarer Kontaminationen im Zuge der Bauarbeiten die Behörde gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) unverzüglich zu informieren sei.

## **7.9 Denkmalschutz**

Zu den Belangen des Denkmalschutzes informiert die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha, dass sich im Bereich des Bauvorhabens kein unbewegliches Kulturdenkmal (Baudenkmal, Denkmalensemble) im Sinne des § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) befinde.

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie informiert, dass aus der Umgebung des Plangebietes archäologische Fundstellen bekannt seien und erteilt die



Auflage, dass der Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen im Voraus der Behörde anzuzeigen sei. Infolge dieser Information weist die Untere Denkmalschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 03.06.2024 darauf hin, dass aufgrund der archäologischen Betroffenheit des Plangebietes für die geplanten Maßnahmen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Behörde zu beantragen ist.

#### **7.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Punkt 5 festgesetzt:

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Bestand vorhandene Solitärbaum innerhalb der Wildblumenwiese (Pflanzfläche C) ist zu erhalten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen einer landschaftsbildgerechten und der geplanten Nutzung des Plangebietes als Café entsprechenden Eingrünung und Gestaltung des Plangebietes.

Die Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten dient dem Ausgleich negativer Umweltauswirkungen der einzelnen Bauvorhaben und wirkt sich positiv auf alle Schutzgüter aus, insbesondere auf Flora und Fauna sowie das Klima. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Diese Festsetzung zielt auf die Nachhaltigkeit der einzelnen Maßnahmen ab.

##### Pflanzflächen im Plangebiet

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes „Touristik-Informations-Café Thüringer Wald“ sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Auf den Pflanzflächen sind



standortgerechte Sträucher und Stauden zu pflanzen. Die Ansaat und Pflege eines randlichen Scherrasenstreifens ist zulässig.

- Pflanzfläche A

Auf der die Stellplatzfläche umschließenden Pflanzfläche ist eine geschlossene Strauchpflanzung mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ anzulegen. Hierzu sind standortgerechte, größtenteils heimische Sträucher in unterschiedlich großen Gruppen von jeweils 3-5 oder 6-9 Stück einer Art in artspezifischen Abständen von 0,50 m bis 1,00 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auf eine natürliche Höhenstaffelung zu achten, unmittelbar angrenzend an den Parkplatz sind die niedrigen Sträucher zu verwenden.

An der Westseite der Pflanzfläche sind zwei Laubbaum-Hochstämme (jeweils ein Baum der Artenliste 1, Stu 16/18, 3 x v. mit Db) als Überhälter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Pflanzfläche B

Die ca. 500 m<sup>2</sup> großen Flächen sind mit einer als Schmetterlings- und Wildbienen-saum geeigneten Wildblumenmischung aus zertifiziertem Saatgut des mittel-deutschen Flach- und Hügellandes (MD) anzusäen und extensiv zu pflegen. Das Entwicklungsziel der Maßnahme ist die Herstellung einer artenreichen Grünfläche zur Förderung der floristischen und faunistischen Artenvielfalt und der Biodiversität im Landschaftsraum.

- Pflanzfläche C

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes soll auf ca. 2.300 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese mit mindestens 23 Obstbaum-Hochstämmen der Artenliste 3 auf bestehendem Extensivgrünland entwickelt werden. Bei der Pflanzung, der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist der Standard der Obstbaumpflege (Standardwerk für Ausschreibungen, Hrsg.: Pomologenverein Thüringen) einzuhalten. Baumschnittmaßnahmen sind nur von qualifizierten Fachfirmen auszuführen. Vor Ausführung der Pflanzarbeiten sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha Pflanzpläne mit Angabe der Sorten zu übergeben sowie die ausführende Firma und deren Qualifikation zu benennen.



Es sind 23 standortgerechte, hochstämmige Obstgehölze in Reihen versetzt alle 8-10 Meter zu pflanzen. Das Grünland ist extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd /Jahr) und kann weiterhin zur Gewinnung von Tierfutter bewirtschaftet werden.

### 7.11 Darstellungen ohne Normcharakter

Die Planzeichnung enthält topografische Elemente der Plangrundlage (Höhenlinien), die aus topographischen Karten mit den üblichen Toleranzmaßen entwickelt wurden.

## 8. Grünordnung

Das Plangebiet ist durch umgebende landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen geprägt.

Aufgabe der Grünordnung im Hinblick auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes ist es, negative Auswirkungen des Vorhabens für Mensch und Natur zu begrenzen und mittels grünordnerischer Festsetzungen eine hohe Lebensqualität im Plangebiet und eine landschafts- und umgebungsverträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten. Dies wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten erreicht.

Aufgrund der Umnutzung von bisher als Grünland genutzten Flächen zu Parkstellflächen des „Touristik-Informations-Cafés Thüringer Wald“ sind mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und den damit einhergehenden Verlust von Grünland zu erwarten.

Zum Zwecke der Minimierung der Flächenversiegelung wurde für die Stellplatzfläche im Textteil des Bebauungsplanes eine Teil-Versiegelung festgesetzt.

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern in der festgesetzten privaten Grünfläche mit der



Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ sowie auf der umgrenzten Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ umgesetzt.

Der im Bestand vorhandene Solitärbaum ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Die festgesetzten Pflanzgebote (siehe dazu Kap. 7.10) dienen der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und einer landschaftsbildgerechten Eingrünung des Plangebietes.

Die Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten dient dem Ausgleich negativer Umweltauswirkungen des Bauvorhabens und wirkt sich positiv auf alle Schutzgüter, insbesondere auf Flora und Fauna sowie das Klima aus. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Grünfläche ist zu 40% mit einer als Schmetterlings- und Wildbienenraum geeigneten Wildblumenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Das Entwicklungsziel dieser Maßnahme ist die Förderung der Artenvielfalt im Landschaftsraum.

Touristische Einrichtungen, wie bei dem geplanten Vorhaben, sind in diesem Landschaftsraum, mit seiner langen touristischen Nutzung, kein ungewöhnliches und damit auffälliges Element in der (Kultur-) Landschaft. Sie sind Bestandteil der touristischen Infrastruktur im Vorland des Naturparks „Thüringer Wald“ und prägen das Stadt- und Landschaftsbild.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung müssen keine externen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Eingriffe durch die Baumaßnahmen können durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden.



## 9. Flächenbilanz

**Größe des Geltungsbereiches** **ca. 4.717 m<sup>2</sup>**

davon:

Plangebiet mit der Zweckbestimmung  
„Touristik-Informations-Café Thüringer Wald“ **ca. 635 m<sup>2</sup>**

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) **ca. 254 m<sup>2</sup>**
- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit  
Nebenanlagen überbaut werden dürfen **ca. 381 m<sup>2</sup>**

**Verkehrsflächen:** **ca. 940 m<sup>2</sup>**

davon:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche **ca. 60 m<sup>2</sup>**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **ca. 880 m<sup>2</sup>**

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung  
„Gebietseingrünung“: **ca. 3.142 m<sup>2</sup>**

davon:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **ca. 294 m<sup>2</sup>**
- Extensivgrünland (Bestand) **ca. 2.304 m<sup>2</sup>**
- Blühwiese **ca. 544 m<sup>2</sup>**



## 10. Kosten

Der Stadt Ohrdruf entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das „Touristik-Informations-Café Thüringer Wald“ in der Gemarkung Ohrdruf keine Kosten. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für die Erschließung des Plangebietes werden durch den Vorhabenträger getragen.

## Hinweis

Vorstehende Begründung ist Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

## Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 INGENIEURGESELLSCHAFT, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im Juni 2024

Planverfasser:

Jutta H. Schlier

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin)

Daniel Fries

(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)



Die Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024 öffentlich aus.

Ohrdruf, den .....

.....

Stefan Schambach  
Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Ohrdruf hat in seiner Sitzung am 27.06.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ohrdruf, den .....

.....

Stefan Schambach  
Bürgermeister

