



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 Oktober 2023

Verfahrensträger:

STADT OHRDRUF

Marktplatz 1

99885 Ohrdruf

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

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

Vorbemerkung	5
1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	9
3. Rechtsverhältnisse / Rechtsgrundlagen	11
4. Bodenordnende Maßnahmen	12
5. Planverfahren	12
6. Übergeordnete Planungen	13
6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	13
6.1.1 Erster Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen	14
6.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	14
6.2.1 Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf RP-MT 2019)	16
6.3 Flächennutzungsplan (FNP)	18
6.4 Landschaftsplan (LP)	19
6.5 Schutzgebiete	19
7. PLANUNG	22
7.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	22
7.2 Allgemeine Ziele	22
7.3 Vorhabenbeschreibung	22



7.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
7.4.1	Art der baulichen Nutzung	23
7.4.2	Maß der baulichen Nutzung	24
7.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	26
7.6	Stellplätze	26
7.7	Erschließung	26
7.7.1	Verkehr	26
7.7.2	Ver- und Entsorgung	27
7.8	Altlasten	27
7.9	Denkmalschutz	27
7.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
7.11	Darstellungen ohne Normcharakter	28
8.	Grünordnung	28
9.	Flächenbilanz	30
10.	Kosten	30
	Hinweis	31
	Verfahrensvermerke	31



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 Stutzhause, 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 an einer sehr günstigen Position. Die Fläche ist bereits erschlossen, wird gewerblich genutzt und liegt zentral zwischen Ohrdruf, Gräfenhain, Wölfis und Luisenthal. Die Lage im Außenbereich 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.

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 dem Ausbau der touristischen Nutzungsmöglichkeiten am Standort an der Bundesstraße 88 in Ohrdruf. Die Planaufstellung dient der geordneten Entwicklung des Gebietes, insbesondere im Hinblick auf eine städtebaulich und landschaftsräumlich verträgliche Einbindung des Plangebietes.

Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist die Aufstellung einer kommunalen Bauleitplanung erforderlich. Der hiermit 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 als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Sondergebiet „Touristik-Informationen-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.



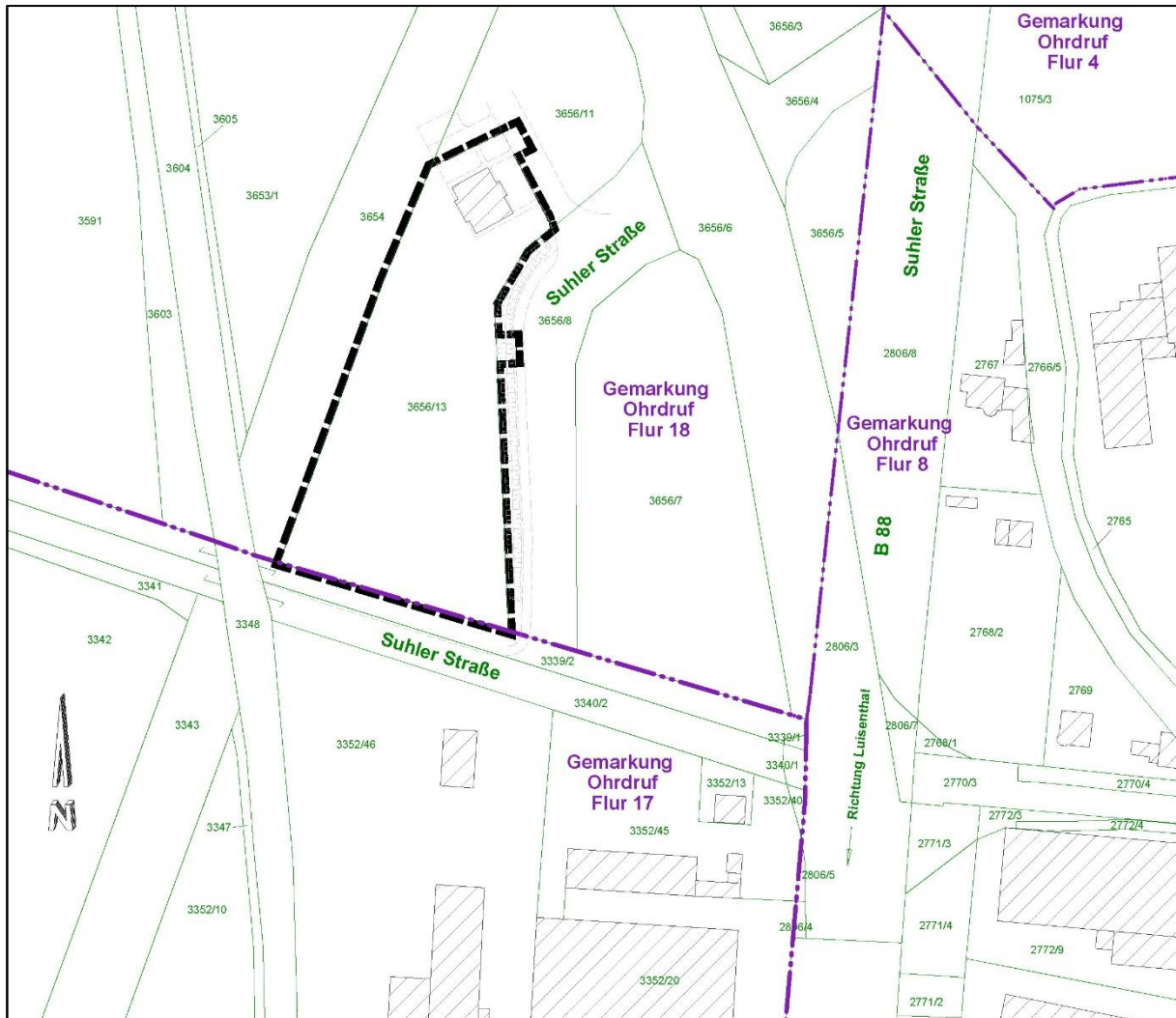


Abb. 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Thüringen)



1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Umnutzung von Grünland zu Parkstellflächen und Terrasse als Nebenfunktionsflächen des „Touristik-Informations-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. 4.674 m², wobei der Geltungsbereich in der Gemarkung Ohrdruf in der Flur 18 das Flurstück 3656/13 sowie zum Zwecke der Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen eine Teilfläche des Flurstücks 3656/8 umfasst.



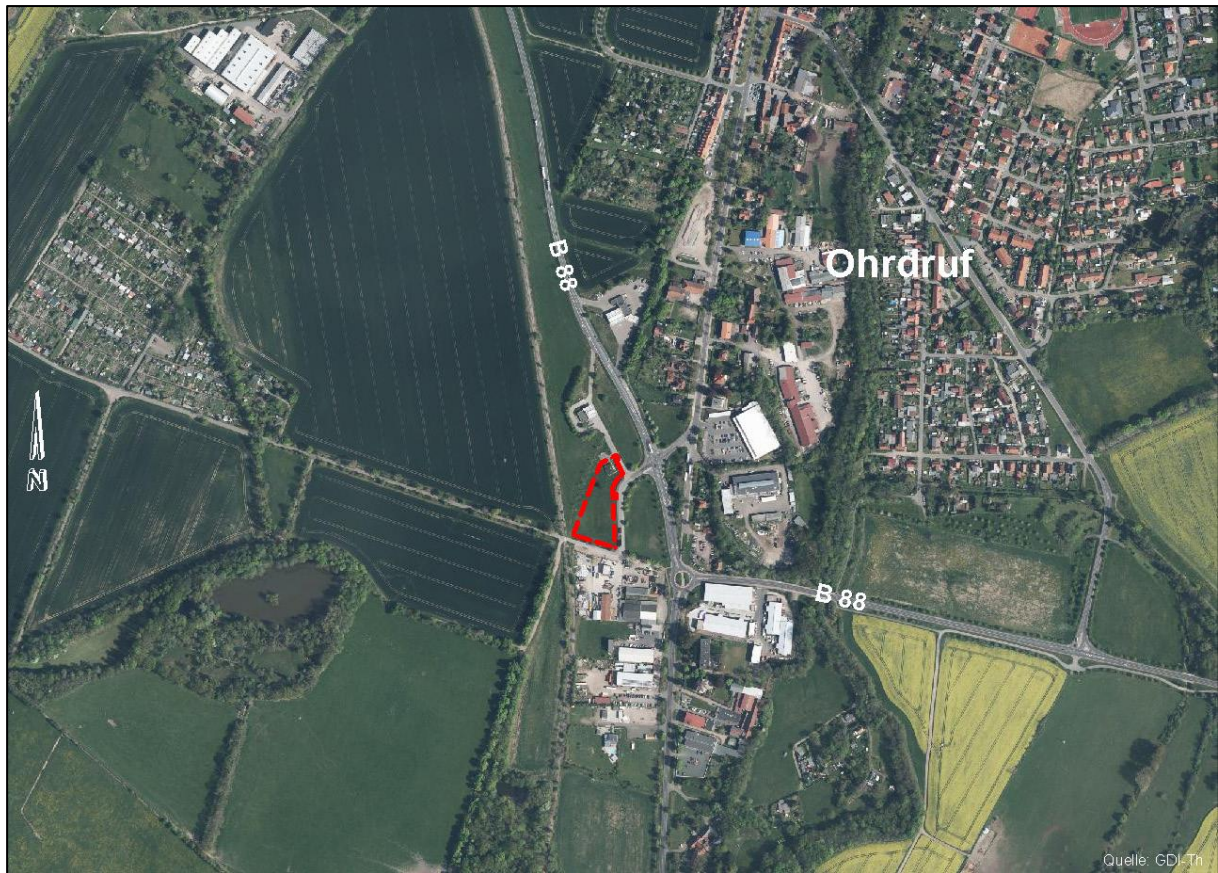


Abb. 2: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

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 angrenzende landwirtschaftliche Grünlandflächen sowie sich 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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.

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 Sondergebiet „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 für den 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.



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 Erster 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 1. Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen, 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. 3). 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.

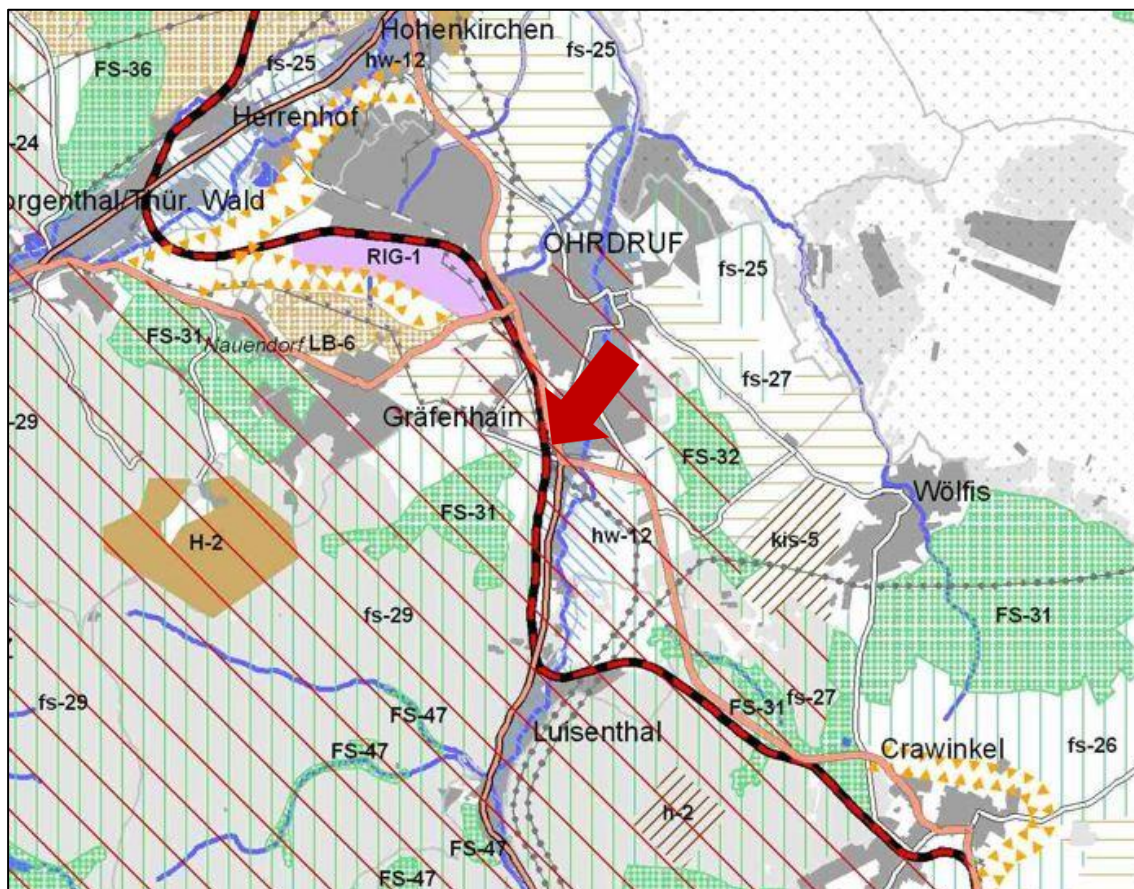


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011.

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. 4).

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 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.



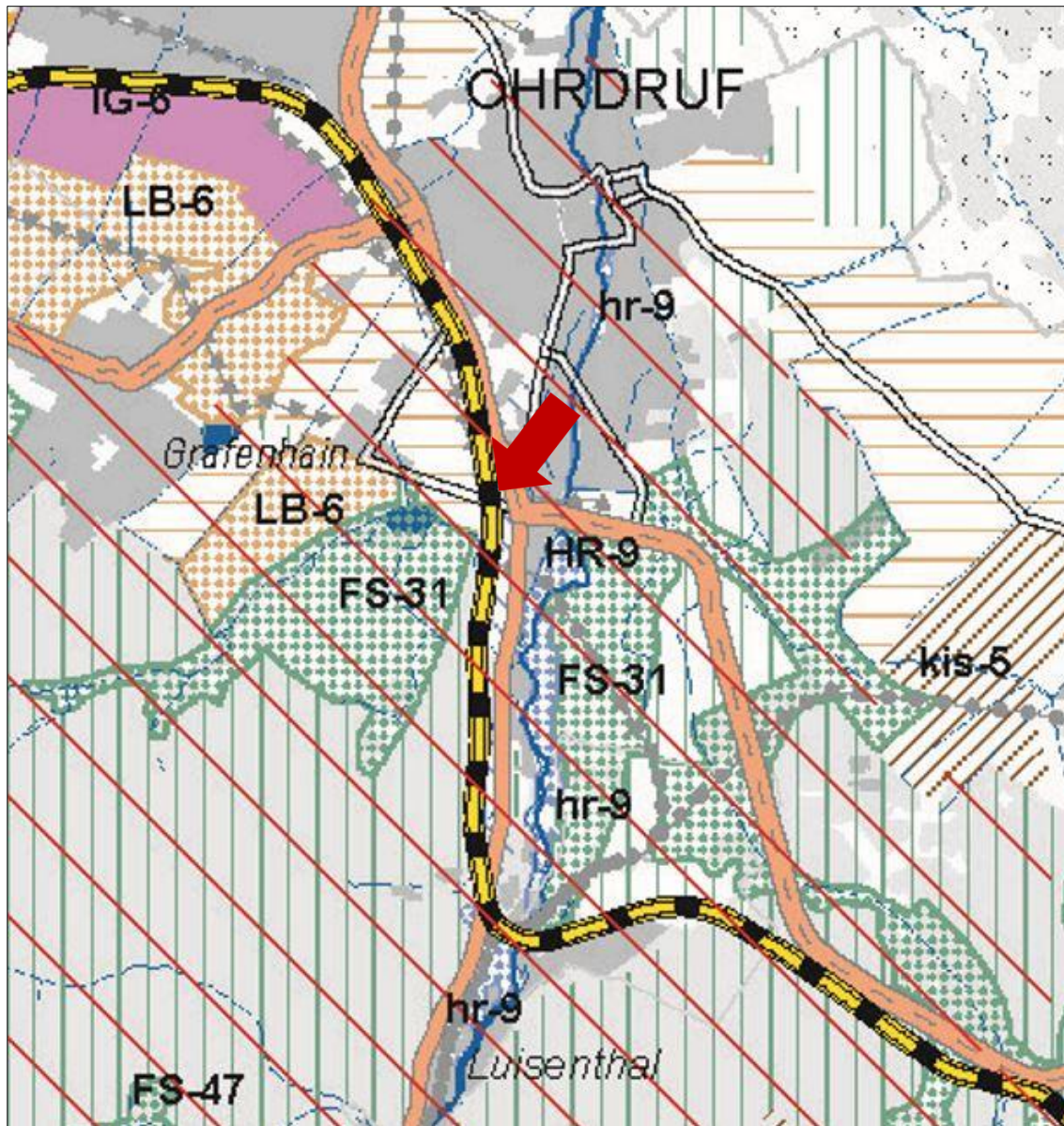


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (1. Entwurf RP-MT 2019).
Der rote Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.

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. 5).



Abb. 5: 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.



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. 6).

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.

6.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht durch Schutzgebiete berührt (siehe Abb. 7).

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 „Ohrdrufer Muschelkalkplatte und Apfelstädttaue“, 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.



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.

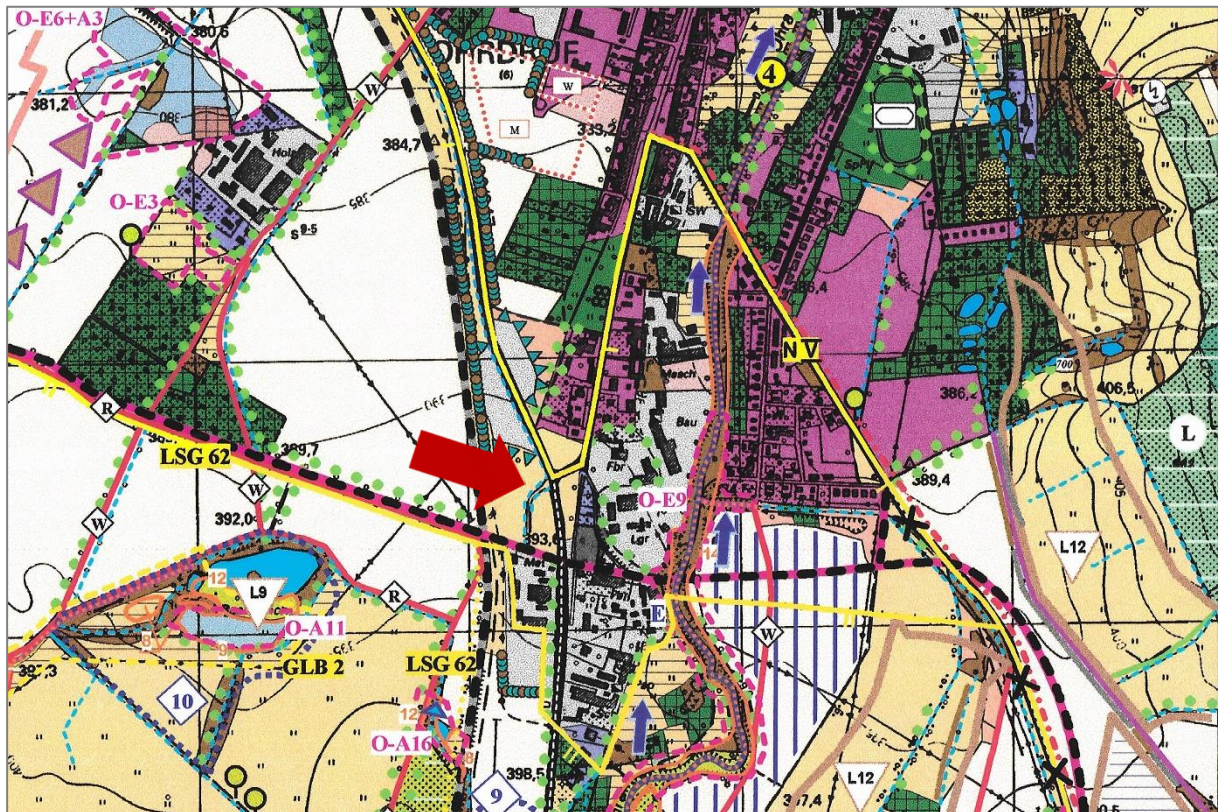


Abb. 6: Auszug aus dem Landschaftsplan „Teilraum Ohrdruf“ (INL Schleip 1999), Entwicklungskonzeption, Karte X, Blatt 1. Der rote Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.



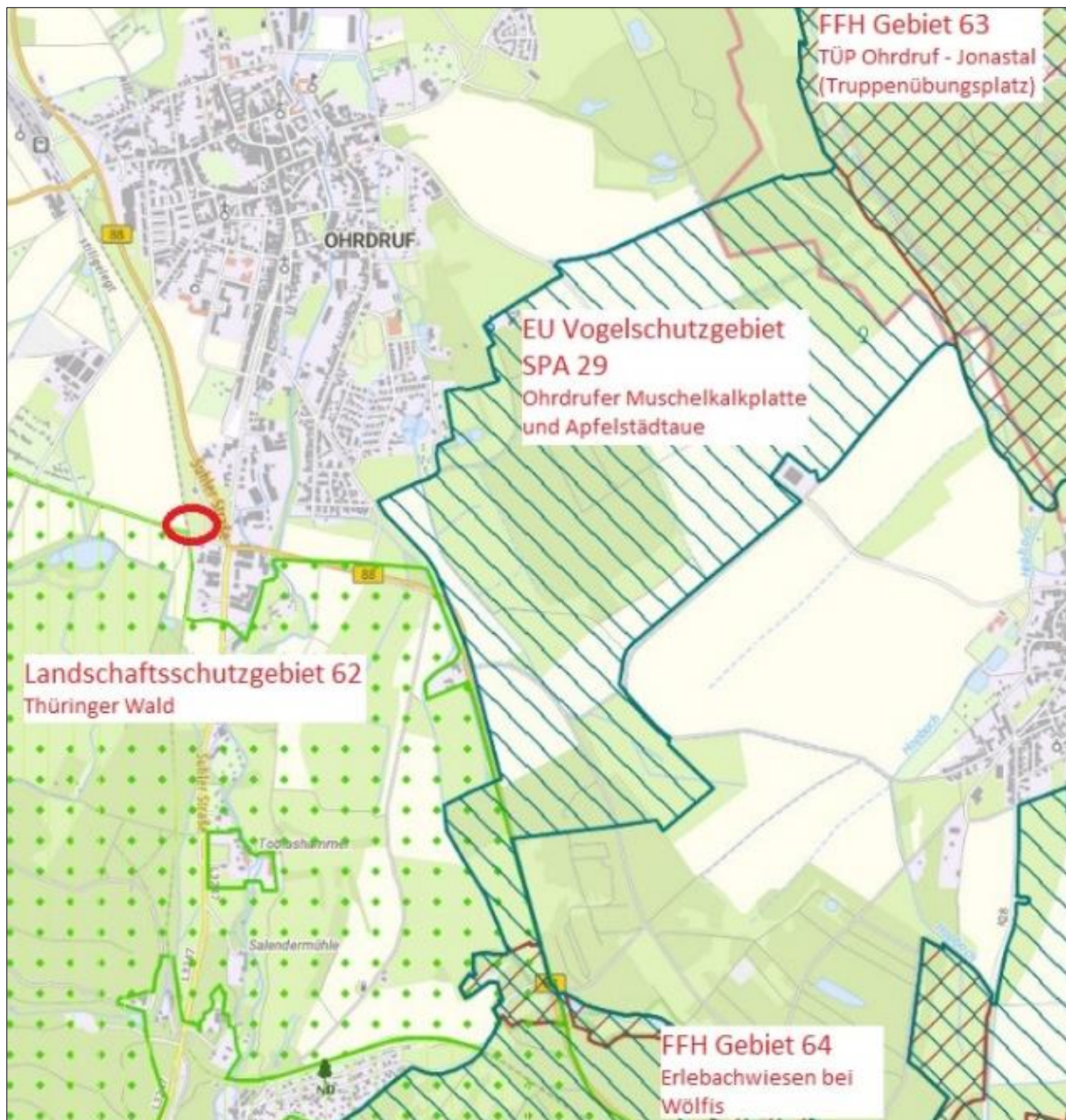


Abb. 7: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage der Schutzgebiete, Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen). Der rote Pfeil deutet auf das Plangebiet.



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 SO – Sondergebiet „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 m² um 52 m² auf 157 m² 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 geschaffen. Es entsteht hierdurch ein moderner und attraktiver Naturpark-Informationspunkt mit neu hinzukommenden Serviceangeboten (siehe Abb. 7).

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 als Sondergebiet (SO) „Touristik-Informations-Café“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Folgende baulichen Anlagen und Nutzungen sind zulässig:

- Cafè
- Tourismusinformation
- Terrasse
- Stellplätze für 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 Baugebiet 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 als SO Sondergebiet „Touristik-Informations-Café“ festgesetzte Plangebiet mit 0,5 festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 BauNVO.

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

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.



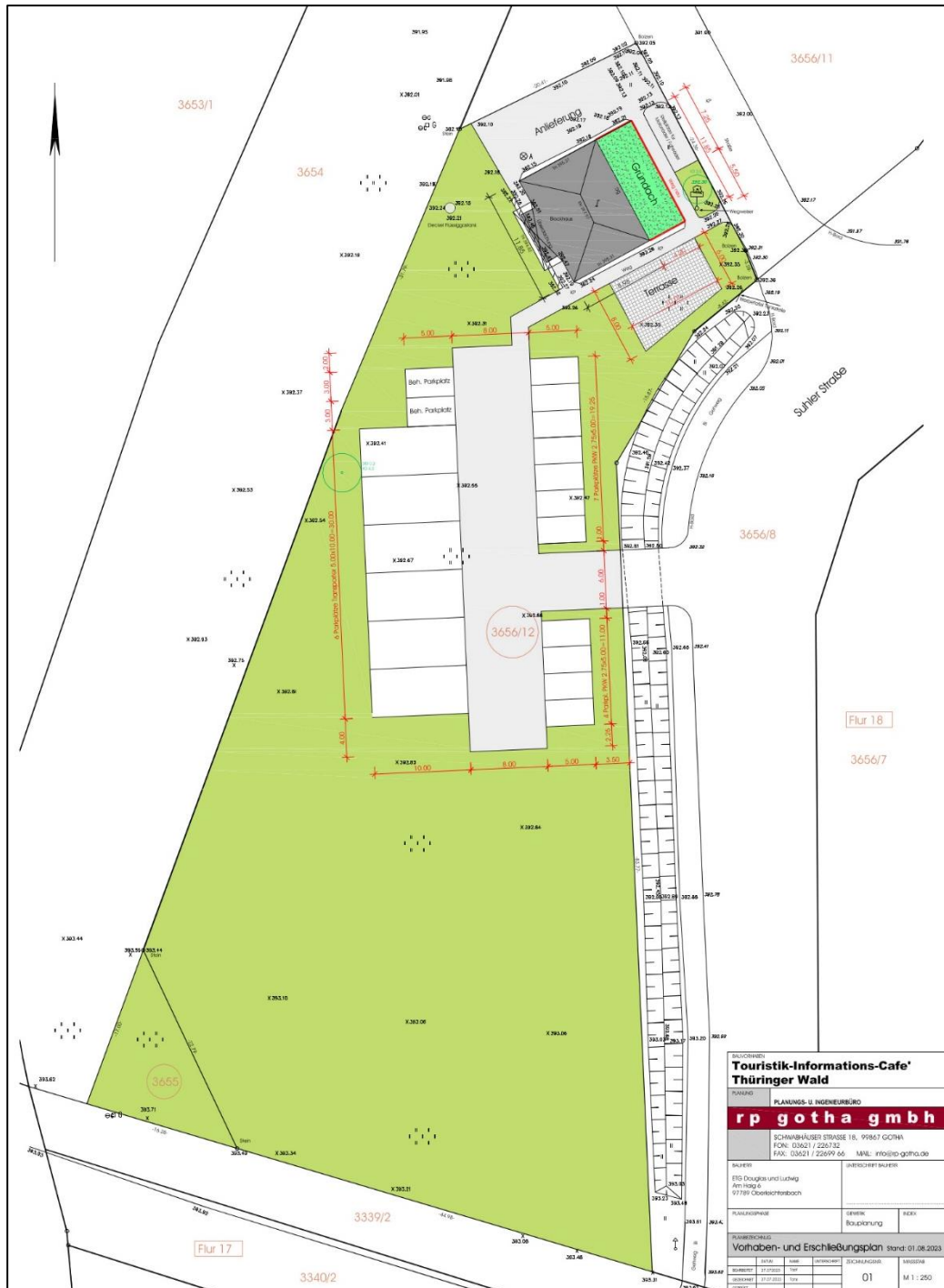


Abb. 7: Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes



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.

Damit ist der Standort an alle erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Apfelstädt-Ohra“.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den Angaben des Landschaftsplans zum einen über die Trinkwassertalsperre Ohra sowie über das Grundwasser aus Quelfassungen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB holt die Stadt Ohrdruf die erforderlichen aktuellen Auskünfte zur versorgungstechnischen Erschließung des Plangebietes bei den zuständigen Versorgungsunternehmen ein.

7.8 Altlasten

Es sind keine altlastenverdächtigen Flächen im Geltungsbereich sowie angrenzend zum Plangebiet bekannt.

Weitere Informationen zum Altlastenverdacht werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha abgefragt.

7.9 Denkmalschutz

Zu den Belangen des Denkmalschutzes liegen bisher keine Erkenntnisse vor. Informationen zum Denkmalschutz werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha abgefragt.



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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz der bodengebundenen Kleintierwelt, der Avi- und Insektenfauna sowie unter Beachtung der in den §§ 1 und 1a BauGB aufgeführten umwelt- und klimaschützenden Belange ist im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt, dass die in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen zu 80 % mit Sträuchern im Pflanzraster 1,00 x 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Ergänzend ist festgesetzt, dass pro 200 m² Grünfläche ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

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“ 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. 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. 7.9) 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 Wildbienen-saum 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 von Ohrdruf 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. 4.713 m²**

davon:

Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung
„Touristik-Informations-Café“ **ca. 636 m²**

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) **ca. 318 m²**

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit
Nebenanlagen überbaut werden dürfen **ca. 318 m²**

Verkehrsflächen: **ca. 935 m²**

davon:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche **ca. 56 m²**

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **ca. 879 m²**

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung
„Gebietseingrünung“: **ca. 3.142 m²**

davon:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen **ca. 132 m²**

10. Kosten

Der Stadt Ohrdruf entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Touristik-Informations-Café“ 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 Oktober 2023

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 bis einschließlich öffentlich aus.

Ohrdruf, den

.....

Stefan Schambach
Bürgermeister

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

Ohrdruf, den

.....

Stefan Schambach
Bürgermeister

