



Stadt Ohrdruf
Landkreis Gotha

Bebauungsplan
„Gartenstadt Ohrdruf“ der Stadt Ohrdruf

2. Änderung

Begründung

PLANVERFASSER:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha
Fon: 03621 · 29 159
Fax: 03621 · 29 160
info@planungsgruppe91.de

Rechtskräftige Planfassung der 1. Änderung bearbeitet durch:

Architektur- und Planungsbüro Seidel

Freiherr-vom-Stein-Allee 23
99425 Weimar

Gotha, im Dezember 2023

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	3
1. Rechtsgrundlagen	4
2. Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan	5
- Teil A – Planzeichnung	6
- Teil B – Textfestsetzungen	11
3. Planverfahren	17
Hinweis	23
Verfahrensvermerke	23

Anlage:

pgu ingenieurgesellschaft mbH - Projektgruppe für Geotechnik & Umwelt
Untersuchungsbericht Grundwasserbeprobung „WG Gartenstadt Ohrdruf“
Ritschenhausen, 13.03.2023



Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Gartenstadt Ohrdruf“ der Stadt Ohrdruf erlangte im Jahr 1997 Rechtskraft.

In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes heißt es: *„Die mit der Planaufstellung und Genehmigung des 1. BA beabsichtigte Differenzierung der Bauweise in den jeweiligen Wohnbereichen mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern konnte auf Grund mangelnden Bedarfs an Mehrfamilienwohnlösungen nicht in der geplanten Form und Häufigkeit umgesetzt werden. Der Wunsch der potentiellen Käufer und Nutzer des Wohngebietes besteht vorrangig in der Errichtung und/ oder Erwerb von Einzelhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 500 m² und 600 m².“* (Architektur- und Planungsbüro Seidel: Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstadt Ohrdruf“ 1. Bauabschnitt, Bereich 1.1., Kap. 1, Seite 1, 23.03.2006)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte 2008 Rechtskraft. Sie umfasst Änderungen der zulässigen Bauformen, mit dem Ziel, eine an die damalige Marktlage angepasste Einzelhausbebauung zu ermöglichen.

Der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als „WB 3“ bezeichnete Teilbereich wurde realisiert, die durch diesen Abschnitt erschlossenen Baugrundstücke sind belegt.

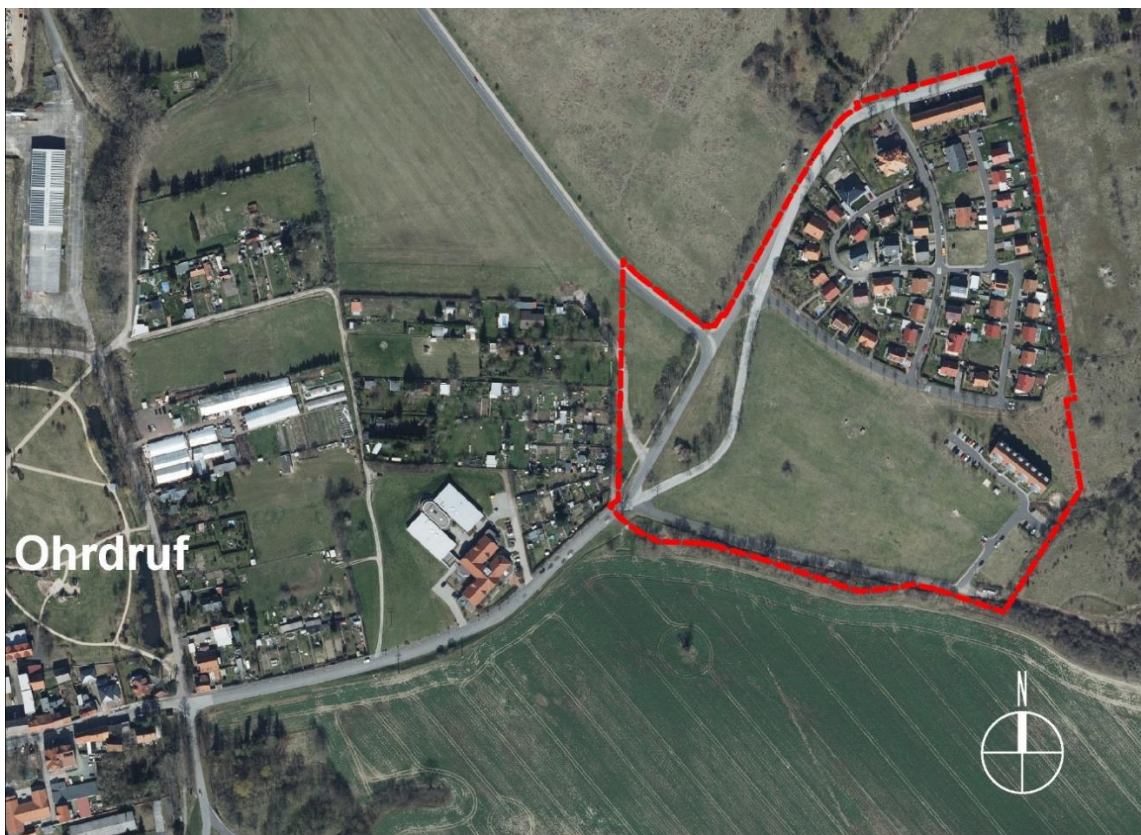
Um die Realisierung der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als „WB 1“ und „WB 2“ bezeichneten Teilbereiche zu ermöglichen, hat die Stadt Ohrdruf die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstadt Ohrdruf“ beschlossen. Die festgesetzte bauliche Nutzung im Teilbereich „WB 1“ wird von einem Mischgebiet (MI) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert, da die damals für diese Fläche vorgesehene Errichtung einer Grundversorgungseinrichtung nicht mehr den heutigen Planungszielen entspricht. Im Teilbereich „WB 2“ wurden im Zuge der Erschließung des Teilbereichs „WB 3“ bereits unterirdische Versorgungsleitungen verlegt. Die im Bestand vorhandenen Leitungstrassen stimmen nicht mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen überein. Um künftige Konflikte aufgrund von Leitungstrassen auf privaten Baugrundstücken zu vermeiden, erfolgt eine geringfügige Anpassung der Straßenverkehrsflächen dahingehend, dass sie mit den im Bestand vorhandenen Leitungstrassen übereinstimmen.



1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Gartenstadt Ohrdruf“ erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394), durchgeführt.



*Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstadt Ohrdruf“ der Stadt Ohrdruf
(Luftbildausschnitt, Quelle: Geoproxy, Geodatenserver des Freistaats Thüringen)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstadt Ohrdruf“ umfasst in der Flur 25 der Gemarkung Ohrdruf die Flurstücke 119/4, 119/6, 119/22, 119/23, 119/24, 119/25, 119/26, 119/29, 119/30, 119/31, 119/32, 119/33, 119/34, 119/35, 119/36, 119/37, 119/38, 119/39, 119/40, 119/41, 119/42, 119/43, 119/44, 119/45, 119/46, 119/47, 119/49, 180, 181/1, 183/1, 184/1, 185/1, 186/1, 187/1, 188, 189, 190/1, 191, 192, 193, 194, 195, 196/1, 197/1, 198, 199, 200, 201, 202/1, 203/1, 204/1, 205/1, 206/1, 207/1, 210/1, 211/1, 212/1, 216/1, 217/1, 217/2, 218/1, 219/1 und 220/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 119/48.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstadt Ohrdruf“ umfasst in der Flur 26 der Gemarkung Ohrdruf die Flurstücke 12/9 und 12/10 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 12/29.

2. Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan

Aufgrund der in der Stadt Ohrdruf anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken soll die Erschließung der noch unbebauten Teilbereiche „WB 1“ und „WB 2“ erfolgen. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass die im südlichen Teil des Geltungsbereichs verlegten Versorgungsleitungen außerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßentrassen verlegt wurden. Planungsanlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist in diesem Zusammenhang eine Korrektur der festgesetzten Straßenverkehrsflächen, sodass sich die Versorgungsleitungen künftig innerhalb öffentlicher Flächen befinden werden. Einhergehend mit dieser Änderung strebt die Stadt Ohrdruf eine Anpassung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans an die heutigen Planungsziele und Rechtsgrundlagen an; beispielsweise verfolgt die Stadt Ohrdruf nicht länger das Planungsziel, im westlichen Teil des Plangebiets eine Grundversorgungseinrichtung anzusiedeln. Aus diesem Grund erfolgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Anpassung des dort festgesetzten Mischgebiets zu einem Allgemeinen Wohngebiet.



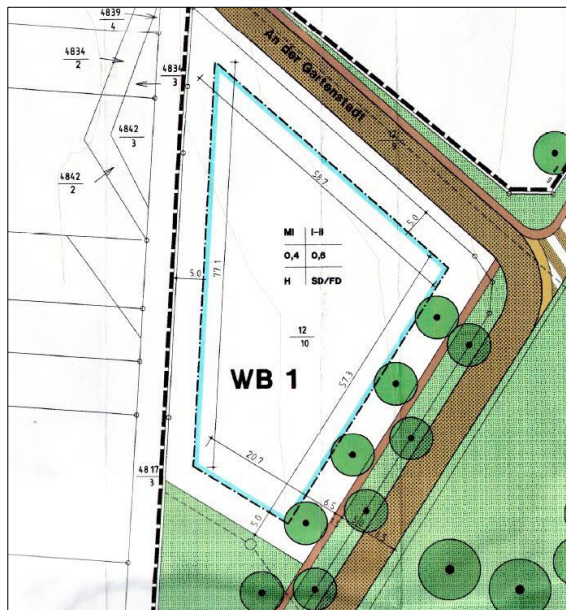


Abb. 2: Planausschnitt Teilbereich „WB 1“ des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes

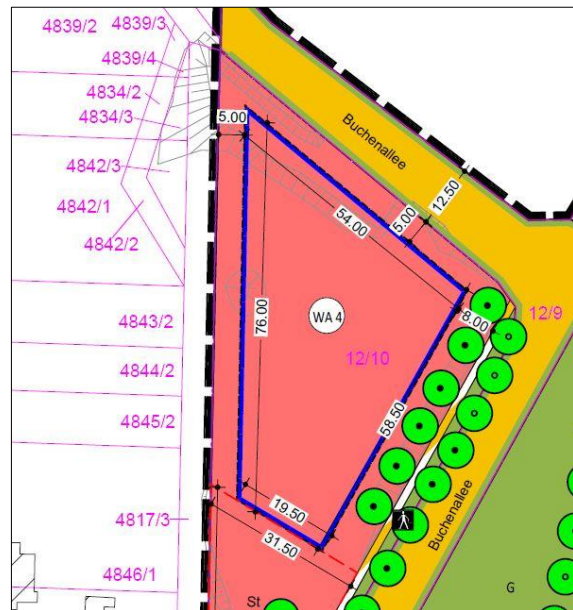


Abb. 3: Planausschnitt der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die im Folgenden dargelegten Änderungen von Planzeichnung (Teil A) und Textfestsetzungen (Teil B) des rechtskräftigen Bebauungsplanes:

Teil A – Planzeichnung

- A 1 Innerhalb der in den Teilgebieten „WB 2“ und „WB 3“ zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan die Ausrichtung der Firstrichtungen der Baukörper – im Teilgebiet „WB 3“ traufständig zur Straße, im Teilgebiet „WB 2“ sowohl traufständig als auch giebelständig zur Straße – fest. Eine einheitliche Ausrichtung der Dachflächen allein führt nicht per sé zu einem harmonischen Bild der Dachlandlandschaft, da durch die bestehenden Möglichkeiten unterschiedlich gestalteter und unterschiedlich großer Baukörper das durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen mit der Festsetzung der Firstrichtungen

intendierte homogene Erscheinungsbild nicht erzielt werden kann. Hinzu kommt die unter heutigen Gesichtspunkten immer populärer werdende Möglichkeit der Installation von Solarmodulen auf den privaten Dachflächen. Eine im Vorfeld festgesetzte Dachausrichtung kann in diesem Zusammenhang die Benachteiligung einzelner Bauherren zur Folge haben.

Die Festsetzungen zur Firstrichtung werden daher in der 2. Änderung gestrichen, um den Bauherren größere Spielräume bei der Gestaltung ihrer Gebäude zu ermöglichen.

- A 2 Für drei innerhalb des Geltungsbereichs liegende Bestandsgebäude sind im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt. Zum Zwecke der Klarstellung wurden in der 2. Änderung für diese Gebäude Baugrenzen festgesetzt. Die neu entstandenen Baugebiete werden in der Planzeichnung zur 2. Änderung als WA 5, WA 6 und WA 7 gekennzeichnet.
- A 3 Innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan als „WB 2“ bezeichneten Teilbereichs erfolgt im Zuge der 2. Änderung eine geringfügige Verlagerung der innenliegenden Straßenverkehrsflächen, womit eine Übereinstimmung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen mit den im Bestand vorhandenen Leitungstrassen erzielt wird.
- A 4 Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans setzt im Westen des Geltungsbereiches im Teilbereich „WB 1“ ein Mischgebiet (MI) fest. Die damalige Zielstellung – die Errichtung einer Grundversorgungseinrichtung auf dieser Fläche – entspricht nicht den heutigen Planungszielen der Stadt Ohrdruf. Darüber hinaus wäre eine Grundversorgungseinrichtung bis zu einer Flächengröße von bis zu 799 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig. Aus diesen Gründen wird die betroffene Fläche in der 2. Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit dieser Änderung einher geht die Entfernung der im rechtskräftigen Bebauungsplan südlich angrenzend an den Teilbereich „WB 1“ festgesetzten Grünfläche. In der 2. Änderung ist an dieser Stelle eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt, um die ausreichende Versorgung der



neu festgesetzten Wohnbaufläche mit Stellplätzen zu gewährleisten (siehe Abb. 2 und Abb. 3).

- A 5 Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans setzt außerhalb des nördlichen und nordwestlichen Rands des Geltungsbereichs Einzelbäume zum Erhalt fest. Aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung von Baumstandorten außerhalb des Geltungsbereichs werden die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen im Zuge der 2. Änderungen entfernt.
- A 6 Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Teilbereich „WB 2“, südlich angrenzend an die Straße „An der Lämmerwiese“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Da in unmittelbarer Nachbarschaft ein weiterer Spielplatz festgesetzt ist (siehe dazu Punkt A 11), wird diese Grünfläche in der 2. Änderung entfernt und stattdessen als Allgemeines Wohngebiet einschließlich einer Baugrenze zur Schaffung eines zusätzlichen Baugrundstücks festgesetzt.
- A 7 Im südlichen Bereich des Teilgebiets „WB 2“ ist nördlich angrenzend an die Straße „Zur Harth“ eine öffentliche Grünfläche mit einem überlagernden Pflanzgebot festgesetzt. In der 2. Änderung wird diese Fläche dem umliegenden Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Damit einher geht eine Anpassung der Baugrenzen in diesem Bereich, um eine städtebaulich sinnvollere Ausnutzung der künftigen Baugrundstücke zu erzielen. Als Ersatz für die in diesem Bereich entfallene Grünfläche wird in der 2. Änderung eine neue Grünfläche mit Pflanzgeboten für Einzelbäume auf dem Flurstück 119/4, Flur 25 Gemarkung Ohrdruf, festgesetzt.



- A 8 Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt am südöstlichen Ende der Straße „Zur Harth“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Containerstellplätze“ fest. Der Bereich des Containerstellplatzes wird in der 2. Änderung anhand der dort vorhandenen Bestandsnutzungen im Sinne einer Klarstellung neu gegliedert. Der im Bestand vorhandene Containerstellplatz ist in der 2. Änderung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfall – Wertstoffcontainer-Standort“ festgesetzt. Südlich der Fläche für Versorgungsanlagen ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.
- A 9 Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Nordwesten des Plangebiets innerhalb der als Mischverkehrsfläche und verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Containerstellplätze fest. Die Containerstellplätze werden in der 2. Änderung an dieser Stelle entfernt, da sie noch nicht errichtet wurden und die Einordnung von Containerstellplätzen an dem festgesetzten Standort nicht dem Planungsziel der Stadt Ohrdruf entspricht.
- A 10 Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Flurstück 180 in der Flur 25 der Gemarkung Ohrdruf als Allgemeines Wohngebiet mit einem ergänzenden Pflanzgebot für einen Baum fest. In der 2. Änderung wird dieses Flurstück als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt, um die tatsächlich im Bestand vorhandene Nutzung abzubilden und zu sichern.
- A 11 Der in der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzte Spielplatz am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird in der 2. Änderung zum Zwecke der Klarstellung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.



- A 12 Die in der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf den Wohnbaugrundstücken festgesetzten Pflanzstandorte für Einzelbäume wurden im Zuge der 2. Änderung entfernt. Stattdessen setzt die 2. Änderung im vormals als WB 3 bezeichneten Teilbereich die innerhalb der öffentlichen Straßenparzelle vorhandenen sowie vereinzelte raumwirksame Einzelbäume auf Privatgrundstücken zum Erhalt fest. Im Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan als WB 1 und WB 2 bezeichneten Teilbereiche werden in der 2. Änderung der erhaltenswerte Baumbestand zum Erhalt festgesetzt sowie neue, an die aktuelle Erschließungsplanung angepasste, Pflanzgebote für Einzelbäume getroffen. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan im Westen des Teilbereichs WB 3 festgesetzte flächige Pflanzgebot für Einzelbäume wird entfernt. Die Entfernung der Pflanzgebote im früheren Teilbereich WB 3 wird damit begründet, dass die Grundstücke in diesem Bereich vollständig entwickelt sind und eine Prüfung der Durchführung der Pflanzgebote bzw. eine nachträgliche Durchführung, nicht umsetzbar wären.
- A 13 Die Lage der Straßenverkehrsflächen und daraus folgend die Lage der Wohnbauflächen und Baugrenzen wurden im Rahmen der 2. Änderung um wenige Meter verschoben, sodass die im südlichen Teil des Geltungsbereichs bereits verlegten Versorgungsleitungen nach Fertigstellung der weiteren Erschließungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen.
- A 14 In den Nutzungsschablonen für die einzelnen Baufelder setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl sowie die zulässigen Dachformen fest. In der 2. Änderung werden diese Festsetzungen aus den Nutzungsschablonen entfernt, um den künftigen Bauherren größere Spielräume bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen.
- A 15 Die in der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzten Grünflächen werden in der 2. Änderung um spezifische Zweckbestimmungen sowie entsprechende Gestaltungs- und Entwicklungsziele ergänzt.



Teil B – Textfestsetzungen

B 1 §1 – Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt eine Umbenennung des Absatzes in „**1. Art der baulichen Nutzung**“.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung werden wie folgt geändert resp. ergänzt:

Die Formulierung zur Festsetzung eines Mischgebiets wird entfernt, da innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht länger ein Mischgebiet festgesetzt wird. Darüber hinaus werden die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) näher bestimmt:

„Allgemeines Wohngebiet, zulässige Bebauung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO“

Darüber hinaus erfolgt die Ergänzung einer Festsetzung zur Regelung der Zulässigkeit spezifischer Nebenanlagen in Bezug auf Ver- und Entsorgung sowie erneuerbare Energien

B 2 § 2 – Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt eine Umbenennung des Absatzes in „**2. Maß der baulichen Nutzung**“

Die Festsetzung zur Gültigkeit der in der jeweiligen Nutzungsschablone zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung wird durch die folgenden Formulierungen ersetzt:

„Siehe Planeintrag – Festsetzungsschlüssel (Nutzungsschablone)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.“

Es wird die folgende Textfestsetzung ergänzt:

„In den Gebieten WA 1 bis WA 3 sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.“



Diese Festsetzung dient dem Ausschluss des Baus von Mehrfamilienhäusern außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und somit der Vermeidung eines erhöhten Stellplatz- und Verkehrsaufkommens innerhalb der geplanten Einfamilienhausgebiete.

B 3 § 3 – Nicht bebaubare Grundstücksflächen

Die folgende Textfestsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO wird vollständig gestrichen:

„Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ausnahmen gelten für Einfahrten, Stellplätze, Garagen und Carports sowie unterirdische bauliche Anlagen der Ver- und Entsorgung.“

Es erfolgt eine Umbenennung des Absatzes in „**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen**“. Es erfolgen ergänzende Festsetzungen zu den folgenden Sachverhalten:

- Festsetzung der offenen Bauweise
- Festsetzung der zulässigen Gebäudetypen (Einzel-, Doppelhaus, Hausgruppe) nach jeweiligen Baufeldern
- Festsetzung und Definition der von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise
- Festsetzung und Definition eines Staffelgeschosses für im Plangebiet WA 4 zu errichtende Gebäude
- Festsetzung zur Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen in einem geringfügigen Ausmaß im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO
- Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie an Wohngebäuden
- Festsetzung zur Regelung der Zulässigkeit von Garagen und Carports außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie deren Mindestabstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze.



Die im Rahmen der 2. Änderung ergänzten Textfestsetzungen dienen einer detaillierten Feinsteuerung der städtebaulichen Ordnung bei der Erschließung der noch unbebauten Teilflächen des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans.

B 4 § 4 – Stellung der baulichen Anlagen

Der Absatz und die folgende Textfestsetzung werden vollständig gestrichen:

„Für die Bebauung des Gebietes sind ausschließlich Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt“

Die Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO ist in der 2. Änderung unter Punkt 3 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen“ durch eine neu eingefügte Textfestsetzung geregelt.

B 5 § 5 – Stellplätze

Die Überschrift „**§ 5 -Stellplätze**“ entfällt, da die in diesem Abschnitt getroffenen Festsetzungen entfallen oder an anderer Stelle getroffen werden.

Die folgende Textfestsetzung entfällt:

„(1) Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.“

Die Zulässigkeit von Stellplätzen ist durch die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung sowie durch die unter Punkt 3 neu eingefügten Textfestsetzungen hinreichend bestimmt. Bei der o.g. Festsetzung handelt es sich zudem nur um einen Hinweis auf die zeichnerische Festsetzung.

Die folgenden Textfestsetzungen werden gestrichen:

„(2) Private Stellplätze der Einzel- und Doppelhausbebauung sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.“



(3) für die unter (2) genannte Bebauung ist mindestens ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.“

Die Inhalte der beiden gestrichenen Textfestsetzungen (2) und (3) werden stattdessen unter dem Punkt B) bauordnungsrechtliche Festsetzungen durch die folgende neu eingefügte Textfestsetzung zusammengefasst:

„Pro Baugrundstück sind zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen“.

B 6 § 6 – Gestaltung der baulichen Anlagen

Die in diesem Abschnitt getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer werden vollständig gestrichen. Die Stadt Ohrdruf möchte den künftigen Bauherren mit der 2. Änderung eine größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude einräumen.

B 7 § 7 – Antennenanlagen

Der Abschnitt und die folgende Textfestsetzung entfallen vollständig:

„Dachantennen sind nur auf der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite zulässig.“

Analog zu den in „§ 6 – Gestaltung der baulichen Anlagen“ entfallenen Textfestsetzungen möchte die Stadt Ohrdruf die künftigen Bauherren nicht bei der äußeren Gestaltung ihrer Wohngebäude einschränken. Darüber hinaus entsprechen Dachantennen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik, sondern werden immer mehr durch Kabelanschlüsse verdrängt. In diesem Zusammenhang ist keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung durch Antennenanlagen zu erwarten.



B 8 § 8 – Grünordnung und Freiflächengestaltung

Die Überschrift „**§ 8 – Grünordnung und Freiflächengestaltung**“ entfällt. Die inhaltlich zu diesem Absatz gehörenden Festsetzungen sind in der 2. Änderung unter den Punkten 4 (Grünflächen) und 5 (Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) aufgeführt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan unter (1) getroffene Textfestsetzung zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung der Baugrundstücke ist in der 2. Änderung unter Punkt 5.2 zu finden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde unter (2) ein Pflanzgebot für öffentliche und private Flächen festgesetzt. Diese Festsetzung wird in der 2. Änderung durch detailliertere Festsetzungen zu Pflanzgeboten sowie zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unter den Punkten 5.1 und 5.2 ersetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan unter (3), (4) und (5) aufgeführten Festsetzungen zu Gehölzarten werden gestrichen. Stattdessen werden in der 2. Änderung neue Artenlisten festgesetzt, welche an den Klimawandel angepasste Baum- und Straucharten beinhalten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan unter (6) getroffene Festsetzung zum Erhalt des Baumbestandes ist in der 2. Änderung unter dem Punkt 5.3 in aktualisierter Form enthalten.

Festsetzung (7) des rechtskräftigen Bebauungsplans zum Ausschluss von Nadelgehölzen entfällt. Der Ausschluss der Anpflanzung von Nadelgehölzen ergibt sich in der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die festgesetzten Artenlisten.



Unter den Punkten (8) und (9) trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung von Grünflächen. Die bisherigen Formulierungen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch spezifische Textfestsetzungen unter den Punkten 4, 5.1 und 5.2 ersetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan unter (10) getroffene Festsetzung zur Anpassung der Gebäudeanordnung und Freiflächengestaltung entfällt, da die Stadt Ohrdruf den künftigen Bauherren mehr Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Gebäude und Grundstücke einräumen möchte.

B 9 § 10 – Immissionsschutz

Im Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes war die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Textfestsetzung zum Immissionsschutz – Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III zum Schutz vor Lärmeinwirkungen des nahegelegenen Standortübungsplatzes – aufgrund der mittlerweile veränderten Rahmenbedingungen auf dem Standortübungsplatz gestrichen worden.

Hierzu teilte die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gotha in ihrer Stellungnahme vom 10.01.2023 mit, dass ihr Rahmenbedingungen bei der Nutzung des nahegelegenen Standortübungsplatzes, die einen Entfall der Festsetzung zu Lärmschutzfenstern rechtfertigen, nicht bekannt seien. Die Behörde informierte weiter, dass für den Standortübungsplatz der Bestandsschutz mit einer definierten Maximalnutzungsmöglichkeit gelte, auch wenn von dieser aktuell kein Gebrauch gemacht werden sollte.

Vor dem Hintergrund der seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde gegebenen Informationen wurde eine Textfestsetzung zum Schutz der dem Standortübungsplatz zugewandten schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III in den Textteil des Entwurfs des Bebauungsplanes aufgenommen.



C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Unter dem Punkt B wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Nachweis von Stellplätzen auf den einzelnen Baugrundstücken sowie dem Ausschluss von sogenannten „Schottergärten“ im Sinne des Boden- und Klimaschutzes und der Klimaanpassung aufgenommen.

D Weitergehende Empfehlungen

Unter dem Punkt C wurden weitergehende Empfehlungen zur Regenwassernutzung sowie zum Umgang mit Schmutzwasser in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

E Hinweise

Die im Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes enthaltenen Hinweise wurden aktualisiert und ergänzt.

F Nachrichtliche Übernahme

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführte nachrichtliche Übernahme der Werbesatzung der Stadt Ohrdruf wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans gestrichen. Begründet wird die Streichung damit, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht länger ein Mischgebiet im Plangebiet festgesetzt ist und damit verbunden die ursprünglich geplante Ansiedlung einer Grundversorgungseinrichtung nicht länger verfolgt wird.

3. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Ohrdruf hat am 24.03.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstadt Ohrdruf“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Parallelverfahren.



Seitens der Öffentlichkeit wurden zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Thüringer Landesverwaltungsamt, 21.12.2022:

Zu den Belangen der Raumordnung fordert die Behörde eine Untersetzung des Bedarfs durch eine Wohnbauflächenpotenzial- und -bedarfsanalyse.

Die Stadt Ohrdruf wird dieser Forderung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nachkommen. Bei dem Plangebiet „Gartenstadt Ohrdruf“ handelt es sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan, in welchem zum Zwecke der städtebaulichen Ordnung Änderungen an den Straßenverkehrsflächen vorgenommen werden, um die vorhandene Erschließung mit den öffentlichen Verkehrsflächen in Übereinstimmung zu bringen.

Aufgrund dessen und vor dem Hintergrund der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Ohrdruf und dessen Erweiterung wird der Forderung im Rahmen der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht gefolgt.

Landratsamt Gotha, 10.01.2023:

Von Seiten des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, des Amtes für Bauordnung und Bauleitplanung, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Unteren Abfallbehörde werden keine Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Die Untere Naturschutzbehörde fordert die vollumfängliche Erstellung des Umweltberichts sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und im Falle der Feststellung eines Ausgleichsdefizits die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Den Forderungen wurde im Rahmen der Aufstellung des Planentwurfs gefolgt.

Die Untere Wasserbehörde gibt Empfehlungen zur Versickerung von Oberflächenwasser und zum Umgang mit Schmutzwasser.



Die Empfehlungen wurden unter den Punkten C) und D) in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde informiert, dass ihr Rahmenbedingungen bei der Nutzung des nahegelegenen Standortübungsplatzes, die einen Entfall der Festsetzung zu Lärmschutzfenstern rechtfertigen, nicht bekannt seien. Die Behörde informierte weiter, dass für den Standortübungsplatz der Bestandsschutz mit einer definierten Maximalnutzungsmöglichkeit gelte, auch wenn von dieser aktuell kein Gebrauch gemacht werden sollte.

Vor dem Hintergrund der gegebenen Informationen wurde unter Punkt 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen eine Textfestsetzung zum Schutz der dem Standortübungsplatz zugewandten schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III in den Textteil des Entwurfs des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Untere Bodenschutzbehörde informiert, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes keine Altlasten gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBoSchG) und Altlastenverdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG befinden. Zugleich informiert die Behörde, dass an das Plangebiet angrenzende Flurstücke im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst sind. Eine im Jahr 2002 durchgeführte Detailuntersuchung und die nachfolgende Sanierungsuntersuchung einer durch den Betrieb einer chemischen Wäscherei durch Eindringen von leichtflüchtigen, halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) verursachten schädlichen Bodenveränderung belegte die bestehende Kontamination des Grundwassers sowie der Bodenluft im Bereich der ehemaligen Eintragsquelle. Die Behörde teilt mit, dass eine Sanierung des ermittelten Grundwasserschadens bisher nicht erfolgt sei und fordert zum Ausschluss einer bestehenden Beeinträchtigung des Grundwassers im Bereich des Bebauungsplanes eine Schicht- und Grundwasserbeprobung zur Ermittlung der LHKW-Konzentration.

Die geforderten Leistungen wurden durch die pgu ingenieurgesellschaft mbH - Projektgruppe für Geotechnik & Umwelt in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt und im März 2023 in einem Untersuchungsbericht dokumentiert.



Ausweislich der durchgeführten Wasserproben konnte keine erhöhte LHKW-Belastung festgestellt werden; ebenso wurden an den erkundeten Böden keine Auffälligkeiten festgestellt. Der Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros weist aus, dass keine Gefährdung relevanter Schutzgüter abzuleiten ist (vgl. a.a.O., S. 6).

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises Gotha weist in ihrer Stellungnahme auf die Voraussetzungen für einen wirksamen Einsatz der Feuerwehr hin. Die Maßgaben der Brandschutzdienststelle sind in den auf die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes folgenden Planungsphasen zu beachten.

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), 16.12.2022:

Die Behörde informiert zu den Belangen der Wasserwirtschaft, dass derzeit ein integrales Hochwasserschutzkonzept für das Fließgewässer Ohra erarbeitet werde, dessen erste Ergebnisse voraussichtlich Mitte 2023 vorliegen würden.

Zu den Belangen der Immissionsüberwachung weist die Behörde darauf hin, dass zu prüfen sei, ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) im Plangebiet überschritten werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes nimmt in diesem Punkt Bezug auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde und hat eine entsprechende Textfestsetzung zum Schallschutz in den Planentwurf aufgenommen.

Der Geologische Landesdienst und Bergbau weist auf das Geologiedatengesetz hin, dessen Bestimmungen zu beachten sind.

Der Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes enthält im Textteil unter D) Nr. 5 einen entsprechenden Hinweis.

Zu den Belangen der Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung informiert die Behörde zu den geologischen Untergrundverhältnissen. Da das Plangebiet in einer Region liege, in der Subrosionserscheinungen wie Erdfälle oder -senken möglich seien, sei die Untersuchung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse entsprechend auszulegen.



Die von der Behörde vertretenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des wasserrechtlichen Vollzuges, des Immissionsschutzes, der abfallrechtlichen Zulassungen und abfallrechtlichen Überwachung, der Geologie/Rohstoffgeologie, Hydrogeologie/Grundwasserschutz, Geotopschutz und des Bergbaus/Altbergbaus werden durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt bzw. bestehen keine Bedenken.

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR), 01.12.2022:

Zur Betroffenheit agrarkultureller Belange informiert die Behörde, dass sich eine Teilfläche des Plangebietes in einem Grünlandfeldblock befinde und der Bewirtschafter rechtzeitig über den Beginn der Bauarbeiten zu informieren sei.

Die Behörde gibt den Hinweis, dass in der Umweltprüfung insbesondere die Schutzgüter Boden und Fläche betrachtet werden sollten.

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, 05.12.2022 und 13.12.2022:

Der Fachbereich Archäologische Denkmalpflege weist darauf hin, dass die Einzelvorhaben der Behörde zur Stellungnahme vorzulegen seien.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplanes unter D) Nr. 1 aufgenommen.

Der Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege sieht keine Betroffenheit von in der Umgebung vorhandenen Kulturdenkmale mit erhöhter Raumwirksamkeit.

Industrie- und Handelskammer (IHK) Erfurt, 22.12.2022:

Die IHK befürwortet die 2. Änderung des Bebauungsplanes vor dem Hintergrund der positiven Entwicklungen im Gewerbegebiet.

Versorgungsträger:

Die im Planverfahren beteiligten Versorgungsunternehmen TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG, Ohra Energie GmbH geben Hinweise zur Baudurchführung.

Die Thüringer Netkom GmbH und die 50Hertz Transmission GmbH teilen mit, dass im Plangebiet kein Leitungsbestand ihrer Unternehmen vorhanden ist.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Apfelstädt-Ohra äußert keine Bedenken.



Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V., 22.12.2022:

Die Arbeitsgruppe Artenschutz fordert die Prüfung des Vorkommens von Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen und die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Die Stadt Ohrdruf verzichtet auf die Untersuchung zu Vorkommen der aufgeführten Tierarten und weist darauf hin, dass sowohl die Siedlungsränder als auch der umgebende Landschaftsraum ausreichend ausgestattet sind und eine Beeinträchtigung der Fauna ausgeschlossen werden kann.

Weiter weist der Verband auf die Minimierung des Flächenverbrauchs und der Bodenversiegelung hin, um heimischen Insekten und Vögeln Nahrung und Lebensraum zu bieten.

Die Stadt Ohrdruf weist in diesem Kontext darauf hin, dass im Textteil unter B) zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die gärtnerische Gestaltung von Flächen, welche nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege angelegt werden, festgesetzt ist. Zum Schutz des Bodens, des Lokalklimas sowie zur Förderung der Grundwasserneubildung ist die Anlage von flächenhaften Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten als nicht zulässig festgesetzt.

Kulturbund für Europa e.V., 19.12.2022:

Der Verband stimmt der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Gemeinde Geratal, 25.11.2022:

Die Nachbargemeinde Geratal hat keine Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes.



HINWEIS

Vorstehende Begründung ist Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Ohrdruf, den

.....
S. Schambach
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im Dezember 2023

Planverfasser:



.....
Daniel Fries
(M. Sc. Stadt- und Raumplanung)

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023 öffentlich ausgelegen.

Ohrdruf, den

.....
S. Schambach
(Bürgermeister)



Der Stadtrat der Stadt Ohrdruf hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2023 beschlossen.

Ohrdruf den

.....

S. Schambach
(Bürgermeister)

