

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“

Stadt Oberhof

Entwurf zur Veröffentlichung



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“

Stadt Oberhof

Auftraggeber:

Stadt Oberhof
Zellaer Straße 10
98559 Oberhof

Auftragnehmer:

kehrer planung
Nico Kehler
Freier Architekt
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.keplan.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehler
Dipl.-Ing. K. Neubert

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	6
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	7
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
4. Rahmenbedingungen	13
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotop	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/ Grundwasserschutz, Geotopschutz und Bergbau/Altbergbau	
4.12 Kampfmittelprüfung	
5. Planinhalt	21
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.4 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.5 Grünflächen	
5.6 Flächen für Wald	
5.7 Besondere Vorkehrungen bezüglich der Lage in einer Trinkwasserschutzzone / Festsetzungen zum Boden- und Wasserschutz	
5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
5.9 Verkehrstechnische Erschließung	
5.10 Technische Infrastruktur	
5.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.12 Übernahme, Kennzeichnung	
5.13 Waldabstand	
5.14 Klimaschutzklausel	
5.15 Umnutzung von Flächen für Wald	

Anlage

- Flächenkennwerte (Anlage 1)

0. Gesetzliche Grundlagen

1.Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

2.Baugesetzbuch (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

3.Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

4.Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

5.Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024 (GVBl. 2024, 298)

6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

7.Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)

8.Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl.S. 323), geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

9.Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

10.Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)

11.Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)

12.Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)

13.Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205) und **Thüringer Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms** vom 5. August 2024 (GVBl. 525)

14.Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

15.Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (ThürWaldG) vom 18.08.2008 (GVBl. 2008, S. 327), neu gefasst durch Gesetz vom 06. Februar 2024 (GVBl. S. 13)

16. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

17. Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (ThürVersVO) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 122)

1. Veranlassung und Ziele

Der Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ wird durch die Stadt Oberhof aufgestellt, um die Umsetzung eines Biohotels mit Ferienhäusern zu ermöglichen. Das Interesse der Stadt, das Übernachtungsangebot durch dieses Projekt auszuweiten, ergibt sich daraus, dass das Hotel als „Biohotel“ umgesetzt werden soll und damit eine Zielgruppe anspricht, welche in Oberhof bisher nicht oder kaum bedient wird (naturbewusste Urlauber). Zudem wird ein Standort durch die Maßnahme wieder belebt, welcher bereits bebaut ist, aber seit einigen Jahrzehnten nicht mehr genutzt wird und einen „Schandfleck“ in Nähe der Ortslage darstellt.

Des Weiteren spielen auch gesamtgemeindliche konzeptionelle Überlegungen eine Rolle. Dies betrifft hier die Möglichkeit zur Umsetzung eines Energie-/Wärmekonzeptes. Für die Umsetzung des Energie-/Wärmekonzeptes ist der Standort aufgrund der Nähe zur geplanten „Energieversorgungszentrale“ und die anvisierte Nutzung (Hotel und Ferienhäuser) essenziell wichtig.

„Im Zuge der Umsetzung des Projektes soll auf dem Gelände des ehemaligen Gästehauses des Ministerrates der DDR ein neues Biohotel als zentraler Neubau entstehen. Das Hotel ist als Massivholzbau mit Holz vom Grundstück und aus benachbarten Wäldern geplant.

Ziel ist es, mit bewusstem Wirtschaften, Partnerschaften aufzubauen und ein neues Objekt für die Region mit regionalen Partnern zu errichten und zu betreiben. Dabei soll nicht nur allen zukünftigen Hotelgästen ein besonderer Urlaub angeboten werden, sondern auch allen Beteiligten eine verantwortungsvolle Tätigkeit ermöglicht werden.

Im Vordergrund aller Planungen steht Oberhof als „Erholungsort“ und die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Waldgebietes. Zu ergänzende Waldbestände werden nach neuen Erkenntnissen mit dem Forstamt Oberhof aufgeforstet.

Das fünfgeschossige Hotelensemble mit Staffelgeschoss soll ca. 60 Hotelzimmer, größere Suiten und einen Wellness- und Spa-Bereich beherbergen. Im Erdgeschoss sind das Restaurant und verschiedene Ess- und Loungebereiche vorgesehen. Im Kellergeschoss werden Wirtschaftsräume und ein Schwimmbad geplant. Eine Tiefgarage nimmt die erforderlichen Stellplätze auf. Über einen markanten zentralen Pavillon wird man in das Hotel geleitet.

Im vorderen Grundstücksbereich sollen 14 autarke Waldhäuser errichtet werden. Der Holzbau, der hier entstehen soll, verwendet im Ausbau typische Materialien der Region.

Oberhof soll ein Waldresort bekommen, in dem der Wald erlebbar wird. Neue Wanderwege binden die Anlage an den Rennsteig an.

Das Hotel entsteht an einem bereits vorgeprägten Ort. Bewusst an diesen Stellen wird neu geplant. Alte Materialien werden sorgfältig entsorgt, Wald und Boden werden respektiert. Es begeistert nicht nur die Nähe zur Natur, auch der Weitblick in die Ferne - ein Ort, der alle fasziniert.

Thüringen bekommt einen neuen Magnet und Oberhof stärkt sein Potential. Es werden neue Synapsen zwischen Tourismus, Sport, Spa und Natur geschlossen.“

(Quelle: OSTARA GMBH)

Der Standort befindet sich bisher im Außenbereich und wird entsprechend nach § 35 BauGB bewertet. Mit Umsetzung des Bebauungsplans soll zukünftig Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB bestehen.

Im Entwurf zur Veröffentlichung werden unter „Art und Maß der baulichen Nutzung“ die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter für alle Sondergebiete nur noch ausnahmsweise zugelassen (Festsetzung A.2.2 und A.3.2). Weiterhin wird unter „Art und Maß der baulichen Nutzung“ die Festsetzung zur Grundfläche der Ferienhäuser vereinfacht und die Festsetzung auf die Grundfläche für die Ferienhäuser beschränkt sowie angehoben (Festsetzung A.7). Die Festsetzung der Grundfläche für nicht überdachte Terrassen und Nebenanlagen entfallen, aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlagen.

Unter „Flächen für Wald“ werden Einschränkungen bezüglich der Lage der Schutzhütten ergänzt. Die Einschränkung erfolgt in der Art, dass die Schutzhütten nun ausschließlich in den „Flächen für Nebenanlagen“ umgesetzt werden dürfen (Festsetzung E.2).

Darüber hinaus wird unter „Festsetzungen zur Grünordnung“ die Ausgleichsmaßnahme „A2“ dahingehend ergänzt, dass Aussagen zum Monitoring des anzulegenden Biotops aufgenommen werden (Festsetzung F.1.2).

Die Pflanzlisten sind nunmehr nicht mehr unter Hinweisen berücksichtigt, sondern als Festsetzungen (Festsetzung F.1.4 und 1.5 sowie F.2.3). Zudem wurden in der Pflanzliste 1 (Festsetzung F.1.4) die Säckelblume und in der Pflanzliste 3 d) (Festsetzung F.2.3) die Kupfer-Felsenbirne sowie die Zwergkiefer gestrichen.

Aufgrund von Hinweisen bzw. Vorgaben der Behörden wurden die „Hinweise zur Grünordnung“ zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme „A2“, zur Schutzmaßnahme „S1“ zum Oberbodenschutz“, „S4“ zum Schutz des vorhandenen Biotops und die „Hinweise zum Abfall- und Bodenschutz“ in Bezug auf die geänderten Gesetzlichkeiten angepasst. Weiterhin wurden in den Übersichtslageplan „Lage des Geltungsbereiches“ die Trinkwasserschutzgebiete nachrichtlich übernommen.

Zudem erfolgen weitere Präzisierungen/Ergänzungen in der Begründung in Bezug zu den zulässigen Aufschüttungen, Stützmauern, zur Lage und dem Verlauf der Loipen, zur Lage des Loipentunnel, zur Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 15 Abs. 6 ThürNatG für die teilweise Zerstörung der gesetzlich geschützten Biotope, zur Gewährleistung der Überwachung der Gesamtzahl der seltenen Veranstaltungen und zum Umgang mit anfallenden Aushubmassen, Mutterboden, zur Abfallentsorgung sowie Aussagen zum Ausgangszustandsbericht.

Zudem erfolgt im Umweltbericht eine Anpassung in der „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz“ in Bezug auf die Beurteilung der Eingriffsfläche für den „Spiel- und Freizeitbereich“.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Abbildung 1; rot gestrichelt) hat eine Größe von insgesamt ca. 9,42 ha. Er liegt in der Gemarkung Oberhof, Flur 5 und beinhaltet die Flurstücke 40/16, 55/4, 56/8, 56/10 und 56/34.

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Oberhof. Es wird im Norden, Osten, Süden und Westen von Waldflächen begrenzt. Nördlich und östlich tangiert die „Tambacher Straße“ (Landesstraße 1128) das Plangebiet. Weiterhin liegen nördlich vom Geltungsbereich die „Lotto Thüringen Eisarena Oberhof“ (Rennschlitten- und Bobbahn) sowie die „Lotto Thüringen Skisport-Halle“.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplans sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ (rot gestrichelt) auf DOP [Quelle: TLBG ©; Aufnahme 19.05.2022]

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Gemäß rechtskräftigem Regionalplan Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) ist die Stadt Oberhof dem Grundversorgungsbereich Suhl / Zella-Mehlis (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) mit den Kommunen Suhl, Zella-Mehlis und Oberhof sowie den Gemeinden Benshausen (jetzt Ortsteil der Stadt Zella-Mehlis), Dillstädt, St. Kilian (jetzt Stadt Schleusingen) zugeordnet.

Zu verweisen ist, dass gemäß der 1. Änderung des Landesentwicklungsplanes Thüringen 2025 Oberhof nun unter Punkt 2.2.5 Z funktionsteilig dem Oberzentrum Südthüringen zugeordnet ist. Die Stadt stellt mit ihrer Zugehörigkeit zu den „Zentralen Orten“ das strategische Herzstück der räumlichen Landesentwicklung dar.

„[...] Das funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen ist ein bedeutender Standort der Jagdwaffenproduktion, Glasindustrie, Metallverarbeitung und Maschinenbau sowie im Gesundheitsbereich. Das funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen ist über die Städte Suhl, Zella-Mehlis, Meiningen und Schmalkalden an das Schienennetz und über den Knotenpunkt Erfurt an den Schienenpersonenfernverkehr angeschlossen und leistungsfähig an die A 73 Suhl-Nürnberg sowie über die Anschlussstellen Suhl/Zella-Mehlis und Meiningen an die A 71 Sangerhausen-Erfurt-Schweinfurt angebunden. Die B 19 verbindet Meiningen und Schmalkalden mit dem Oberzentrum Eisenach. Das funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen bildet einen Bevölkerungsschwerpunkt im Südthüringer Raum und nimmt in diesem in Verbindung mit der Verkehrsknotenfunktion sowie den ergänzenden Funktionen von Schmalkalden (Wirtschaft und Bildung), Schleusingen (Wirtschaft), Oberhof (Sport, Tourismus) und Meiningen (Kultur, Bildung, Justiz) eine dominierende Stellung als Versorgungszentrum und Wirtschaftsstandort ein.

Eine wesentliche Grundlage des funktionsteiligen Oberzentrums ist eine über Jahre gewachsene freiwillige Zusammenarbeit von Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen und Oberhof. Die Kooperation mit Schmalkalden und Meiningen ermöglicht die Integration der o. g. oberzentralen Funktionen beider Städte. Die Oberzentren Eisenach und Nordhausen sowie das funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen gewährleisten gleichwertige Lebensverhältnisse außerhalb des Innerthüringer Zentralraums und tragen – dem Prinzip der dezentralen Konzentration folgend – zur Sicherung der Daseinsvorsorge mit Gütern und Dienstleistungen des hochwertigen Bedarfs bei [...]“.

(Quelle: Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, Thüringer Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 5. August 2024 (GVBl. 525))

Für Oberhof sind im Regionalplan Südwestthüringen bezüglich des Themas Tourismus nachfolgende Zielvorgaben und Grundsätze enthalten:

-gemäß der Zielvorgabe „Z 4-7“ ist Oberhof als verbindlich vorgegebener Regional bedeutsamer Tourismusort bestimmt und als Schwerpunkt des Tourismus zu entwickeln und in seiner Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern und

-gemäß Grundsatz „G 4-28“ liegt Oberhof im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Thüringer Wald. Hier soll das vorhandene Tourismus- und Erholungspotenzial einschließlich der notwendigen Infrastruktur gesichert und unter Berücksichtigung der Entwicklungs- und Schutzziele des Naturparks Thüringer Wald sowie des Biosphärenreservates Vessertal-Thüringer Wald ausgewogen weiterentwickelt werden. Der Stadt Oberhof wird hierbei eine besondere Bedeutung zugewiesen.

Im LEP 2025 (Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025) sind zu den genannten Themen folgende Aussagen enthalten:

Gemäß „4.4.1 G“ soll in den, in der Karte 5 des LEP 2025 dargestellten Schwerpunkträumen Tourismus, der Tourismus- und Erholungsnutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Raumbedeutsame Tourismusplanungen und -maßnahmen sollen bevorzugt in diesen Räumen umgesetzt und in den Gemeinden mit einer überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktion sowie Zentralen Orten konzentriert werden. Benannt wird dabei auch der „Thüringer Wald mit Rennsteig“. In der Begründung dazu wird auch noch einmal explizit auf das Sport- und Tourismuszentrum Oberhof hingewiesen, welcher bereits einen beachtlichen internationalen Bekanntheitsgrad erreicht hat.

Weiterhin ist die Stadt Oberhof als sportliches und touristisches Zentrum im Thüringer Wald für die überregional bedeutsame Tourismus- und Sportentwicklung verbindlich festgelegt. Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind (4.4.2 Z).

In diesem Zusammenhang wird auf die Erhaltung, Verbesserung und Komplettierung der Sportanlagen, insbesondere der Anpassung der Sportanlagen an internationale Standards, sowie der touristischen Infrastruktur hingewiesen.

Mit der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung für die Umsetzung eines Biohotels in Verbindung mit einem Ferienhausgebiet werden die zuvor genannten Maßgaben des Regionalplan Südwestthüringen und des LEP 2025 sowie der 1. Änderung des LEP 2025 berücksichtigt und die touristische Entwicklung weiter gestärkt und damit nochmals deutlich verbessert. Der Bebauungsplan für das sonstige Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ entspricht mit den geplanten Ausweisungen den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südwestthüringen und des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025).

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen (vgl. Abbildung 2) bestehen für die, durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen, überwiegend keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche, da diese in der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestthüringen bereits als Siedlungsbereich dargestellt sind.

Lediglich in untergeordneten Teilbereichen des geplanten Hotels sowie des Ferienhausgebietes ergeben sich aufgrund der Ausweisung in der Raumnutzungs-karte des Regionalplans Südwestthüringen ggf. geringfügige Überschneidungen bei den Nutzungen und Nutzungsansprüchen.

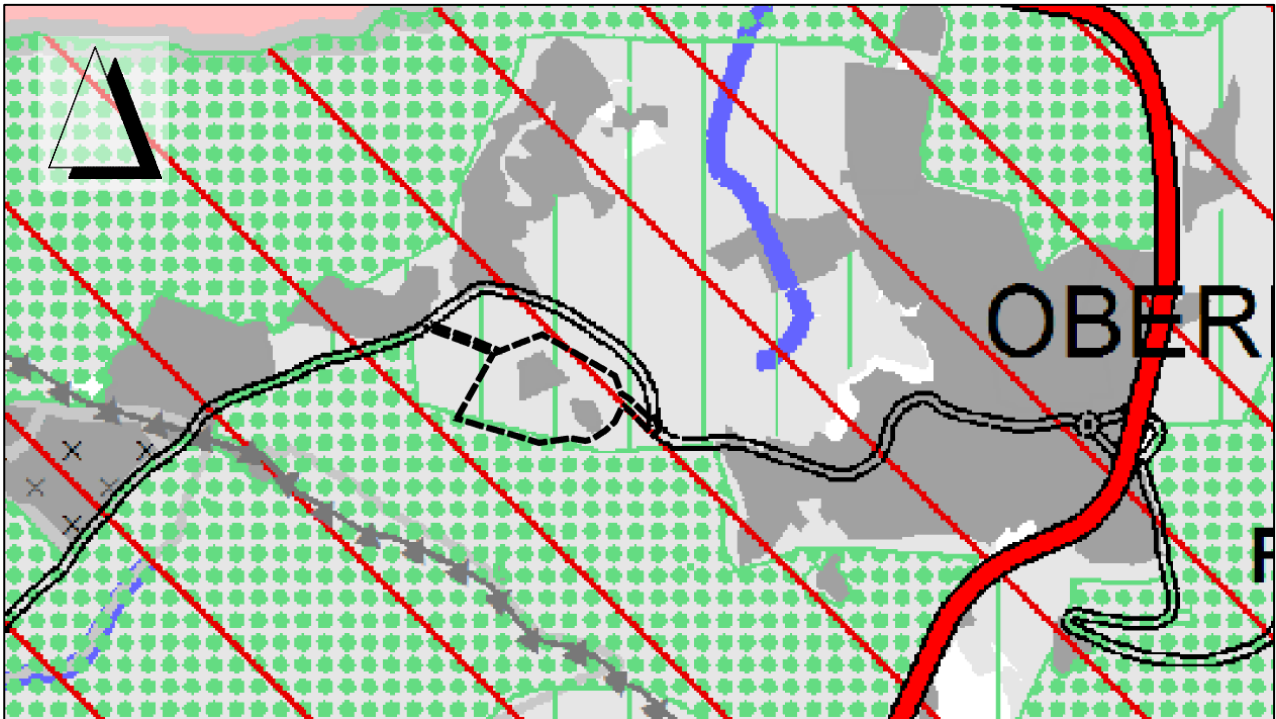


Abbildung 2: Regionalplan Südwestthüringen (Auszug; Lage Plangebiet [schwarz gestrichelte Linie; (unmaßstäblich) Quelle: Regionalplan Südwestthüringen])

So werden im Bereich des Ferienhausgebietes geringfügig Flächen im Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung beansprucht. Durch die Umsetzung der Ferienhaussnutzung können Verschlechterungen/Einschränkungen bezüglich des Erhalts der schutzgutorientierten Freiraumfunktion der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes zum Teil eintreten. Da die Beanspruchung jedoch direkt an einen bereits vorgeprägten Bereich anschließt und dieser nur geringfügig vergrößert wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Freiraumfunktion bereits zum Teil beeinträchtigt ist.

Weiter ergeben sich durch die Umsetzung des geplanten Hotels und des Ferienhausgebietes Überschneidungen des Vorbehaltsgebiets Freiraumsicherung mit der zukünftig geplanten Waldrandzone (Grünfläche), welche zur Berücksichtigung des 30m-Waldabstandes gemäß Thüringer Waldgesetz dient.

Das Ziel der „Waldrandzone“ ist die Umsetzung einer Grünfläche mit aufgelockerter Gehölzstruktur (z.B. Pflanzung von Obstgehölzen und walddtypischen, in den Naturraum passenden strauchartigen Gehölzen) sowie gleichartiger Biotopstrukturen als Ausgleich für den Eingriff durch die Umsetzung des Vorhabens [Zwergstrauch-/Ginsterheide (Biotoptyp 5610), Borstgrasrasen (Biotoptyp 4213) und Bergwiese (Biotoptyp 4221)]. Daher werden diesbezüglich keine gravierenden Verschlechterungen/Einschränkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand für das Vorbehaltsgebiet erkannt.

Darüber hinaus ergibt sich noch eine Betroffenheit des Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung durch die Umsetzung der Trasse für das anvisierte Wärmenetz, da die Trasse auf einer Länge von ca. 200 m das Vorbehaltsgebiet durchquert.

Die Betroffenheit für das Vorbehaltsgebiet Freiraum-sicherung wird jedoch als äußerst gering eingeschätzt, da ausschließlich eine einmalige Installation des unterirdischen Leitungsstranges notwendig wird. Zudem wird zur Umsetzung ein Forstweg in Anspruch genommen.

Ungeachtet dessen erfolgt eine Abwägung der Belange zwischen den konkurrierenden raumordnerischen Zielstellungen. So konkurrieren hier die überregional bedeutsame Tourismusentwicklung (hier Ziel und Grundsatz der Raumordnung) mit dem Belang der Freiraumsicherung (hier Grundsatz der Raumordnung). In der Abwägung werden die überregional bedeutsame Tourismusentwicklung in diesem Fall über den Belang der Freiraumsicherung gestellt.

Dies begründet sich damit, dass durch eine ausschließlich geringfügige Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes Freiraumsicherung beide im Plangebiet deutlich anthropogen beeinflusste Bereiche mit großen baulichen Ruinen einer neuen Nutzung zugeführt werden können, ohne eine übermäßige Neubeanspruchung der Schutzgüter Boden und Wald in Oberhof vornehmen zu müssen. Damit besteht für die Stadt Oberhof die Chance, die das Landschaftsbild seit Jahrzehnten störenden „Ruinen“ dauerhaft und damit einhergehend die „negativen“ Eindrücke des Standorts vor allem für in- und ausländische Touristen zu beseitigen. Weiterhin wird durch Umsetzung eines „Biohotels“ eine neue Zielgruppe für die Stadt Oberhof angesprochen und damit neues Potential erschlossen. Der Standort des Hotels eignet sich dafür besonders gut, da naturbewusste Urlauber die Zielgruppe darstellen sollen. Außerdem wird damit ein langjährig bestehendes Gefahrenpotential (Ab- und Einsturzgefahr) endgültig entfernt.

Zudem spielt für die Stadt Oberhof eine wesentliche Rolle, dass durch die Umsetzung dieses Vorhabens die Möglichkeit zur Umsetzung eines Energie-/Wärmekonzeptes in Aussicht steht, da das anvisierte Projekt ein „Ankerkunde“ zur Umsetzung der geplanten „Energieversorgungszentrale“ sein kann. Hierzu führt das Thüringer Wintersportzentrum als Investor Folgendes aus:

„Beim Betrieb der Oberhofer Wintersportstätten entstehen durch die Kälteanlagen der LOTTO Thüringen EISARENA und der LOTTO Thüringen Skisport-HALLE hohe Mengen an unvermeidbarer Abwärme. Damit diese Abwärme im Sinne eines ressourcenschonenden und effizienten Energiekonzeptes optimal genutzt werden kann, wurde ein ganzheitliches Energiekonzept zur innovativen Kombination aus Kalt- und Fernwärmenetz entwickelt. Aus den zu Anfang untersuchten Sportstätten entwickelte sich im Laufe der Bearbeitung ein Konzept eines klimaschonenden Verbundnetzes für die Wärme-, Kälte- und Stromversorgung, welches nicht nur die Wintersportstätten, sondern auch Teile der Stadt Oberhof aus energetischer Sicht positiv verändern wird. Durch die Maßnahmen lassen sich der Primärenergiebedarf und somit die Betriebskosten der Wintersportstätten drastisch senken. Mit Einsatz von Biomasse, KWK und Photovoltaik kann der Bestrebung eine „Klimaneutrale Region Oberhof“ zu etablieren, auch aus energetischer Sicht Ausdruck verliehen werden.

Durch die sinnvolle Nutzung der Abwärme aus den Kälteanlagen der Wintersportstätten und der Kombination aus Kalt- und Fernwärmenetz wird eine Vorreiterrolle in Bezug auf Umweltschutz und Energieversorgung einerseits im Bereich der Sportstätten, andererseits im Freistaat Thüringen eingenommen.

Die Abwärme des Kaltnetzes wird sowohl zur primären Beheizung der Gebäude der Wintersportstätten verwendet als auch der Energieversorgungszentrale des Wärmenetzes zugeführt um die Vorlauftemperatur für das Fernwärmenetz zu den Verbrauchern durch den weiteren Einsatz von zwei Biomethan-BHKWs und drei Spitzenlastkessel anzuheben.

Die künftige Energieversorgungszentrale wird sich neben der LOTTO Thüringen Skisport-HALLE befinden. Von dort verteilt sich die Hauptleitung in drei Netzabschnitte:

Netzabschnitt 1 – Strang nach Oberhof (Versorgung bildungs- und sozialfördernder Einrichtungen): Der Teilabschnitt 1 umfasst die Gebäude Sportgymnasium, Sporthotel, Grundschule und 3-Felder-Halle.

Netzabschnitt 2 – Versorgung Bundeswehrliegenschaft:
Der Teilabschnitt 2 umfasst die Gebäude der Bundeswehr am Grenzadler.

Netzabschnitt 3 – Versorgung touristische Einrichtungen
Der Teilabschnitt 3 umfasst die Gebäude des Feriendorfes / Biohotels „Ostara“, wobei aufgrund der im Rahmen der Vorplanung angemeldeten Leistungsbedarfe dieser Abnehmer für das Fernwärmenetz der Ankerkunde sein wird. Aufgrund dieser Tatsache ist dem ZV TWZ der Standort des Biohotels „Ostara“ für die Umsetzung des Wärmenetzes mit Energieversorgungszentrale äußerst wichtig. Anzumerken lässt sich ebenfalls die kurze Leitungstrasse des Netzabschnittes 3 von der Energieversorgungszentrale bis zum geplanten Standort des Biohotels „Ostara“.

In der Betrachtung des Gesamtvorhabens, welche die Wintersportstätten und die Wärmenetzkunden einschließt, kann eine Emissionsreduktion von 61 % festgestellt werden, was über einen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren zu einer kumulierten Treibhausgaseinsparung von etwa 58.160 Tonnen CO₂-Äquivalenten führt. Gleichzeitig trägt die Einbindung lokaler verfügbarer Holzhackschnitzel zur Etablierung regionaler und nachhaltiger Wertschöpfungsketten bei.“

(Quelle: E-Mail vom Thüringer Wintersportzentrum vom 07.06.2023)

Für alle geplanten Maßnahmen werden Kompensationsmaßnahmen erarbeitet und umgesetzt. Dies können forstrechtliche und naturschutzfachliche Maßnahmen oder ausschließlich naturschutzfachliche Maßnahmen sein. Alle naturschutzfachliche Maßnahmen zum Ausgleich werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzt. Die forstbehördliche Genehmigung zur Änderung der Nutzungsart durch den ThüringenForst wird parallel zum Bauleitplanverfahren beantragt, liegt also bis dato nicht vor (Beantragung ist erfolgt). Diese muss durch den Investor vor Umsetzung der Maßnahme noch erfolgen und durch den ThüringenForst genehmigt werden.

Unter Berücksichtigung aller dargelegten Belange, des jeweiligen Eingriffsumfanges und der Schwere des Eingriffes sowie der Maßnahmen zur Kompensation kann der Eingriff in das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung als vertretbar angesehen werden und erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der rechtskräftige Regionalplan aktuell im Änderungsverfahren befindet. Es liegt ein Entwurf vor (vgl. Abbildung 3; Stand: 27.11.2018, Beschl.-Nr.: 06/371/2018). Im Vergleich zum rechtskräftigen Regionalplan wurden Änderungen im Umfeld sowie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ vorgenommen.

So liegt mit der beabsichtigten Änderung der gesamte Bebauungsplan innerhalb des Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-57 „Zentraler Thüringer Wald nordwestlich Suhl / Oberhof“. Von der Darstellung ausgenommen bleiben weiterhin die bereits anthropogen beeinflussten Bereiche im Plangebiet, auf denen das Hotel sowie das Ferienhausgebiet umgesetzt werden sollen.

Da die Überarbeitung noch nicht abgeschlossen ist, sollte geprüft werden, ob der Regionalplan im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Ausweisung des Vorranggebietes Freiraumsicherung verzichten kann, um eintretende Nutzungskonflikte zu vermeiden.

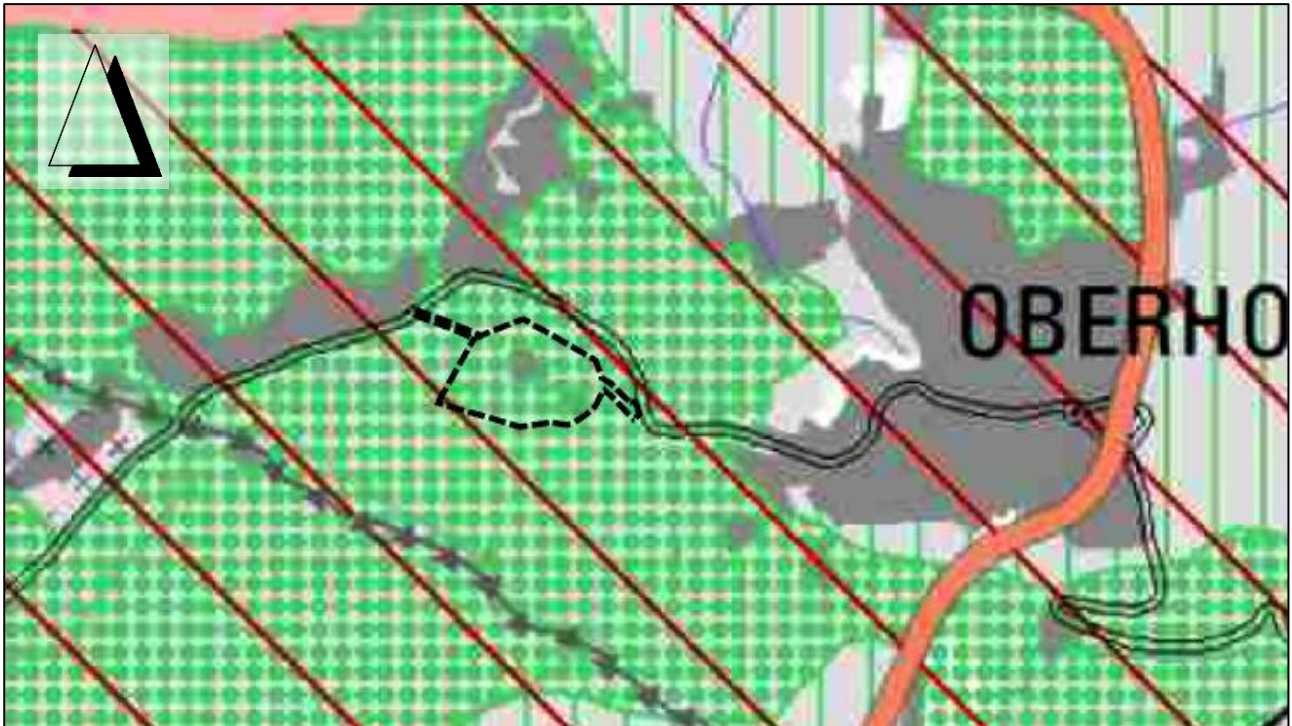


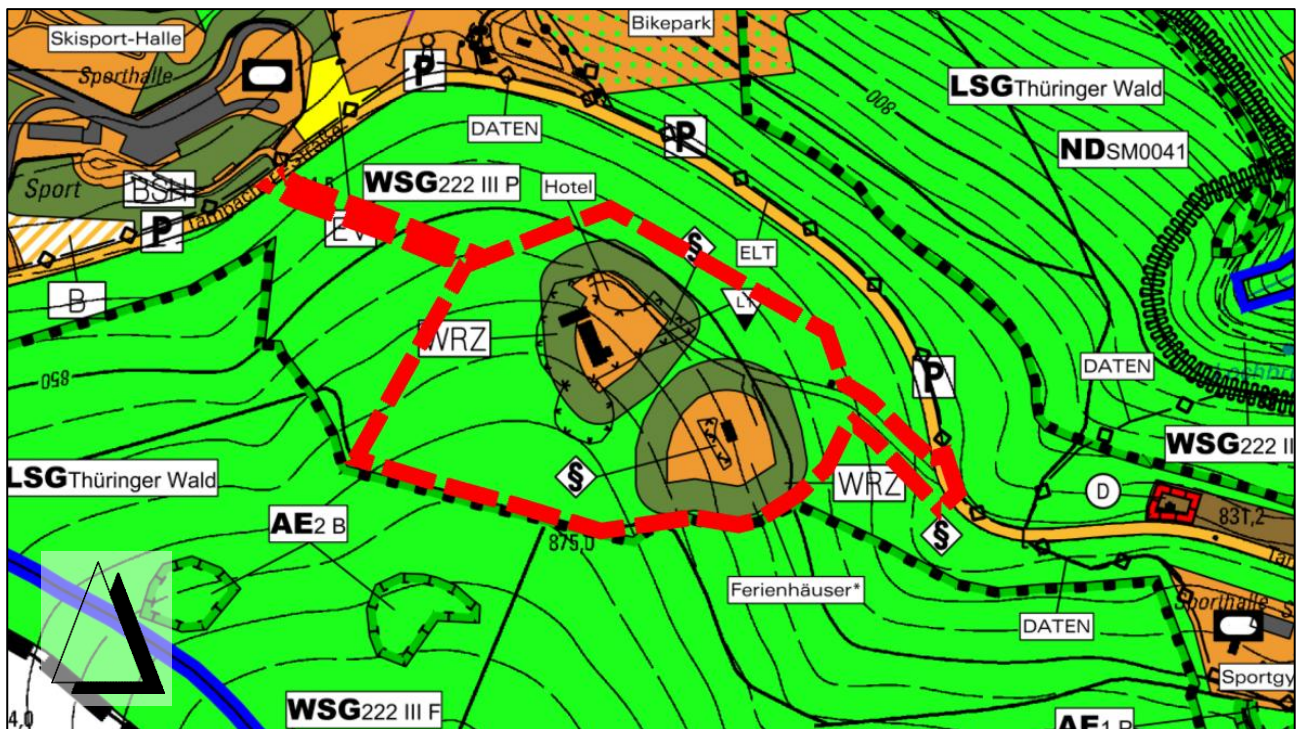
Abbildung 3: Regionalplan Südwestthüringen – Entwurf zur Anhörung / öffentlichen Auslegung (Auszug; Lage Plangebiet [schwarz gestrichelte Linie; (unmaßstäblich) Quelle: Regionalplan Südwestthüringen – Entwurf zur Anhörung / öffentlichen Auslegung])

Durch die geänderten Belange würde es zu einer anderen Abwägung kommen als beim bisher rechtskräftigen Regionalplan Südwestthüringen. So wäre eine Ausweitung des Ferienhausgebietes sowie die Umsetzung der Trasse des Fernwärmenetzes in Frage gestellt. Bezüglich der Umsetzung der Waldrandzone würde es zu keiner anderen Abwägung kommen als beim bisher rechtskräftigen Regionalplan Südwestthüringen.

3.2 Flächennutzungsplan

Es liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (Genehmigung vom: 20.01.2025; Zeichen: 5090-340-4621/3079-5-9100/2025) für die Stadt Oberhof vor (vgl. Abbildung 4). Die Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan enthält für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“, Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldrandzone“ und Flächen für Wald. Die im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen werden im Bebauungsplan entsprechend aufgegriffen und durch weitergehende Festsetzungen qualifiziert.

Der Bebauungsplan kann dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Oberhof und östlich des „Grenzadler“, an den Ausläufern des „Schützenberg“. Im Geltungsbereich steigt das Gelände von Norden/Nordosten nach Süden deutlich an. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von 832,0 m bis 875,0 m über Normalhöhennull.

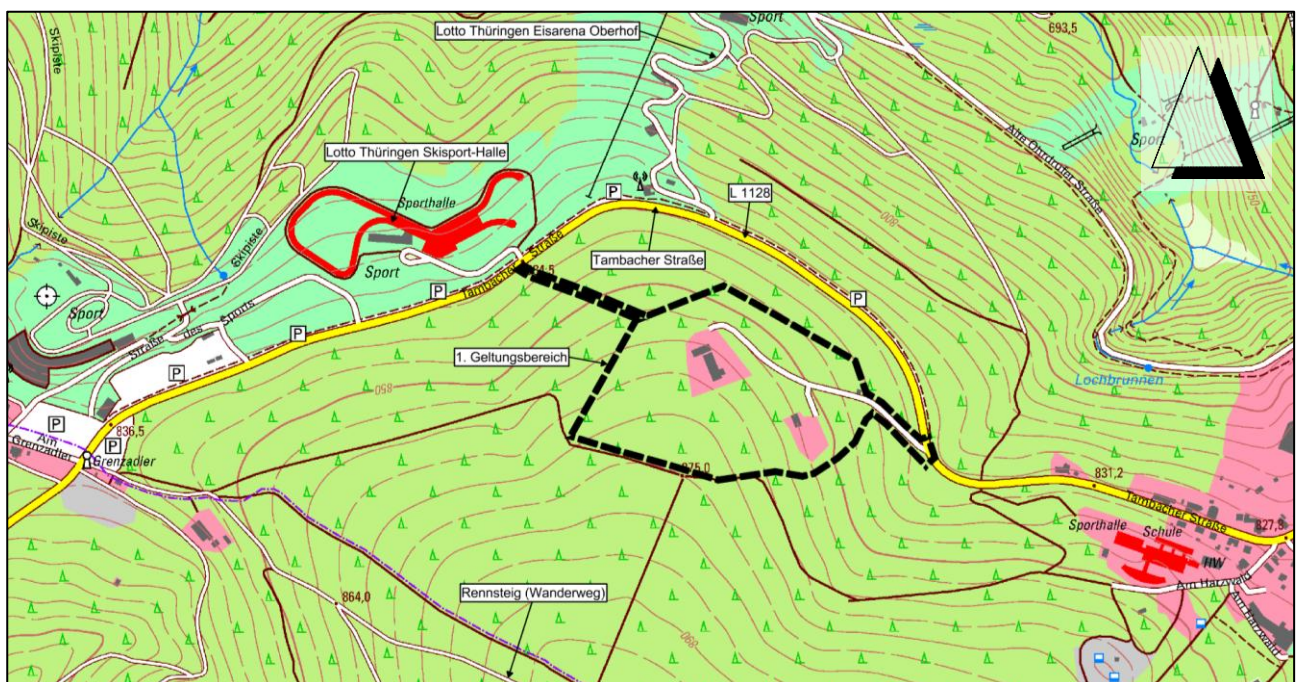


Abbildung 5: Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ (schwarz gestrichelte Linie) auf DTK10 [Quelle: © GDI-Th I © GeoBasis-DE / BKG 2025]

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Der Naturraum im Plangebiet wird von den Ruinen des ehemaligen Gästehauses des Ministerrates der DDR sowie der bestehenden Infrastruktur (ehemaliges Gästehaus mit angebautem Wirtschaftsgebäude, ehemalige Mitarbeiterunterkunft und Erschließungsstraßen; vgl. Abbildung 6), aber auch bestehenden Waldflächen (Fichtenwald) geprägt (vgl. Abbildung 6).

Im Zusammenhang mit den verschiedenen Nutzungen innerhalb des Geländes wurden größere asphaltierte bzw. betonierte Flächen im Bereich des Haupt- und Nebengebäudes umgesetzt, welche für die Anreise der Gäste genutzt wurden, zur Belieferung der Küche sowie zur Vorhaltung des Fuhrparks. Darüber hinaus sind innerhalb des Areals mehrere Treppenanlagen und eine Einfriedung des gesamten Areals (vgl. Abbildung 6; gelbe Linie) vorhanden.

Dementsprechend können die betroffenen Bereiche, insbesondere am Haupt- und Nebengebäude, als anthropogen überformt bezeichnet werden. Bei der Einschätzung bezüglich des gesamten Areals ist jedoch auch zu beachten, dass die „Gebäude“ und Infrastrukturanlagen innerhalb einer größeren Waldfläche (Fichtenwald) umgesetzt wurden, wodurch die anthropogene Überformung in gewisser Weise in den Hintergrund tritt.

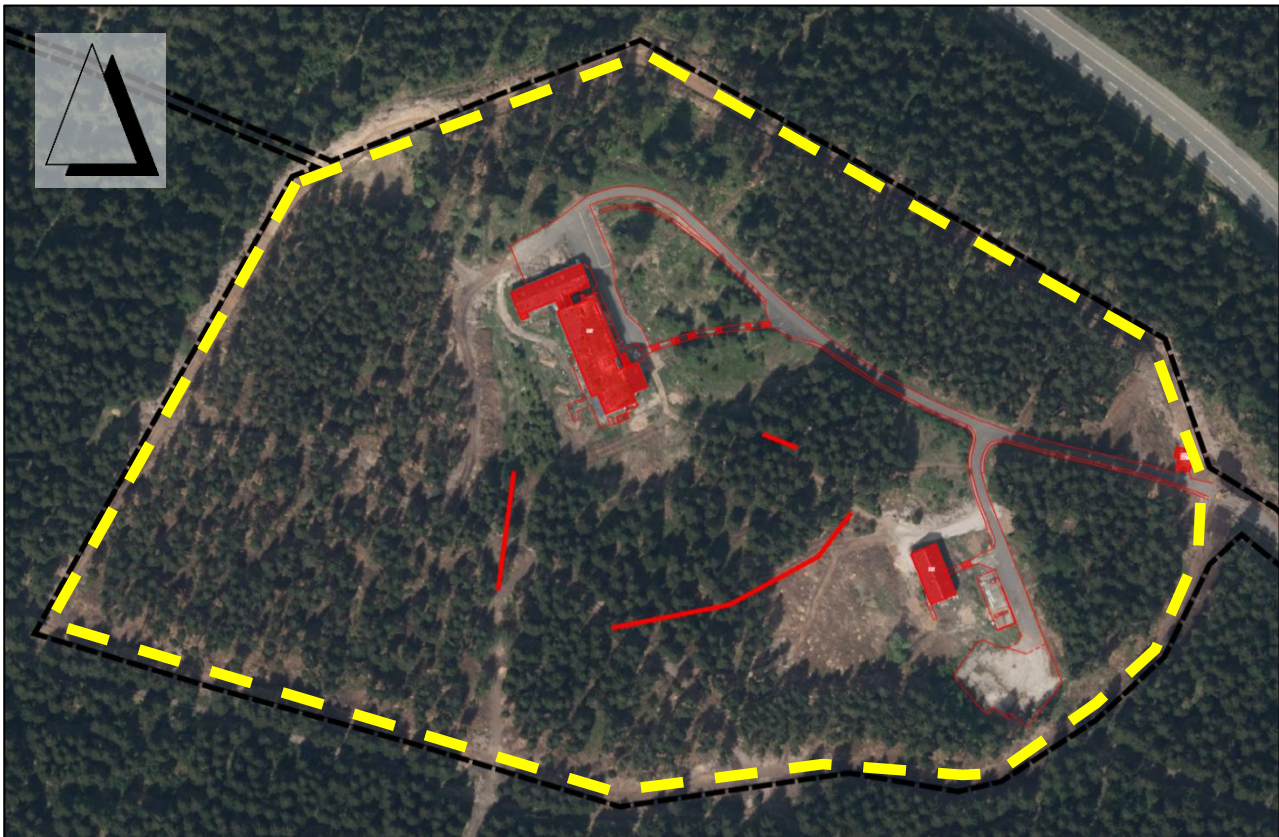


Abbildung 6: Darstellung der Gebäude, Erschließungsstraßen, Treppenanlagen und Einfriedung auf DOP [Quelle: TLBG ©; Aufnahme 19.05.2022]

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Thüringer Wald“. Da die Regelungen des Naturparks „Thüringer Wald“ diesbezüglich nicht einschlägig sind, sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten. Es erfolgt dennoch eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan.

Das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ verläuft außerhalb des Plangebietes, parallel entlang der südlichen Grenze. In einem äußerst geringem Teilbereich (ca. 3,00 m²) liegt das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ innerhalb des Geltungsbereiches. Im Bebauungsplan erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes „Thüringer Wald“.

Im Plangebiet befinden sich nach der OBK 1.0 mehrere Flächen-Biotope, die als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 des ThürNatG kartiert wurden (vgl. Abbildung 7; rote Pfeile). Dabei handelt es sich um Zwergstrauch-/Ginsterheide (100%), um Borstgrasrasen (100%) und um eine Bergwiese (100%); (Quelle: OBK 1.0 des TLUBN [Kartierung 1996-2013]). Im betroffenen Bereich des Bebauungsplans konnte aktuell jedoch keines der Biotope mehr nachgewiesen werden. Da die OBK 1.0 durch die OBK 2.1 abgelöst wurde und keines der Biotope aus der OBK 1.0 mehr nachweisbar war, wird auf die weitere Berücksichtigung im Bebauungsplan verzichtet.

Darüber hinaus wurden im Umfeld der kartierten Biotope (Kartierung 1996-2013; OBK 1.0) im Rahmen einer neuen Biotopkartierung (OBK 2.1) weitere gesetzlich geschützte Biotope erfasst. Diese befinden sich im südöstlichen Bereich der bereits kartierten Biotope (Kartierung 1996-2013; OBK 1.0). Hierbei handelt es sich um eine „Bergwiese“ (*Zwischen einem Fichtenforstrand und einer Blaubeerheide liegt unterhalb einer Hotelruine eine ruderalisierte, artenarme Johanniskraut-Bergwiesenbrache mit Blaubeerheidefragmenten*) und um eine „Zwergstrauch-/Ginsterheide“ (*Unterhalb einer Hotelruine liegt am Rand einer Fichtenreihe eine artenarme Blaubeerheide*). Die im Plangebiet kartierten Biotope werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (Angaben ohne Gewähr; vgl. Abbildung 7; blaue Pfeile).



Abbildung 7: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope auf DOP [Quelle: TLBG ©; Aufnahme 19.05.2022]

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist ein Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotop nach § 15 ThürNatG i.V.m. § 30 BNatSchG aus der OBK 2.1 erforderlich. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des Gesetzes konnte durch die untere Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt werden. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG besteht jedoch die Möglichkeit der Zulassung einer Ausnahme, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden können. Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG durch die Stadt Oberhof gestellt.

Die Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 15 Abs. 6 ThürNatG für die teilweise Zerstörung der gesetzlich geschützten Biotop für den Neubau des Hotels und der Ferienhäuser in der Gemarkung Oberhof im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Rennsteig“ wurde entsprechend unter Berücksichtigung von Nebenbestimmungen unter Zeichen 55/Po/074/117B/25 am 01.12.2025 erteilt.

Hinsichtlich der von der Maßnahme betroffenen gesetzlich geschützten Biotop ist damit der notwendige Eingriff möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt derzeit vollständig in der bestehenden Schutzzone III eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes (Beschluss 50/9/73 vom 09.05.1973 des Rates des Kreises Suhl) bzw. in der Schutzzone III des in Revision befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Ohratalperre.

Die untere Wasserbehörde kann daher, gemäß § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), im Einzelfall Anordnungen zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung treffen.

Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Wie bereits unter Pkt. „4.2 Naturräumliche Verhältnisse“ dargelegt, befinden sich im Plangebiet zwei größere Ruinen (ehemaliges Gästehaus des Ministerrates der DDR und ehemalige Mitarbeiterunterkunft; vgl. Abbildung 8.1 bis 8.4).



Abbildung 8.1: Foto des ehemaligen „Gästehauses mit angebautem Wirtschaftsgebäude“ [Quelle: OSTARA GMBH; Datum unbekannt]



Abbildung 8.2 und 8.3: Fotos des ehemaligen „Gästehauses“ [Quelle: KEHRER PLANUNG; 29.06.2021]



Abbildung 8.4: Foto der ehemaligen „Mitarbeiterunterkunft“
[Quelle: KEHRER PLANUNG; 29.06.2021]



Abbildung 8.5: Foto der „Zufahrt zur Mitarbeiterunterkunft“
[Quelle: KEHRER PLANUNG; 29.06.2021]

Weiterhin ist innerhalb des ca. 9 ha großen Areals eine zentrale, ca. 275 m lange, Erschließungsstraße vorhanden (vgl. Abbildung 8.5). Diese beginnt an der „Tambacher Straße“ und mündet am ehemaligen „Gästehaus“ sowie an der ehemaligen „Mitarbeiterunterkunft“. Die Erschließungsstraße hat eine Breite von etwa 4,75 m (inkl. gepflasterter, befahrbarer Rinne) und ist asphaltiert.

Zudem befinden sich vor und neben dem Hauptgebäude größere asphaltierte Flächen zum Aufstellen von Pkw's sowie zur Warenanlieferung der Küche. Auch im Bereich der „Mitarbeiterunterkunft“ ist eine größere betonierte Fläche vorhanden. Ursprünglich befanden sich an diese angrenzend mehrere Garagen für den vorhandenen Fuhrpark des „Gästehauses“. Die Garagen sowie das am Eingang einst vorhandene Wachhaus des streng bewachten Geländes wurden bereits in der Vergangenheit zurückgebaut (Bodenplatten sind noch vorhanden).

Auch befinden sich innerhalb des weitläufigen Areals noch einige Treppenanlagen (Bestandteil der Vermessung). Zudem wurde das gesamte Areal durch eine Einfriedung eingefasst, welche zwischenzeitlich, in Absprache mit dem ThüringenForst und dem Landratsamt, bereits erneuert wurde.

Der größte Teil des ca. 9 ha großen Geländes war ursprünglich mit Fichten bestanden. Aufgrund des Borkenkäferbefalls in den Jahren 2023/2024 ist die faktisch bewaldete Fläche jedoch deutlich zurück gegangen.

Eine kommerzielle Nutzung als Hotel erfolgt seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr. Dementsprechend verfallen die noch vorhandenen Gebäude immer weiter und werden als „Schandfleck“ durch Touristen wahrgenommen.

4.6 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die „Tambacher Straße“ (Landesstraße 1128) erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich eine private Straße, welche ausschließlich einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung stand. Ausschließlich über diese wurden in der Vergangenheit das „Gästehaus“, die „Mitarbeiterunterkunft“ sowie die vorhandenen Nebenanlagen erschlossen. Da die Anlagen im Plangebiet derzeit nicht betrieben werden, ist die Zufahrtsstraße aktuell abgesperrt und nur für den Eigentümer zugänglich. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten bestehen nicht.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Durch folgende Punkte bestehen zurzeit Nutzungsbeschränkungen für das Plangebiet:

- Waldabstand gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG (30,00 m) und Flächen für Wald,
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung - Zone III, zukünftig Zone III,
- Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG und
- Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“.

4.8 Altlasten

Für das Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt.

Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Schmalkalden-Meiningen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.9 Immissionen, Emissionen

Da aktuell keine Nutzung im Gebiet vorhanden ist, ergeben sich keine Geräuschemissionen.

Relevante Vorbelastungen durch Lärm bestehen jedoch im Umfeld des Plangebietes. So ergeben sich Geräuschemissionen durch die Nutzung der Rennschlitten- und Bobbahn (Wettkampf- und Trainingsbetrieb). Diese entstehen durch entsprechende Ansagen über die bereits vorhandene Lautsprecheranlage. Zusätzlich dazu können bei Großveranstaltungen Geräuschemissionen durch die Zuschauer auftreten.

Eine Beeinträchtigung der Ortslage (Wohnhäuser, Hotels und Pensionen), bzw. angrenzender Nutzungen (Pension & Restaurant [Bebauung „Obere Schweizerhütte“]) durch die Immissionen können daher nicht ausgeschlossen werden. Hinweise von Betroffenen sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht vorliegend. Die Beeinträchtigungen werden hier hauptsächlich durch die Ansagen der Lautsprecheranlage erwartet.

Vom eigentlichen Skibetrieb auf dem „Fallbachhang“ sind keine Geräuschemissionen bekannt, wodurch negative Auswirkungen auf die Ortslage zu erwarten wären. Dementgegen konnte durch die Rückkühlanlagen der Beschneiungsanlage Fallbachhang nach der Erneuerung (Modernisierung der Anlage in 2020 erfolgt) eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung, der „Oberen Schweizerhütte“, wahrgenommen werden. Um dies näher zu untersuchen, wurde ein Gutachten erstellt (LG 18/2020-3 von Ing.-Büro Frank & Schellenberger GbR). In diesem Zusammenhang wurden entsprechende Messungen an der „Oberen Schweizerhütte“ durchgeführt. Diese bestätigten entsprechende Überschreitungen der Richtwerte. Aufgrund dessen wurden zur Minderung der Immissionen an der Rückkühlanlage der Beschneiungsanlage Fallbachhang Maßnahmen erarbeitet und umgesetzt (Reduzierung der Leistung der Kühllüfter zu bestimmten Zeiten und Errichtung einer Lärmschutzwand). Mit Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für die schutzwürdige Bebauung „Obere Schweizerhütte“, vergleichbar einem Mischgebiet, nun eingehalten werden. Auch erfolgen durch den Betrieb der vorhandenen Schneekanonen am Fallbachhang Emissionen (20 Schneekanonen). Diese wurden im Rahmen des zuvor dargelegten Gutachtens bereits ebenfalls mitberücksichtigt.

Von der Skisport-Halle gehen derzeit Geräuschemissionen ausschließlich von den Lüftungs- und Kühlanlagen aus. Diese können im Nahbereich der Anlage wahrgenommen werden. Eine Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen kann jedoch nicht direkt abgeleitet, jedoch auch nicht ausgeschlossen werden. Weitere Geräuschemissionen im Umfeld der Skisport-Halle sind von den vorhandenen Schneekanonen eines Schneedepots sowie entlang von Laufstrecken der Biathlon-Arena möglich.

Hier gilt bezüglich der Betroffenheit von schutzbedürftigen Nutzungen die gleiche Aussage wie zuvor. Als nächstgelegene schutzwürdige Nutzung wird hier die Ausweisung des Baufeldes 7 im Bebauungsplan „Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler“ berücksichtigt. Dort sind laut rechtskräftigem Bebauungsplan unter anderem Beherbergungseinrichtungen zulässig.

Eine relevante Vorbelastung nach 18. BImSchV ergibt sich auch noch durch die vorhandenen Anlagen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler“ der Stadt Oberhof. Hauptemittenten für die Vorbelastung sind hier die Schneekanonen. Daher sind diese Emittenten bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch zu berücksichtigen. Weiter treten in diesem Bebauungsplan Emissionen im Trainings- und Wettkampfbetrieb durch das Schießen mit Kleinkaliberwaffen und im Wettkampfbetrieb zusätzlich durch Lautsprecheranlagen sowie Zuschauer auf.

Die „Tambacher Straße“ ist durch Verkehrslärm- und gasförmige Immissionen (Abgase) betroffen, da diese als Zufahrten zur Rennschlitten- und Bobbahn, dem Fallbachhang, der Skisport-Halle sowie der Biathlon-Arena dienen. Negative Auswirkungen auf die dort vorhandenen Nutzungen (Wohnhäuser, Hotels und Pensionen) sind bis dato jedoch nicht bekannt.

Aufgrund der kumulierenden Wirkung der Vielzahl von Emittenten außerhalb des Plangebietes wurde es notwendig, ein Gutachten zu den Schallimmissionen zu erstellen. Dies erfolgte im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes durch das Ingenieurbüro Frank & Schellenberger GbR („Schallimmissionsprognose LG 55/2021-A für den Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ der Stadt Oberhof“ mit Stand 23.04.2025). Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

4.10 Grund und Boden

Nahezu das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum eines privaten Investors (Flurstücke 56/8 und 56/10, Flur 5, Gemarkung Oberhof). Lediglich die Flurstück 55/4 und 56/34, Flur 5 der Gemarkung Oberhof sind im Eigentum des ThüringenForst und das Flurstück 40/16, Flur 5 der Gemarkung Oberhof ist im Eigentum der Stadt Oberhof (Tambacher Straße).

4.11 Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/Grundwasserschutz, Geotopschutz und Bergbau/Altbergbau

Geologie/Rohstoffgeologie *

Es besteht laut der zuständigen Behörde keine Betroffenheit.

Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung *

Von der zuständigen Behörde wurden keine Bedenken geäußert.

Hydrogeologie/Grundwasserschutz *

„[...] Für die Planungsflächen entspricht die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HÖLTING et al.) der ungünstigsten Kategorie 1 mit Sickerwasserverweilzeiten von wenigen Tagen bis max. ein Jahr. Im Zusammenhang mit der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes „Talsperrensystem Ohra-Schmalwasser“ erfordert dies besondere Schutzmaßnahmen gegenüber dem Eindringen von Wasserschadstoffen in den Untergrund. [...]“.

Die Thüringer Fernwasserversorgung weist in der Stellungnahme vom 29.07.2025 darauf hin, dass im Rahmen der Vorhabengenehmigung durch die Bauherrschaft zusätzliche Prüfungen der hydrogeologischen Situation sowie mögliche baubedingte Beeinträchtigungen von Grundwasserschichtleitern zu berücksichtigen sind.

Die Hydrogeologische Situation wurde im vorliegenden Geotechnischen Bericht "Neubau "Ostara" Waldresort Oberhof, Biohotel mit Ferienhäusern", in der Fassung vom 04.11.2022 durch die pgu Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen bereits untersucht. Weitere Maßnahmen sind somit nach aktuellem Stand derzeit nicht notwendig.

Bezüglich der möglichen baubedingten Beeinträchtigungen von Grundwasserschichtleitern wird darauf hingewiesen, dass bei einem Anschnitt von Grundwasserschichtleitern die zuständige untere Wasserbehörde sofort zu unterrichten ist!

Geotopschutz *

Es besteht laut der zuständigen Behörde keine Betroffenheit.

Bergbau/Altbergbau *

Es besteht laut der zuständigen Behörde keine Betroffenheit.

Hinweise der TLUBN zum Geologiedatengesetz (GeolDG)

„[...] * Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die digitale Übermittlung ist das Onlineportal „Bohranzeige Thüringen“ (bohranzeige.thueringen.de) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, so kann die Anzeige als PDF-Formular übermittelt werden. Informationen hierzu, Links zum Anzeigeformular sowie zu Merkblättern und Downloads sind unter tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz verfügbar.

[...]

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden [...].“

Quelle: * Stellungnahme vom 30.07.2025 vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz

4.12 Kampfmittelprüfung

Für den Bereich des Bebauungsplanes erfolgte keine Recherche/Anfrage bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln bei der dafür zuständigen Firma Tauber Delaborierung GmbH. Eine Stellungnahme wurde nicht angefordert, da für den betroffenen Bereich kein Anhaltspunkt für einen Anfangsverdacht besteht.

Sollte dennoch ein Kampfmittelverdacht in der Zukunft aufkommen oder besteht Unsicherheit bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln, ist vor Umsetzung der Baumaßnahmen eine Stellungnahme bei der Firma Tauber Delaborierung GmbH einzuholen!

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Der Bebauungsplan wird unter Beachtung der bereits vorliegenden Bauabsichten (Errichtung eines Hotelneubaus mit einem Ferienhausgebiet) eines privaten Investors durch die Stadt Oberhof erarbeitet.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wird dabei das vorliegende Konzept des Investors, der Ostara GmbH, genutzt. Die grundsätzlichen Zielstellungen wurden diesbezüglich bereits im Kapitel „1. Veranlassung und Ziele“ dargelegt. Konzeptionell dient als Grundlage zur Umsetzung des Bebauungsplanes ein Lageplan, welcher die Nutzung der Teilbereiche im Stadium der Vorentwurfsplanung aufzeigt (vgl. Abbildung 9.1).

Das städtebauliche Ziel hinter der Entwicklungsabsicht ist, dass die bereits anthropogen vorgeprägten Bereiche des „ehemaligen Gästehauses“, der „ehemaligen Mitarbeiterunterkünfte“ sowie die im Zusammenhang der ehemaligen Nutzung bereits großzügig asphaltierten/betonierten Flächen für die Nachnutzung beansprucht werden. In diesem Zusammenhang wird auch angestrebt, dass die zukünftige Versiegelung nur in einem begrenztem Umfang über die am Standort vorhandene Versiegelung hinaus geht.

Das grundlegende Planungsziel ist, die Errichtung eines Hotels mit ca. 60 Zimmern (etwa 120 Betten) sowie die Errichtung von 14 Ferienhäusern zu ermöglichen.

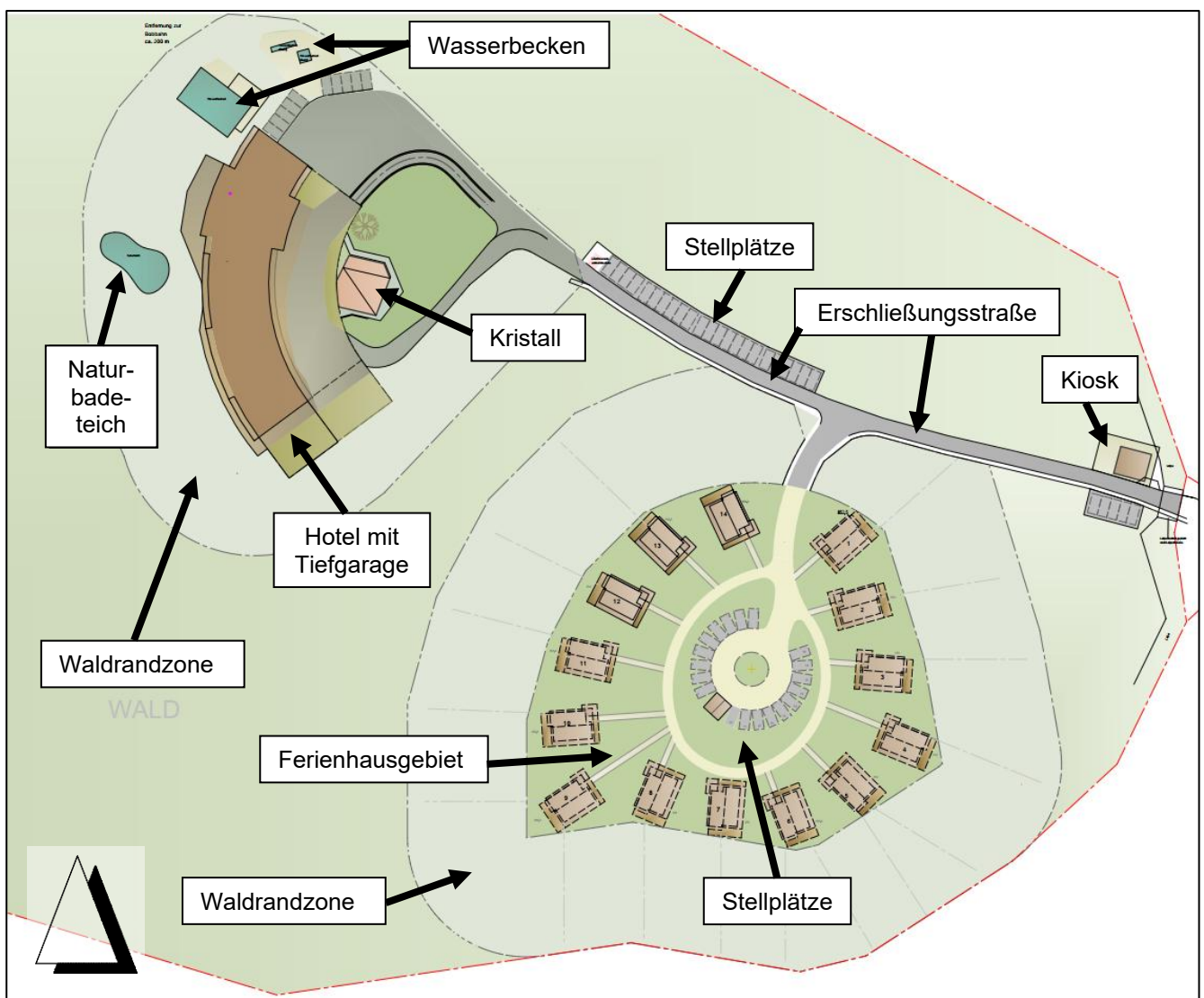


Abbildung 9.1: Lageplan mit Entwicklungsabsicht der Ostara GmbH [Quelle: BAUINGENIEURGESELLSCHAFT B3 MBH; Stand 11.02.2025]

Im Bebauungsplan werden zur Umsetzung der Nutzungsanforderungen zwei Sondergebiete mit entsprechenden Nutzungen und eng definierten Bereichen ausgewiesen. Diese fokussieren sich überwiegend auf die bereits ursprünglich baulich genutzten Bereiche.

Zum einen ist dies das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ zur Errichtung der Ferienhäuser und zum anderen das sonstige Sondergebiet „Hotel“ zur Errichtung eines Hotels.

Aufgrund der Lage der Bauflächen innerhalb einer größeren Waldfläche ist es notwendig, den Waldabstand von 30,0 m sicherzustellen. Hierzu erfolgt die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldrandzone“. Das Ziel der „Waldrandzone“ ist die Umsetzung einer Grünfläche mit aufgelockerter Gehölzstruktur (z.B. Pflanzung von Obstgehölzen und walddtypischen, in den Naturraum passenden strauchartigen Gehölzen) sowie gleichartiger Biotopstrukturen als Ausgleich für den Eingriff durch die Umsetzung des Vorhabens [Zwergstrauch-/Ginsterheide (Biototyp 5610), Borstgrasrasen (Biototyp 4213) und Bergwiese (Biototyp 4221)].

Untergeordnet erfolgt zudem die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ im Bereich der Zufahrt zum Gelände. Mit der Ausweisung wird die Möglichkeit geschaffen, einen „Kiosk“ für die Gäste der Ferienhäuser zu etablieren. Auch diese Fläche erfährt eine Nachnutzung und wird nicht gänzlich neu beansprucht.

Weiterhin wird westlich des geplanten Hotels eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitbereich“ ausgewiesen. Diese dient ausschließlich für Freizeitaktivitäten kleiner und großer Gäste. Selbst diese Fläche wird im Sinne der nachhaltigen Entwicklung des Areals dort umgesetzt, wo sich bereits bis zur Einstellung der Nutzung als Hotel ein Sportplatz befand.

Zudem ist durch den Investor angedacht, innerhalb der großzügigen Waldflächen Wanderwege und Skiloipen zu erhalten bzw. in geringem Maß neu anzulegen. Insbesondere die Wanderwege werden weitestgehend basierend auf den ursprünglichen Wegeführungen umgesetzt und an das öffentliche Wanderwegenetz angebunden. Diese dienen nicht nur den Gästen der geplanten Beherbergungseinrichtungen, sondern auch Wanderern zur Einkehr in die geplanten gastronomischen Einrichtungen.

Die Erschließung des Hotels und der Ferienhäuser erfolgt weiterhin über die bereits vorhandene Straße innerhalb des Areals. Stellplätze für den ruhenden Verkehr für die Hotel- und Ferienhausgäste werden in der Tiefgarage zum Hotel bereitgestellt und innerhalb des Ferienhausgebietes. Für Tagesgäste werden Parkmöglichkeiten an der Erschließungsstraße geschaffen.

Um der Lage innerhalb eines Schutzgebiets für Grund- und Quellwassergewinnung (Zone III) angemessen gerecht zu werden, wird eine Versickerung für die anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer in der Planung berücksichtigt sowie der größtmögliche Erhalt der Waldflächen.

Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt direkt im Plangebiet. So wird für den erfolgten Eingriff in geschützte Biotope der gleichartige Ausgleich (Wiederherstellung einer Bergwiese und Zwergstrauchheide) und für die geplanten Eingriffe Ersatzmaßnahmen (Entsiegelung von Gebäuden und befestigten Flächen; Dachbegrünung der Tiefgarage; Anlage eines gestuften Waldrandes) durchgeführt. Mit der Durchführung wird die bereits vorhandene Biotopstruktur ergänzt/erweitert sowie der Lage in einem Waldgebiet Rechnung getragen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 Abs. 1, 2. Alt. BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1 und 2) sowie ein sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr" nach § 11 Abs. 2 Satz 2, 1. Alt. BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1 und 2) festgesetzt.

- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1 und 2) sind folgende Anlagen / Nutzungen zulässig:
 - Beherbergungseinrichtungen Hotel,
 - Gastronomie, insbesondere Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Restaurants, Gaststätten,
 - Fitness- und Wellnessbereiche (Saunen, Innenpools, Außenpools, Badeteiche, Außensaunen),
 - Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze, Carports für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
 - sonstige Anlagen und Gebäude, die für den Betrieb des Hotels erforderlich sind.
- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1 und 2) sind folgende Anlagen / Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
 - Spiel- und Sportanlagen.
- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) sind folgende Anlagen / Nutzungen zulässig:
 - Ferienhäuser,
 - Stellplätze und überdachte Stellplätze, Carports für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
 - sonstige Anlagen und Gebäude, die für den Betrieb der Ferienhäuser erforderlich sind.
- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) sind folgende Anlagen / Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
 - Spiel- und Sportanlagen.
- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 2) sind folgende Anlagen / Nutzungen zulässig:
 - Kiosk.
- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) werden Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Begründung

Sonstiges Sondergebiet „Hotel“

Das sonstige Sondergebiet „Hotel“ (SO HOTEL) ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Dies resultiert in erster Linie daraus, dass die Nutzungsanforderungen bezüglich des Maßes der Nutzung sich deutlich voneinander unterscheiden. Daher wurde zur Wahrung des Landschaftsbildes eine höhere Bebauung ausschließlich in dem Teilbereich zugelassen, welcher für eine höhere Bebauung, entsprechend dem vorliegenden Konzept (vgl. Abbildung 9.1), beansprucht werden soll. Da sich die Art der Nutzung in den Teilbereichen „SO HOTEL 1“ und „SO HOTEL 2“ nicht unterscheidet, erfolgen diesbezüglich keine separaten Festsetzungen zu den einzelnen Teilen.

Die Untergliederung der einzelnen Teilbereiche erfolgt mit der so genannten „Knödelinie“ (Planzeichen 15.14).

Die Kernfunktion des sonstigen Sondergebietes ist die Ansiedlung eines Hotels sowie dem Hotel vorgelagert der Betrieb einer gastronomischen Einrichtung. Um eine weitere Beanspruchung des sensiblen Außenbereichs nicht unnötig auszuweiten und dem Gedanken der Nachnutzung bereits beeinträchtigter Bereiche zu entsprechen, ist geplant, für den durch das Hotel verursachten Stellplatzbedarf eine Tiefgarage unter dem Hotel umzusetzen. Entsprechend dem Entwicklungsziel werden die Zulässigkeiten zur Art der Nutzung gefasst. Um die Nutzung des Hotels auch für Familien attraktiv gestalten zu können, wird die Zulässigkeit von Spiel- und Sportanlagen ermöglicht. Da Spiel- und Sportanlagen als ergänzende Nutzungen zum „Hotel- und Ferienhausgebiet“ zu zählen sind, wird die Zulässigkeit auf ausnahmsweise festgesetzt. Damit wird gleichzeitig der untergeordnete Umfang nochmals klargestellt.

Zudem werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, da es sich hier um einen nicht integrierten Standort handelt, welcher somit ständig beaufsichtigt werden muss. Auch muss aufgrund der Nutzung sichergestellt werden, dass in Notsituationen Ansprechpartner vor Ort anzutreffen sind. Um die räumliche Unterordnung der „Wohnnutzung“ nochmals zu betonen, wird die Nutzung nur ausnahmsweise zugelassen.

Für das sonstige Sondergebiet „Hotel“ sind folgende Maßnahmen derzeit geplant:

- Neuerrichtung eines Hotels mit ca. 120 Betten inkl. gastronomischen Einrichtungen, Fitness- und Wellnessbereichen im Innen- und Außenbereich, Tiefgarage,
- Neuerrichtung einer eigenständigen gastronomischen Einrichtung außerhalb des Hotels im sogenannten „Kristall“ und
- Neuerrichtung von Stellplätzen bzw. Carports.

Der Hotelneubau findet in einem Bereich statt, welcher langfristig bereits durch bauliche Anlagen und Infrastrukturen geprägt wird. So befand sich in dem beanspruchten Bereich ein „Gästehaus des Ministerrates der DDR mit anschließendem Wirtschaftsgebäude“ sowie größere asphaltierte Aufstellflächen für Fahrzeuge und die Anlieferung für das Wirtschaftsgebäude. Die vorgenannten Gebäude und Infrastrukturen sind derzeit vor Ort alle noch vorhanden, jedoch in einem äußerst schlechten Zustand und können daher als „Ruinen“ bezeichnet werden. Das 5-geschossige ehemalige „Gästehaus“ sowie das 3-geschossige ehemalige „Wirtschaftsgebäude“ (beide unterkellert) stören durch die ruinenähnliche Ansicht das Landschaftsbild empfindlich und stellen zudem eine Gefahrenstelle für Leib und Leben dar. Für die Neubebauung werden die vorhandenen baulichen Anlagen und Infrastrukturen vollständig zurückgebaut. Dies gilt ebenso für die ursprünglich als fußläufige Hauptzuwegung geschaffene beheizte Treppenanlage vor dem „Gästehaus“. Um dem Gedanken der Nachnutzung zu entsprechen, erfolgt der Neubau des Hotels in dem bereits vorgeprägten Bereich. Es wird in Teilen durch die Neuerrichtung des Hotels von der ursprünglich beanspruchten Fläche, im Westen des ehemaligen „Gästehauses“, zurückgegangen und im Sinne der Nachverdichtung der Bereich zwischen dem ehemaligen „Gästehaus“ und der Erschließungsstraße intensiver genutzt. Somit wird der beanspruchte Bereich deutlich kompakter.

Sondergebiet „Ferienhausgebiet“

Das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO FHG) gliedert sich in zwei, räumlich deutlich voneinander getrennte, Teilbereiche. Dies erfolgt aufgrund der bestehenden Nutzungsanforderungen dieser. Dementsprechend erfolgen die Zulässigkeiten zur Art der Nutzung auch differenziert.

Der Teilbereich „SO FHG 1“ ist hierbei der prägende Bereich für die Ferienhaussnutzung, da in diesem die „Ferienhäuser“ umgesetzt werden können, welche die Kernfunktion des Gebietes darstellen. Um den Betrieb der Ferienhäuser zu ermöglichen, werden Stellplätze und Carports innerhalb dieses Sondergebietes, jedoch ausschließlich für den verursachten Bedarf, zugelassen.

Das Ziel ist hierbei eine zentrale Parkmöglichkeit für alle Ferienhäuser zu schaffen und keine individuellen Parkmöglichkeiten an den jeweiligen Ferienhäusern. Um dem Aspekt in der Planung gerecht werden zu können, wurde die überbaubare Grundstücksfläche so ausgewiesen, dass die Umsetzung der Ferienhäuser ausschließlich um einen inneren Kernbereich herum möglich ist. Der Kernbereich dient damit ausschließlich zur Umsetzung von Nebenanlagen bzw. Stellplätzen und Carports. Zur Erhöhung der Attraktivität werden innerhalb des Gebietes Spiel- und Sportanlagen zugelassen. Diese werden analog zur Begründung für das Sondergebiet „Hotel“ nur ausnahmsweise zugelassen, um den untergeordneten Umfang zu verdeutlichen.

Wie im sonstigen Sondergebiet „Hotel“ werden auch in diesem Gebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Die Notwendigkeit für eine mögliche Umsetzung begründet sich gleichwohl damit, wie bereits in den Ausführungen zum sonstigen Sondergebiet „Hotel“ dargelegt. Die Zulässigkeit in beiden Teilgebieten ist darauf zurückzuführen, dass die räumliche Trennung zu groß ist und aus Sicherheitsgründen in beiden Teilen einer Umsetzung bedarf. Um auch für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ die räumliche Unterordnung der „Wohnnutzung“ klarzustellen, erfolgt auch hier die Einschränkung als „ausnahmsweise zulässig“.

Weiterhin erfolgt für den Teilbereich „SO FHG 1“ ein grundsätzlicher Ausschluss von Garagen gemäß § 12 BauNVO. Dies begründet sich damit, dass eine weitere massive Erhöhung der Verdichtung durch Anhebung der Baumassen nicht das städtebauliche Ziel an diesem Standort ist.

Eine gesonderte Festsetzung von „Flächen für Nebenanlagen“ erfolgt insbesondere nicht, da die Ausweisung des Baugebietes „SO FHG 1 sehr eng auf das Vorhaben abgestimmt wurde und bereits daraus nur geringe Spielräume für die Umsetzung resultieren. Zudem ist eine kompakte Umsetzung der Ferienhäuser inkl. Nebenanlage und Terrasse geplant (vgl. Abbildung 9.2).

Für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ sind folgende Maßnahmen derzeit geplant:

- Neuerrichtung von 14 Ferienhäusern mit Terrassen und Nebenanlagen (Einstellmöglichkeit für Terrassenmöbel, Grill, Fahrräder bzw. Ski),
- Neuerrichtung von Stellplätzen bzw. Carports und
- Neuerrichtung eines zentralen Wirtschaftsgebäudes (z.B. Mülltonnen, Rasenmäher etc.) / Technikgebäudes

Der Teilbereich „SO FHG 2“ dient ausschließlich untergeordnet dem Ferienhausgebiet (Nebenanlage zur Hauptanlage). Hier ist geplant, einen „Kiosk“ zu betreiben. Der „Kiosk“ soll jedoch nicht klassisch als Laden mit Personal betrieben werden, sondern lediglich mit Automaten bestückt sein, welche für die Ferienhausgäste einen Basisbedarf an Nahrungsmitteln und Getränken zur kurzfristigen Versorgung vorhalten. Zudem soll innerhalb des „Kiosk“ die Bereitstellung der Schlüssel für die Ferienhäuser abgesichert werden (24 h zugänglich).

Sowohl der Teilbereich „SO FHG 1“, als auch der Teilbereich „SO FHG 2“ werden in Bereichen entwickelt, welche bereits über Jahrzehnte baulich geprägt wurden.

So befanden sich im Teilbereich „SO FHG 1“ eine „Mitarbeiterunterkunft“ (3-geschossiger Wohnblock mit Keller), eine größere Anzahl an Garagen für Dienstfahrzeuge (bereits zurückgebaut), kleinere Nebengebäude (bereits zurückgebaut) sowie eine große „betonierte Fläche“, welche ebenfalls zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurde. Zur Umsetzung des Ferienhausgebietes werden alle baulichen Anlagen und Versiegelungen zurückgebaut.

Ausgehend davon soll die zukünftige Nutzung entsprechend nachhaltig umgesetzt werden können. Dennoch erfolgt eine Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten im Teilbereich „SO FHG 1“ Richtung Westen in derzeit nicht vorgeprägte Bereiche. Dies ist zur Entwicklung des Projektes notwendig, da der zu berücksichtigende Waldabstand von 30,0 m nach dem ThürWaldG innerhalb des zugehörigen Eigentums umgesetzt werden soll. Daraus resultierend erfolgte eine geringfügige Verlagerung der Baufläche Richtung Westen.

Im Teilbereich „SO FHG 2“ war ursprünglich ebenso eine Nutzung vorhanden (massives Pförtnerhaus zur Zugangssicherung des Gästehauses des Ministerrates der DDR). Somit wird auch hier ein bereits vorgeprägter Bereich für eine Nachnutzung beansprucht. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das ehemalige Pförtnerhaus bereits abgebrochen wurde. Der dafür beanspruchte Bereich mit seiner Versiegelung und Grundmauern ist jedoch noch vorhanden.

Zur Umsetzung des „Kiosk“ erfolgt der vollständige Rückbau aller verbliebenen Versiegelungen.

Mit den festgesetzten Zulässigkeiten bezüglich der Art der Nutzung ist eine Umsetzung des anvisierten Projektes, im Sinne einer Entwicklung eines Hotels und eines Ferienhausgebietes, mit entsprechenden Entwicklungsperspektiven möglich, ohne einen größeren Spielraum für nicht beabsichtigte Entwicklungen an dem nicht integrierten Standort zu ermöglichen.

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Im Bereich des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1 und 2) wird die GRZ auf 0,295 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,76 zulässig. Weitere Überschreitungen werden nicht zugelassen.
- Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) wird die GRZ auf 0,451 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.
- Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 2) wird die GRZ auf 0,394 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (5) BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt für die einzelnen funktionalen Teilbereiche im Plangebiet individuell. Die festzusetzende Höhe der GRZ ist dabei maßgeblich abhängig von der jeweiligen Funktion des Teilbereiches.

So wird für den Bereich des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1 und 2) die GRZ auf 0,295 für Hauptanlagen und eine Überschreitung dieser bis zu 0,76 für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) festgesetzt. Eine weitere Erhöhung der GRZ über 0,76 ist grundsätzlich nicht möglich.

Die maßgebende Fläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche beträgt für „SO Hotel 1 und 2“ insgesamt 6.581,41 m². Dementsprechend kann die überbaute Fläche durch Hauptanlagen 1.941,55 m² und für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen 5.001,87 m² betragen.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO FHG) erfolgt die Festsetzung der GRZ für die jeweiligen Teilbereiche separat. Grund dafür ist die räumliche Trennung sowie jeweils vorliegende Nutzungsanforderung der Teilbereiche. Zudem unterscheidet sich die Art der Festsetzung bezüglich der GRZ zwischen dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO FHG) und dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel) insofern, dass im „SO Hotel“ eine Differenzierung zwischen der GRZ für die Hauptanlagen und den nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) erfolgt. Im Gegensatz dazu erfolgt im „SO FHG“ bei der GRZ keine Differenzierung zwischen Hauptanlagen und den nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Dies begründet sich darin, dass insbesondere die GRZ hier sehr niedrig ist und es daher keiner Differenzierung bedarf, um entsprechend flexibler agieren zu können.

Die maßgebende Fläche des „SO FHG 1“, welche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche herangezogen werden kann, beträgt 7.511,68 m². Für „SO FHG 2“ beträgt diese 149,29 m². Dementsprechend kann die überbaute Fläche durch Hauptanlagen und für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im „SO FHG 1“ 3.387,77 m² und für „SO FHG 2“ 58,82 m² betragen.

Dabei bleibt festzustellen, dass die Grundflächenzahl von 0,8 für sonstige Sondergebiete, was dem Maximalwert der Orientierungswerte laut BauNVO (Baunutzungsverordnung) entspricht, unterschritten wird.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (5) BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig ist (Ausschluss, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie überschritten werden darf). Die Festsetzung gilt global für den gesamten Geltungsbereich. Dadurch wird sichergestellt, dass **keine weitere Überschreitung** der festgesetzten Grundflächenzahl möglich ist und diese als zulässig festgesetzte max. Grundflächenzahl als absolute Obergrenze angesehen werden kann. Die Anwendung erfolgt zum Schutz des Grund und Bodens sowie zum Schutz des Landschaftsbildes.

Bezüglich der Versiegelung ist festzustellen, dass bereits eine nicht unerhebliche Versiegelung am Standort besteht. So lässt sich zusammenfassen, dass im Bereich des geplanten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel) eine Versiegelung von ca. 2.923 m² und im Bereich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) eine Versiegelung von ca. 1.860 m² sowie im „SO FHG 2“ eine Versiegelung von ca. 60 m² bereits vorhanden ist. Darüber hinaus befinden sich Treppenanlagen im Gelände, welche eine Grundfläche von ca. 270 m² aufweisen. Die Straße inkl. Rinne haben einen Umfang von ca. 1.080 m². Insgesamt ist am Standort damit eine momentane Versiegelung von ca. 6.193 m² im Bestand vorhanden.

Daraus ergibt sich folgende Situation bezüglich der Erhöhung/Absenkung der Versiegelung in den einzelnen Bauflächen:

Bezeichnung Baufläche	Versiegelung Bestand in m²	Versiegelung Planung in m²	Erhöhung/Absenkung der Versiegelung in m²
SO Hotel	-2.923	+5.002	+2.079
SO FHG 1	-1.860	+3.388	+1.528
SO FHG 2	-60	+59	-1

Insgesamt wird somit eine Nachverdichtung innerhalb der Bauflächen des sonstigen Sondergebietes/Sondergebietes von ca. 3.606 m² durch den Bebauungsplan ermöglicht. Dies entspricht einer Anhebung der Versiegelung um ca. 75 %.

Bezüglich der möglichen Versiegelung des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) ist anzumerken, dass es geplant ist, die Ferienhäuser aufzuständern. Dementsprechend erfolgt hier keine direkte Versiegelung und damit Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Somit kann der Boden seine Filter-, Speicher- und Pufferfunktion weiter wahrnehmen, was auch dem Schutzgut Wasser zuträglich ist. Daraus resultierend beträgt die tatsächliche Versiegelung im „SO FHG 1“ nicht 3.388 m², sondern lediglich 1.358 m² (Grundfläche der Ferienhäuser ca. 2.030 m²).

Respektive würde **die gesamte Nachverdichtung** innerhalb der Bauflächen des sonstigen Sondergebietes/Sondergebietes **damit nur etwa 1.576 m² betragen**, was einer Anhebung der Versiegelung von ca. 33 % entsprechen würde.

- Grundfläche (GR)
- Die max. Grundfläche (GR) für Ferienhäuser im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) wird auf 130 m² begrenzt.

Begründung

Die Festsetzung bezüglich der max. Grundflächen der Ferienhäuser trägt zur Feinjustierung bei der Flächenbeanspruchung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) bei. Insbesondere erfolgt damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes.

Für die Festsetzung, dass nicht überdachte Terrassen mit einer Grundfläche von 40 m² sowie Nebenanlagen mit einer Grundfläche von 10 m² zulässig sind fehlt die Rechtsgrundlage. Somit entfallen diese Festsetzungen. Um die Umsetzung von Terrassen sowie Nebenanlagen weiterhin zu ermöglichen, wird die Grundfläche der Ferienhäuser von 70 m² auf 130 m² angehoben. Dies ist insbesondere am Standort notwendig, da Terrassen zur Hauptanlagen dazu zählen, sofern sie konstruktiv eine Einheit bilden. Gleiches gilt für die Nebenanlagen, sofern diese ebenfalls konstruktiv mit der Hauptanlage verbunden sind. Da das Ziel am Standort insbesondere der Bodenschutz ist und die topographischen Verhältnisse zusätzliche eine Aufständigung/Teilaufständigung der Ferienhäuser voraussichtlich notwendig machen, werden alle Ferienhäuser auf einer aufgeständerten Plattform umgesetzt. Dies führt dazu das, dass Ferienhaus, die Nebenanlage und die Terrasse eine kompakte Bauform haben und nicht mehrere Baukörper notwendig werden (vgl. Abbildung 9.2). Auf Grund der aufgeständerten Plattform ist es jedoch auch erforderlich, dass ein vollständiger Umlauf um die Ferienhäuser möglich ist. Hierfür sind in der Grundfläche der Ferienhäuser 10 m² bereits berücksichtigt.

Festzuhalten ist, dass durch die nun zulässige Grundfläche von 130 m² keine höhere Versiegelung erfolgt als im Vorentwurf zugelassen. Dies wird dadurch sichergestellt, dass es zu keiner Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) im betreffenden Teilbereich des Bebauungsplanes kommt!



Abbildung 9.2: beispielhafte Visualisierung der geplanten Ferienhäuser mit der geplanten Aufständigung [Quelle: OSTARA GMBH UND BAUINGENIEURGESELLSCHAFT B3 MBH; Stand 18.03.2026]

- Definition - Oberkante der baulichen Anlagen für die Bauflächen SO Hotel 1 und 2
Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK NHN) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Schornsteine u.ä.) sind davon ausgenommen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK NHN) gilt Normalhöhennull (NHN).
- Definition - Oberkante der baulichen Anlagen für die Bauflächen SO FHG 1 und 2
Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK Gelände) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Schornsteine u.ä.) sind davon ausgenommen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK Gelände) gilt der höchstgelegene, an die bauliche Anlage angrenzende Geländepunkt des vorhandenen eingemessenen Geländes bzw. aufgeschütteten/abgegrabenen eingemessenen Geländes.

Begründung

Die Definition erfolgt zur rechtssicheren Bestimmung der Oberkante der baulichen Anlage (OK).

Die Oberkante der baulichen Anlage (OK NHN) wird im Bebauungsplan für die Bauflächen „SO Hotel 1 und 2“ über die Festsetzung der Höhe über NHN (Normalhöhennull) definiert. Die festgesetzte Höhe, insbesondere des Teilbereiches „SO Hotel 1“, orientiert sich dabei an der Höhe des vorhandenen „Gästehauses des Ministerrates der DDR“, wodurch sichergestellt werden soll, dass das Landschaftsbild aufgrund der Höhe der zukünftig möglichen Bebauung nicht gravierend weiter verändert wird. Das im Bestand vorhandene Gebäude hat eine Höhe von etwa 20,00 bis 21,00 m. Geplant ist für die Neubebauung durch ein Hotel eine Höhe von etwa 22,00 bis 23,00 m. Ermöglicht wird über die festgesetzte Höhe eine max. Gebäudehöhe von 24,00 m. Dies entspricht einer OK NHN für „SO Hotel 1“ von +886,00 m.

Für den Teilbereich „SO Hotel 2“ wird eine OK NHN von +875,00 m festgesetzt. Mit der Festsetzung einer deutlich geringeren zulässigen Höhe für bauliche Anlagen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass hier nur eine untergeordnete Funktion umgesetzt werden soll. Geplant ist, in dieser Baufläche den „Kristall“ mit einem Café bzw. Restaurant zu errichten. Ermöglicht wird damit eine Gebäudehöhe von ca. 13,00 m.

Zur Gliederung zwischen den Teilbereichen „SO Hotel 1 und 2“ wird die „Knödelinie“ (Planzeichen 15.14 PlanZV) herangezogen.

Für die Bauflächen „SO FHG 1 und 2“ erfolgt die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlage (OK Gelände) anhand des vorhandenen eingemessenen Geländes bzw. des aufgeschütteten/abgegrabenen eingemessenen Geländes. Damit soll erreicht werden, dass sich die Umsetzung weitestgehend am vorhandenen vermessenen Gelände orientiert.

Dennoch werden Anpassungen des Geländes in einem definierten Umfang zugelassen, um die Umsetzung der Ferienhäuser zu ermöglichen (siehe Festsetzung zu „Aufschüttungen/Abgrabungen“). Da die möglichen „Aufschüttungen/Abgrabungen“ ebenfalls abschließend und eindeutig bestimmt sind, kann auch das nachträglich veränderte Gelände, nach Vermessung, zur Bestimmung der „OK Gelände“ herangezogen werden und ist damit hinreichend bestimmt. Hierzu erfolgte bereits eine telefonische Abstimmung mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt im März 2025.

Die Festlegung der Höhe erfolgt dabei anhand der anvisierten Nutzungen (z.B. Ferienhäuser bzw. Kiosk). Für die Ferienhäuser wird dabei von einer 1-geschossigen Bebauung mit ausgebautem Dach ausgegangen (+8,00 m). Berücksichtigt wurde dabei auch, dass die Ferienhäuser aufgeständert werden sollen.

- Aufschüttungen/Abgrabungen für die Bauflächen SO Hotel 1 und 2
Aufschüttungen des Geländes sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Abgrabungen des Geländes sind bis zu einer Tiefe von max. 8,50 m zulässig.

- Aufschüttungen/Abgrabungen für die Bauflächen SO FHG 1 und 2
Aufschüttungen des Geländes sind bis zu einer Höhe von max. 4,00 m zulässig. Abgrabungen des Geländes sind bis zu einer Tiefe von max. 4,00 m zulässig.

- Definition - Aufschüttungen/Abgrabungen

Als Bezugspunkt für die angegebene Höhe/Tiefe der Aufschüttungen/Abgrabungen gilt das vorhandene eingemessene Gelände.

Begründung

Da zur Umsetzung verschiedener Maßnahmen in allen, im Plangebiet vorhandenen Sondergebieten/sonstigen Sondergebieten Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden können, werden Vorgaben zur maximalen Aufschüttung/Abgrabung getroffen. Dies erfordern nicht nur die topographischen Verhältnisse des Plangebietes, sondern auch bestimmte Nutzungen. So sind entsprechende Maßnahmen, zum Beispiel für die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage des Hotels und zur Umsetzung der Ferienhäuser, zu erwarten.

So ist zur Herstellung der Tiefgaragenzufahrt eine dauerhafte Abgrabung des Geländes bis zu einer Tiefe von max. 8,50 m erforderlich. Darüber hinaus ist ausschließlich mit deutlich geringeren Abgrabungen zu rechnen.

Im Bereich der Ferienhäuser ergeben sich die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen aus der Notwendigkeit, einen vorhandenen Geländesprung im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben angemessen zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren. Überwiegend ist im Bereich der Ferienhäuser jedoch auch davon auszugehen, dass es lediglich zu geringer Geländeänderungen kommen wird.

- Beleuchtungsanlagen

- Die Oberkante Beleuchtungsanlagen in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldrandzone zur Beleuchtung der Naturbadeteiche wird mit max. 1,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Beleuchtungsanlagen in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldrandzone gilt das vorhandene eingemessene Gelände.
- Die Oberkante Beleuchtungsanlagen in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldrandzone entlang der Skiloipen wird mit max. 3,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Beleuchtungsanlagen in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldrandzone gilt das vorhandene eingemessene Gelände.
- Die Oberkante Beleuchtungsanlagen in den Flächen für Wald entlang der Skiloipen wird mit max. 3,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Beleuchtungsanlagen in den Flächen für Wald gilt das vorhandene eingemessene Gelände.

Begründung

Aufgrund der geplanten Umsetzung der Beleuchtungsanlagen innerhalb der Flächen für Wald sowie Grünflächen ist es aus Sicht der Stadt Oberhof notwendig, zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes, Festsetzungen in Bezug auf die max. Höhe zu treffen. Die Notwendigkeit zur Umsetzung ergibt sich insbesondere aus Gründen der Gefahrenminimierung.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

- Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Als Bezugspunkt für die max. Höhe der Einfriedungen gilt das vorhandene eingemessene Gelände. Zulässig als Einfriedungen sind ausschließlich Holz- und Wildschutzzäune.

- Stützmauern für die Bauflächen SO Hotel 1 und 2

Die Oberkante Stützmauern wird mit max. 8,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Stützmauern gilt das vorhandene eingemessene Gelände bzw. aufgeschüttete/abgegrabene eingemessene Gelände.

- Stützmauern für die Bauflächen SO FHG 1 und 2

Die Oberkante Stützmauern wird mit max. 4,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Stützmauern gilt das vorhandene eingemessene Gelände bzw. aufgeschüttete/abgegrabene eingemessene Gelände.

Begründung

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugestaltung dienen der städtebaulichen Ordnung und tragen somit zur Wahrung des Ortsbildes und zum Schutz des Landschaftsbildes bei.

Sie orientieren sich dabei an bereits im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen sowie den jeweiligen Nutzungsanforderungen/planerischen Zielstellungen in den verschiedenen Teilbereichen.

In Bezug auf die getroffenen Zulässigkeiten der Stützmauern in den jeweiligen Bauflächen ist klarzustellen, dass die festgesetzte Stützmauer von max. +8,50 m in den Bauflächen SO Hotel 1 und 2 sich daraus ableiten, dass eine Stützmauer im Bereich der Abgrabung der Tiefgarageneinfahrt in adäquater Höhe notwendig wird. Aufgrund des notwendigen Geländeeinschnittes wird diese überwiegend nicht wahrzunehmen sein. Unabhängig davon ist nur mit deutlich geringeren Höhen von Stützmauer zu rechnen. Ein Verzicht auf die Festsetzung der zulässigen Höhe der Stützmauer in den Bauflächen SO Hotel 1 und 2 und eine Verlagerung in das Baugenehmigungsverfahren wird durch die Stadt nicht befürwortet, um die entsprechende Zulässigkeit und damit die Umsetzung sicherzustellen.

Gleichermaßen werden Stützmauern bis zu max. +4,00m in der Bauflächen SO FHG 1 und 2 notwendig, um den vorhandenen Geländesprung in den betroffenen Bereichen abfangen zu können. Überwiegend ist jedoch davon auszugehen, dass Stützmauern lediglich in einer geringen Höhe bzw. keine Stützmauern benötigt werden.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO.

5.4 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen wurden so angeordnet, dass die anvisierten Nutzungen im sonstigen Sondergebiet „Hotel“ (SO Hotel 1 und 2) und Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO FHG 1), entsprechend dem vorliegenden Konzept (vgl. Abbildung 9.1) umgesetzt werden können. Dabei sind die überbaubaren Grundstücksflächen sehr eng an das vorliegende Konzept (vgl. Abbildung 9.1) angelehnt und ermöglichen für die Umsetzung der Hauptanlagen nur äußerst geringe Spielräume. Damit soll sichergestellt werden, dass die Entwicklung sensibel im Naturraum erfolgt. Um dennoch etwas Spielraum für die Umsetzung der Hauptanlagen zu ermöglichen, wird die Möglichkeit eröffnet, mit bestimmten Bauteilen die überbaubare Grundstücksfläche zu überschreiten. Daher werden für den „Dachüberstand der Hauptanlagen“ und „nicht überdachte Terrasse“ gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO entsprechende Ausnahmen zugelassen. So gilt im gesamten Bebauungsplan, dass der Dachüberstand der Hauptanlagen sowie nicht überdachte Terrassen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten dürfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Teilbereich des „SO FHG 2“ keine Hauptanlagen umgesetzt werden dürfen, sondern lediglich Nebenanlagen zur Hauptnutzung. Somit darf hier ausschließlich eine dem Ferienhausgebiet untergeordnete Nutzung etabliert werden. Geplant ist entsprechend dem Konzept, einen „Kiosk“ zur Versorgung der Gäste des Ferienhausgebietes sowie die Möglichkeit zur Bereitstellung der Schlüssel für die Ferienhäuser umzusetzen. Die geplante Nutzung ordnet sich entsprechend der Nutzung unter und wäre ohne die Ferienhäuser nicht notwendig und ist somit als Nebenanlage hier umsetzbar.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan werden Waldflächen beansprucht. Dabei muss festgestellt werden, dass das gesamte Plangebiet als Wald eingestuft ist. Dementsprechend ist es notwendig, eine Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG für die betroffenen Teilbereiche durchzuführen. Notwendig ist dies mindestens für die Bereiche, in denen die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt, sowie in den daran angrenzenden Bereichen, welche zur Berücksichtigung des Waldabstandes gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG (30,0 m) dienen.

Im Bereich des sonstigen Sondergebiets „Hotel“ (SO Hotel 1 und 2) erfolgt eine darüberhinausgehende Berücksichtigung des gesamten Baugebietes, wodurch sich die Fläche für die Nutzungsartenänderung erhöht (vgl. Abbildung 10; gelbe Linie).

Dies wird jedoch hier als wichtig eingeschätzt, da die Nutzung des Hotels eine hohe Frequentierung durch Menschen erwarten lässt. Zusätzlich spricht dafür, dass in dem Bereich Nebenanlagen des Hotels umgesetzt werden, welche häufig durch Menschen genutzt werden können. Die Gefahr für Leib und Leben wird mit dieser Maßnahme somit deutlich reduziert.

Für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO FHG 1) erfolgt die Berücksichtigung für den Bereich der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie für den daran angrenzenden Bereich, welche zur Berücksichtigung des Waldabstandes gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG (30,0 m) dient (vgl. Abbildung 10; gelbe Linie).

Dementgegen ist es für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO FHG 2) nur notwendig, eine Nutzungsartenänderung für den Bereich des Kiosk umzusetzen. Dies ergibt sich daraus, da hier ausschließlich eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO umgesetzt werden kann (Kiosk), welche nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dient (vgl. Abbildung 10; roter Pfeil) und somit kein Waldabstand berücksichtigt werden muss.

Für den Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitbereich“ wird nicht von einer Nutzungsartenänderung ausgegangen, da hier ausschließlich eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO umgesetzt werden kann, welche als „Lager für Sport- und Spielgeräte“ (vgl. Abbildung 10; blauer Pfeil) dient.

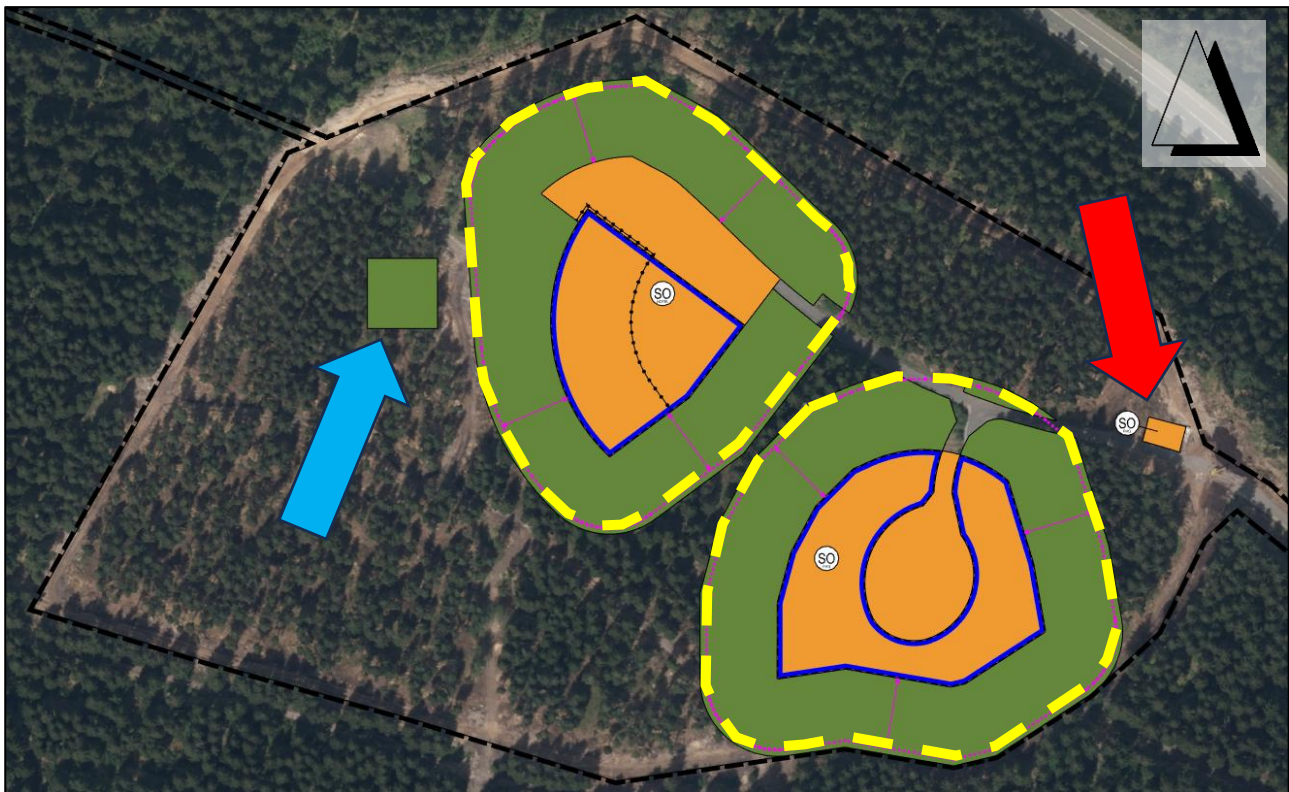


Abbildung 10: Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ mit beanspruchten Waldflächen (gelbe Linie) für Nutzungsartenänderung gemäß § 10 ThürWaldG auf DOP im Bereich des sonstigen Sondergebiets „Hotel“ (SO Hotel 1 und 2 sowie des Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO FHG 1) [Auszug; ohne Maßstab; Stand Entwurf zur Veröffentlichung; Quelle DOP: TLBG ©; Aufnahme 19.05.2022]

Grundsätzlich gilt für das gesamte Plangebiet, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch innerhalb der festgesetzten Bauflächen, gemäß §§ 12 und 14 BauNVO Stellplätze, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig sind.

5.5 Grünflächen

Aufgrund der spezifischen Nutzungsansprüche im Plangebiet ist es nicht erforderlich, dass alle baulich genutzten Bereiche als Sondergebiete bzw. sonstige Sondergebiete ausgewiesen werden. Insofern kann insbesondere der Bereich mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitbereich“ als Grünfläche ausgewiesen werden, obwohl dieser baulich genutzt werden soll. Dies ist möglich, da in diesen Bereichen nur in sehr geringem Umfang bauliche Anlagen umgesetzt werden (z.B. Spielhütte zur Lagerung von Sport- und Spielgeräten). Die Spielhütten werden auf 25 m² Grundfläche beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass die Versiegelung innerhalb der Grünfläche unter 15 % bleiben wird.

Um die Nutzung der Grünfläche zu ermöglichen, jedoch nur gezielt und nutzungsabhängig bauliche Anlagen zuzulassen, erfolgt durch die Stadt Oberhof eine entsprechende Detaillierung als textliche Festsetzung.

Zudem wird die „Waldrandzone“ untergeordnet zur Umsetzung von baulichen Anlagen genutzt werden und kann daher auch als Grünfläche ausgewiesen werden. Die baulichen Anlagen hier beschränken sich auf den Bereich des anvisierten „Naturbadeteiches“ und der „Skiloipe“. So ist es notwendig, in deren Umfeld Beleuchtungsanlagen zu installieren, um eine mögliche Gefahrenstelle, bei Dunkelheit, entsprechend absichern zu können.

5.6 Flächen für Wald

Der größte Teil des Plangebietes wird auch zukünftig als „Fläche für Wald“ ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des geplanten „Hotels“ sowie der „Ferienhäuser“ ist aber auch eine gewisse Nutzung dieser Flächen geplant bzw. notwendig. Die Nutzungen beschränken sich dabei auf Wanderwege mit Schutzhütten, Skiloipen mit Beleuchtungsanlagen, Loipentunnel und Einfriedungen. Zur Sicherung der Umsetzung erfolgen im Bebauungsplan textlichen Festsetzungen.

Die Wanderwege sind dabei zur Anbindung des Areals an das bereits vorhandene Wegenetz außerhalb des Plangebietes notwendig. Hierbei wird nahezu ausschließlich auf bereits bestehende Wegestrukturen zurückgegriffen, welche im Rahmen der Nutzung als „Gästehaus des Ministerrates der DDR“ geschaffen wurden. Entlang der Wanderwege innerhalb des Plangebietes ist angedacht, max. drei Schutzhütten umzusetzen. Die Schutzhütten sollen dabei ausschließlich dem Wanderer als Unterstand bei schlechtem Wetter bzw. als Rastmöglichkeit dienen. Insofern werden diese in der Grundfläche begrenzt (12 m²) und einfach gehalten. Maßgeblich ist dabei, dass die Schutzhütten nicht abschließbar und mindestens zu einer Seite offen sind. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt entsprechend.

Zur Eingrenzung der räumlichen Lage der Schutzhütten werden im Bebauungsplan entsprechende „Flächen für Nebenanlagen“ ausgewiesen. Diese befinden sich an zwei Zugängen zum Grundstück. Um dennoch einen Spielraum bei der Lage der Schutzhütten zu ermöglichen, haben die Flächenausweisungen eine Größe von 10 x 10 m. Insofern erfolgt damit indirekt auch eine Einschränkung bei der möglichen Anzahl von Schutzhütten.

Auch soll zukünftig ein bereits vorhandener Wirtschaftsweg, welcher entlang der äußeren Grenze des Grundstückes vorhanden ist, als „Skiloipe“ genutzt werden (vgl. Abbildung 11.1). Ein Ausbau dieses Wirtschaftsweges ist für die Nutzung als „Skiloipe“ nicht notwendig. Der Verlauf der „Skiloipe“ wird im Bebauungsplan nicht dargestellt, da ausschließlich ein vorhandener Wirtschaftsweg dafür in Anspruch genommen wird. Der Wirtschaftsweg verläuft parallel entlang zur Flurstücksgrenze des Flurstückes 56/8, der Flur 5 in der Gemarkung Oberhof (vgl. Abbildung 11.2).

Es erfolgte lediglich bereits zur Sicherung der Gefahrenstellen im Plangebiet eine Erneuerung der aus früherer Nutzung stammenden Einfriedung, weshalb eine Ertüchtigung des Wirtschaftsweges erfolgte (Länge der Einfriedung ca. 1.200 m). Dabei wurde der Wirtschaftsweg, nach Erneuerung der Einfriedung, mit Mulch abgedeckt (vgl. Abbildung 11.1). Die Maßnahme wurde zuvor mit dem zuständigen Forstamt Oberhof abgestimmt.

Um im Rahmen der späteren Nutzung als „Loipe“ eine durchgängige Befahrbarkeit mit Skiern ermöglichen zu können, ist es zusätzlich notwendig, einen Loipentunnel im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Plangebiet umzusetzen (vgl. Abbildung 11.3). Der dafür notwendige, minimale Eingriff wird entsprechend in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eingestellt.



Abbildung 11.1: Wirtschaftsweg entlang der bereits vorhandenen Einfriedung mit seitlich gelagertem Mulch zur Abdeckung der zukünftigen Loipe [Quelle: KEHRER PLANUNG; 29.06.2021]

Um die Befahrbarkeit der Loipe insbesondere in den Wintermonaten gefahrlos zu ermöglichen, soll diese entsprechend beleuchtet werden. Ziel muss es sein, diese so verträglich und unauffällig in den Landschaftsraum zu integrieren, weshalb zusätzliche Festsetzungen bezüglich der Höhen der Beleuchtungsanlagen erfolgen. Um die Lichtemissionen so gering wie möglich zu halten, soll die Beleuchtung so umgesetzt werden, dass diese ausschließlich dann erfolgt, wenn die „Loipe“ in Nutzung ist und auch nur in den Bereichen mit Skiläufern. Eine permanente Beleuchtung der „Loipe“ darf nicht erfolgen!



Abbildung 11.2: Verlauf der Loipe (rote Linie) auf DOP [ohne Maßstab; Quelle DOP: TLBG ©; Aufnahme 19.05.2022]

Weiterhin ist darauf zu verweisen, dass zur Umsetzung des gestuften Waldrandes die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldrandzone“ sowie die angrenzenden Flächen für Wald genutzt werden. Dabei erfolgt die Einbeziehung eines Teilbereiches der Fläche für Wald zur Umsetzung eines gestuften Waldrandes nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt. Diesem ist insbesondere wichtig, dass die „Waldrandzone“ frei von Gehölzen bleibt, welche sich im Verbund perspektivisch zu Wald nach dem Thüringer Waldgesetz entwickeln können. Es wurde daher empfohlen, die Waldrandgestaltung in den noch vorhandenen Fichtenforst auszudehnen. Der Empfehlung wird mit der Ausweisung der Ersatzmaßnahme „E2“ gefolgt.

Im Einzelnen enthielt die Stellungnahme zur Anfrage der Umsetzung des gestuften Waldrandes folgende Empfehlung: „[...] Es ist anzunehmen, dass im Zuge der Kalamität noch weitere Bäume des umgebenden Hauptbestandes (Fichte) abgängig sein werden. Die Hauptbestockung wird dadurch perspektivisch lichter bis kahlgestellt sein. Es empfiehlt sich daher die gesamte Waldrandgestaltung in den noch vorhandenen Bestand (Fichtenforst) so auszudehnen, dass die geplanten Baumarten mit höherem Wuchs (Laubbaum-Hochstämme) ab 30m Abstand zum Sondergebiet eingebracht werden können. Somit könnte die gesamte Anlage des Waldrandes (Strauchzone) ab 10m beginnen.

Hiermit werden zum einen die Gesetzmäßigkeiten gewahrt und gleichzeitig ein auch waldbaulich sinnvoller Übergang bzw. „Verzahnung“ zum Altbestand (Waldinnensäume) geschaffen. [...]“.

(Quelle: Stellungnahme zu den überarbeiteten Festsetzungen zum geplanten Sondergebiet „Hotel am Rennsteig“ des ThüringenForst - Forstamt Oberhof vom 15.04.2025)

5.7 Besondere Vorkehrungen bezüglich der Lage in einer Trinkwasserschutzzone / Festsetzungen zum Boden- und Wasserschutz

Als Schutzmaßnahme „S1“ werden Festsetzungen zu „Dachmaterialien“ getroffen. So wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dacheindeckungen unzulässig sind, bei denen ein Eintrag von Schadstoffen, schwer abbaubare organische Stoffe oder Schwermetalle, in das Niederschlagswasser erfolgen kann.

Dies wird notwendig, da im Geltungsbereich Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser errichtet werden sollen und der übermäßige Eintrag von Schadstoffen durch die Wahl von Materialien minimiert bzw. vermieden werden soll.

Als Dachmaterialien, die für eine Anwendung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ungeeignet sind, gelten nach den Festsetzungen z.B. Zink, Kupfer und Blei. Dem hingegen kann z.B. eine beschichtete Titan-Zink-Legierung aufgrund der Beschichtung zum Einsatz kommen.

Als weitere Schutzmaßnahme kommt eine Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen in Betracht (S2). Dabei wird festgesetzt, dass im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1 und 2) und im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1 und 2) Gehwege nur mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig sind.

Zudem werden Festsetzungen zur Befestigung von Wanderwegen und Skiloipen erlassen (S3). Demnach sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wanderwege und Skiloipen nur mit wasser- und luftdurchlässiger Befestigung zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Lage in einer Trinkwasserschutzzone gewürdigt sowie Festsetzungen zum Boden- und Wasserschutz getroffen. Im Bereich der Schutzmaßnahme „S2“ dürfen Gehwege nur mit wasserdurchlässiger Befestigung umgesetzt werden. Dies kommt in den intensiv genutzten Bereichen innerhalb des Sondergebietes bzw. des sonstigen Sondergebietes zur Anwendung. Das bedeutet, dass z.B. Haufwerksporige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sickerfugen oder ähnlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten zur Anwendung kommen müssen.

Da die Schutzmaßnahme „S3“ für einen sensiblen Landschaftsteil gilt, welcher weitestgehend unberührt erhalten werden soll, sind Wege hier ausschließlich wasser- und luftdurchlässig herzustellen. So können z.B. die Wege mit Holzhackschnitzeln (nachwachsender Rohstoff), Schotterrassen oder wassergebundener Decke unter Berücksichtigung der Körnung umgesetzt werden. Zu präferieren wäre in diesem Fall ein nachwachsender Rohstoff. In erster Linie sind Wanderwege und Skiloipen als naturnahe Wege zu belassen bzw. herzustellen.

Über die vorgenannten Schutzmaßnahmen „S1 bis S3“ hinaus werden Festsetzungen zur Versickerung durch Rigolen getroffen. Die Festsetzung zur Regenwasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie vermindert den Abfluss in die Kanalisation und fördert die Grundwasserneubildung sowie die Durchfeuchtung des Bodens. Durch die Versickerung werden die im Oberflächenwasser enthaltenen Schadstoffe durch die belebte Bodenzone zurückgehalten. Die Maßnahme dient damit dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktion (Bodenschutzmaßnahme). Die Maßnahmen sind eine Versickerungsanordnung und damit zwingend umzusetzen! Da es sich hier um die Beseitigung von Niederschlagswasser handelt, ist die Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Zur Umsetzung der Rigolen wurde ein Geotechnischer Bericht "Neubau "Ostara" Waldresort Oberhof, Biohotel mit Ferienhäusern", in der Fassung vom 04.11.2022 und eine Bemessung Rigolenversickerung nach DWA-A 138 Projekt-Nr. 240682-01 "Sickieranlagen Waldresort Oberhof, Fa. Ostara GmbH", in der Fassung vom 09.10.2024, durch die pgu Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen erstellt.

Ziel war es, dass auf den versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser dezentral über zwei Rigolen versickern zu können. Hierzu erfolgte durch die pgu eine Bewertung der Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Untergrundes an den geplanten Rigolenstandorten mittels Sickerversuchen. Zudem erfolgte eine Bemessung der Sickerrigolen.

In den Berechnungen der Hauptrigolen wurde die gesamte anfallende Niederschlagsmenge nach den offiziellen Niederschlagsdaten (KOSTRA-Daten) berücksichtigt, sodass die Hauptrigolen bei der entsprechenden Dimensionierung theoretisch ausreichen. Die Überlaufrigolen gelten somit nur als Sicherheitsmaßnahme. Die Überlaufrigolen wurden daher auch nicht in die Rechnungen des Gutachtens mit einbezogen.

Um eine höhere Sicherheit für die Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser gewährleisten zu können, wurden die Überlaufrigolen so dimensioniert, dass eine Erhöhung des rechnerisch notwendigen Volumens um 25 % erfolgt. Sollte die nun bereits überhöhte Kapazität nicht ausreichen, ist über einen Notüberlauf der Abfluss zu ermöglichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten zur Bemessung der Rigolenversickerung zwei alternative Rigolenarten bemessen wurden (konventionelle Rigole und Kunststoffkörper/-kästen). Daher erfolgt in den textlichen Festsetzungen ebenfalls die Berücksichtigung dieser Varianten. Schlussendlich ist ausschließlich eine der Alternativen umzusetzen.

Daraus ableitend wurde jeweils eine Haupt- und eine Überlaufrigole für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ und das sonstige Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt. Folgende textliche Festsetzungen werden getroffen:

- Rigolenversickerung
- R1 - Hauptrigole "Hotel"

Die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers (außer von Straßenverkehrsflächen) aus dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel 1 und 2) muss über eine Rigolenversickerung mit Kies mit einem min. Speichervolumen von 102 m³ oder mit Kunststoffkörpern mit einem min. Speichervolumen von 130 m³ am Standort der Rigole R1 erfolgen.

- R2 - Überlaufrigole "Hotel"
Zur Aufnahme von überschüssigen Oberflächenwasser aus der Rigole R1 ist eine Überlaufrigole nachzuschalten. Diese ist mit Kies mit einem min. Speichervolumen von 26 m³ oder mit Kunststoffkörpern mit einem min. Speichervolumen von 33 m³ am Standort der Rigole R2 umzusetzen.
- R3 - Hauptrigole "Ferienhausgebiet"
Die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers (außer von Straßenverkehrsflächen) aus dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 1) muss über eine Rigolenversickerung mit Kies mit einem min. Speichervolumen von 61 m³ oder mit Kunststoffkörpern mit einem min. Speichervolumen von 78 m³ am Standort der Rigole R3 erfolgen.
- R4 - Überlaufrigole "Ferienhausgebiet"
Zur Aufnahme von überschüssigen Oberflächenwasser aus der Rigole R3 ist eine Überlaufrigole nachzuschalten. Diese ist mit Kies mit einem min. Speichervolumen von 16 m³ oder mit Kunststoffkörpern mit einem min. Speichervolumen von 20 m³ am Standort der Rigole R4 umzusetzen.

Die zeichnerische Festsetzung bezieht sich auf die Lage der Rigolen.

Bezugnehmend auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet sind über die Festsetzung zum Boden- und Wasserschutz hinaus folgende Hinweise **zwingend zu beachten**:

-Das Vorhaben befindet sich in der weiteren Schutzzone der Ohra-Talsperre. Hier sind die entsprechenden Schutzbestimmungen einzuhalten.

-Durch den Bauherrn ist ein „Antrag auf Befreiung gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)“ zu stellen (Ausnahme von Verboten zum Bauen im Wasserschutzgebiet). Das Verfahren kann parallel zu anderen Verfahren geführt werden.

-Das Plangebiet ist an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.

-Alle anfallenden Abwässer von Verkehrsflächen sind aus dem Wasserschutzgebiet herauszuleiten oder entsprechend dem Stand der Technik zu behandeln.

- Der Neubau, die wesentliche Änderung, der Aus- oder Umbau von bestehenden Straßen oder Wegen, ist in Anlehnung an die in der Schutzzone III von Schutzgebieten zum Schutz von Trinkwassertalsperren maßgeblichen Anforderungen der "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) umzusetzen.

-Die Verwendung von Streustoffen zum Einsatz im Winterdienst, die nicht den Anforderungen der TL-Streu (Technische Lieferbedingungen für Streustoffe des Winterdienstes) entsprechen, ist verboten.

-Bei der Präparation der Loipen sind Schnee stabilisierende Zusätze grundsätzlich verboten.

-Abwasserleitungen müssen dem von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. herausgegebenen Arbeitsblatt DWA-Arbeitsblatt A 142 "Anforderungen an Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" für die für Schutzzone III genannten Anforderungen entsprechen.

-Die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, einschließlich wassergefährdender Abfälle, nach § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), ist verboten.

Das Verbot gilt nicht für oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A bis C sowie unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), bei denen die Anforderungen der AwSV für Anlagen in der Schutzzone III von Wasserschutzgebieten eingehalten sind, das Verbot gilt ferner nicht für die Lagerung von wassergefährdenden Haushaltschemikalien in geschlossenen Verkaufsräumen des Einzelhandels sowie im privaten Haushalt und vergleichbaren Anwendungsfällen (zum Beispiel in Gaststätten und Büros), sofern die Stoffe in haushaltsüblichen, transportzugelassenen Behältern oder Verpackungen gelagert werden.

-Schmutzwasser und verunreinigtes Niederschlagswasser sind aus dem Einzugsgebiet der Ohratalsperre herauszuleiten. Die Behandlung und Ableitung von Abwässern hat entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und bei Einleitung in einen Zufluss zur Ohratalsperre entsprechend dem Stand der Technik zu erfolgen. Der Bauherr hat im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen: a) wohin das Abwasser abgeleitet wird und b) das Verfahren der Abwasserbehandlung.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen zusätzlich nachfolgende Hinweise zum Gewässer- und Grundwasserschutz, welche im Baugenehmigungs- bzw. Befreiungsverfahren geregelt werden, noch zu beachten:

-Baumaschinen, Fahrzeuge und Behälter dürfen keine Hydrauliköl-, Schmiermittel- und Treibstoffverluste aufweisen. Für Maschinen, die mit hydraulischen Antrieben und Einrichtungen ausgerüstet sind und an offenen Gewässern eingesetzt werden, sind biologisch schnell abbaubare Hydrauliköle einzusetzen. Baumaschinen sind vor ihrem erstmaligen Gebrauch und während des Betriebes täglich auf Dichtigkeit hinsichtlich Schmier- und Treibstoffverlusten zu prüfen.

Erforderlichenfalls sind zusätzliche Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen zu treffen. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

-Durch entsprechende Speicher- und Absetzanlagen ist ein wirksamer Schutz vor der Einleitung von Baustellenabwässern und ggf. verunreinigten Oberflächenabflüssen aus dem Baustellenbereich in den Eimersbach, die Fallbäche und den Silbergraben zu gewährleisten. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist sicherzustellen und zu überwachen, dass auch bei Starkniederschlagsereignissen keine verunreinigten Einträge ins Einzugsgebiet der Talsperre Ohra gelangen.

-Grundsätzlich muss regelmäßig eine Kontrolle der Menge des oberflächlich aus dem Baustellenbereich abfließenden Wassers und der Konzentration von Schadstoffen und mikrobiologischen Verunreinigungen, die sich aus dem Baustellenbetrieb ergeben, erfolgen.

Bei Berücksichtigung der zuvor dargelegten Hinweise, kann davon ausgegangen werden, dass Gefährdungen des Wasserschutzgebietes weitestgehend ausgeschlossen sind. Eine Prüfung bezüglich der Beachtung muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen!

5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ wird durch die Stadt Oberhof aufgestellt, um die Umsetzung eines Biohotels mit Ferienhäusern zu ermöglichen. Derzeit liegt das Plangebiet im Außenbereich und wird entsprechend nach § 35 BauGB bewertet. Eine Nutzung des Areals ist aktuell nicht gegeben. Mit der Überplanung soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ ausgewiesen werden.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen jedoch relevante Vorbelastungen durch Lärm. Diese ergeben sich durch die Geräuschemissionen

- durch die Nutzung der Rennschlitten- und Bobbahn (Wettkampf- und Trainingsbetrieb),
- durch die Rückkühlanlagen der Beschneiungsanlage des Fallbachhang,
- durch den Betrieb der vorhandenen Schneekanonen am Fallbachhang,
- durch die Lüftungs- und Kühlanlagen der Skisport-Halle,
- durch die vorhandenen Schneekanonen eines Schneedepots sowie entlang von Laufstrecken der Biathlon-Arena,
- durch das Schießen mit Kleinkaliberwaffen in der Biathlon-Arena (Trainings- und Wettkampfbetrieb) und
- im Wettkampfbetrieb zusätzlich durch Lautsprecheranlagen sowie Zuschauer.

Aufgrund der kumulierenden Wirkung der Vielzahl von Emittenten außerhalb des Plangebietes wurde es notwendig ein Gutachten zu den Schallimmissionen zu erstellen, um die Einwirkungen auf den Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ einschätzen zu können. Die Erstellung des Gutachtes erfolgte durch das Ingenieurbüro Frank & Schellenberger GbR („Schallimmissionsprognose LG 55/2021-A für den Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ der Stadt Oberhof“ mit Stand 23.04.2025).

Im Gutachten ist die Aufgabenstellung dabei wie folgt formuliert: „[...] Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen sind die durch Sportlärm von den Wintersportanlagen im Geltungsbereich folgender Bebauungspläne zu erwartenden Schallimmissionen zu ermitteln:

- B-Plan „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“
- B-Plan „Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler“

Die Berechnungen sind gemäß Auftrag nach DIN 18005 in Verbindung mit DIN 45691:2006-12 durchzuführen. Zusätzlich werden die Festlegungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (Quelle [5]) bei der Beurteilung der Geräuschemissionen mitberücksichtigt, da diese im Beschwerdefall zur Beurteilung der Sportanlage herangezogen wird. Ziel der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen ist die Absicherung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. [...]“.

Für die anvisierten Nutzungen im Plangebiet wird nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ eine Schutzwürdigkeit vergleichbar einem allgemeine Wohngebiet und für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ vergleichbar einem allgemeine Mischgebiet, angenommen.

Auf der Grundlage der genannten Schutzwürdigkeit ergeben sich folgende Schalltechnische Orientierungswerte (STO) nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ [tags 55 / nachts 40 dB/A] und das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ [tags 60 / nachts 45 dB/A].

In der vorliegenden Schallimmissionsprognose („Schallimmissionsprognose LG 55/2021-A für den Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ der Stadt Oberhof“ mit Stand 23.04.2025) ist unter Pkt. „10. Zusammenfassung und Diskussion“ folgendes enthalten:

„[...] Die Berechnung der Beurteilungspegel ist unter Punkt 8 in Tabelle 4 zusammengefasst, die Beurteilungspegel wurden in der nachfolgenden Tabelle den zulässigen Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

Tabelle 5 Beurteilungspegel und Richtwerte

Emittent	Immissionen SO Hotel in dB(A)						Immissionen SO Ferienhaus dB(A)	
	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	EG	OG
Gesamtimmissionen tags	42	43	44	46	48	49	35	36
Immissionsrichtwert für Tagzeit	60	60	60	60	60	60	55	55
Differenz zum Richtwert	-18	-17	-16	-14	-12	-11	-20	-19
Gesamtimmissionen nachts	39	40	41	43	45	47	33	34
Immissionsrichtwert für Nachtzeit	45	45	45	45	45	45	40	40
Differenz zum Richtwert	-6	-5	-4	-2	0	2	-7	-6

Wie der Tabelle 5 zu entnehmen ist, ergibt sich für die Tagzeit in beiden Sondergebieten eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um mindestens 11 dB.

Für die Nachtzeit ergibt sich bis zum 4. OG des geplanten Hotels im Sondergebiet Hotel maximal eine Ausschöpfung des Richtwertes. Im 5. OG des geplanten Hotels können sich nachts an den nördlichen Fassaden Überschreitungen des Richtwertes um bis zu 2 dB ergeben.

Im Sondergebiet Ferienhäuser ergibt sich nachts eine Unterschreitung des Richtwertes um mindestens 6 dB.

Da bei den Berechnungen davon ausgegangen wurde, dass alle lärmrelevanten technischen Anlagen der beiden Bebauungspläne („Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“ und „Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler“) gleichzeitig mit Volllast im Betrieb sind, können die Ergebnisse als Maximalabschätzung angesehen werden.

Die Isophonen des Gesamt-Beurteilungspegels für die Emittenten aller Sportanlagen können für das 5. OG (oberstes Geschoss des Hotels) der Anlage 10 entnommen werden und die Isophonen im 1. OG (oberstes Geschoss Ferienhaus) sind in Anlage 11 dargestellt. [...]“.

Da bei der Prüfung eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ mit der Einstufung als „Mischgebiet“ in 6. Geschossen erfolgte, kann die Ausweisung sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ im Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ in 6. Geschossen nur erfolgen, wenn Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wie im Gutachten vorgeschlagen, erfolgen. In der Schallimmissionsprognose („Schallimmissionsprognose LG 55/2021-A für den Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ der Stadt Oberhof“ mit Stand 23.04.2025) wird folgende Empfehlung für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

„[...] Öffensbare Fenster von schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018, im 5. Obergeschoss des Hotels, sind in den Fassaden anzuordnen, die vom Fallbachhang (Schneekanonen 1 – 20) abgewandt sind (keine Sichtverbindung haben). [...]“.

Gemäß DIN 4109-1:2018-01 Pkt. 3.16 ist ein schutzbedürftiger Raum im Sinne dieser Norm ein gegen Geräusche zu schützender Aufenthaltsraum. Aufgeführt werden z.B. in der TA Lärm als schutzbedürftige Räume:

Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen; Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten; Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien; Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen; Büroräume; Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume. **Nicht schutzwürdig sind** dementsprechend Küchen (außer Wohnküchen), Flure, Bäder, Toilettenräume und Nebenräume.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen. Die entsprechenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Pkt. I) aufgenommen und somit verbindlich. Durch die Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte nach den Orientierungswerten der DIN 18005-1 an der schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden können.

Die Empfehlung für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird insofern erweitert, dass öffentbare Fenster von schutzwürdigen Räumen in der Nord- und Westfassade zulässig sind, wenn die Außenfläche eines verglasten Laubengang/Vorhangsfassade mehr als 0,50 m vor den zu öffnenden Fenstern vorhanden ist. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach den Orientierungswerten der DIN 18005-1 kann mit dieser Maßnahme ebenfalls sichergestellt werden.

Nach Aussage des Gutachters ergibt sich diese Anforderung von Maßnahmen aus der Tatsache, dass die Schneekanonen 1 – 16, im Bereich Fallbachhang an der nördlichen Baugrenze des SO – Hotel in der Nachtzeit einen Schallimmissionsanteil von 47 dB(A) verursachen und damit als Hauptgeräuschquelle anzusehen sind.

In Bezug auf Großveranstaltungen, wie z.B. Rodelweltcup und Biathlonweltcup, wurde in der „Schallimmissionsprognose LG 55/2021-A für den Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ der Stadt Oberhof“ mit Stand 23.04.2025 festgestellt, dass eine **Einhaltung der Richtwerte** für die Durchführung eines Rodelweltcups mit ca. 3.000 Zuschauern **erfolgt**.

In Bezug auf die Durchführung eines Biathlonweltcups wird folgendes ausgeführt: „[...] Nach Quelle [12] wurde unter Punkt 11.3 festgestellt, dass an den Immissionspunkten IP 3 und IP 7 der Quelle [12] der Immissionsrichtwert für Mischgebiet maximal ausgeschöpft wird und der Richtwert für seltene Ereignisse um 10 dB unterschritten wird.

Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse und der Tatsache, dass das Plangebiet mit den beiden Sondergebieten deutlich mehr als doppelt so weit vom Biathlon-Stadion entfernt liegt, **kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass im Sondergebiet Hotel der Richtwert für Mischgebiet und im Sondergebiet Ferienhaus der Richtwert für allgemeines Wohngebiet eingehalten wird**. Weitergehende Berechnungen dazu wurden nicht durchgeführt. [...]“.

Grundsätzlich gilt, dass seltene Veranstaltungen nach 18. BlmschV, oder seltene Ereignisse nach Freizeitlärmrichtlinie nur an 18 Tagen im Jahr möglich sind. Hierbei gilt die Summe beider Vorschriften. Durch die Stadt Oberhof ist zu gewährleisten, dass die Gesamtzahl der seltenen Veranstaltungen die Anzahl von 18 nicht überschreitet.

5.9 Verkehrstechnische Erschließung

Straßenverkehrsanlagen

Das Plangebiet ist bereits über die „Tambacher Straße“ (Landesstraße 1128) erschlossen. Daran erfolgen im Zuge der Überplanung auch keine Änderungen. Die Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche zum Teil im Bebauungsplan enthalten.

Die innere Erschließung des sonstigen Sondergebietes Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ bleibt ebenfalls, wie im Bestand vorhanden, erhalten.

Die Berücksichtigung der „Erschließungsstraße“ erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Alle darüberhinausgehenden Straßen, welche innerhalb der Gebiete vorhanden sind, werden nicht als solche festgesetzt und gehen in der Darstellung der Baugebiete unter. Alle Straßen auf den Projektgrundstücken sind und bleiben private Straßen.

Die „Erschließungsstraße“ ist im Bestand vollständig asphaltiert und hat eine Breite von etwa 4,75 m (inkl. gepflasterter, befahrbarer Rinne). An der Ausbaubreite wird auch zukünftig festgehalten und eine Verbreiterung ausgeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen Straßen ausgewiesen, sondern lediglich die Vorhandenen im Bestand gesichert. Ausschließlich die Zufahrt zum Ferienhausgebiet (FHG 1) wird minimal an die neue Nutzung angepasst.

Zur Umsetzung einer durchgängigen „Skiloipe“ entlang der Plangebietsgrenze ist eine Querung der „Erschließungsstraße“ notwendig (vgl. Abbildung 11.3). Um diese barrierefrei queren zu können ist ein „Loipentunnel“ im Bereich der Straße vorgesehen. Um diesen umsetzen zu können, wird festgesetzt, dass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung private Erschließungsstraße zum Zweck der Loipenquerung mit einem Loipentunnel, im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FHG 2), unterbaut werden darf.

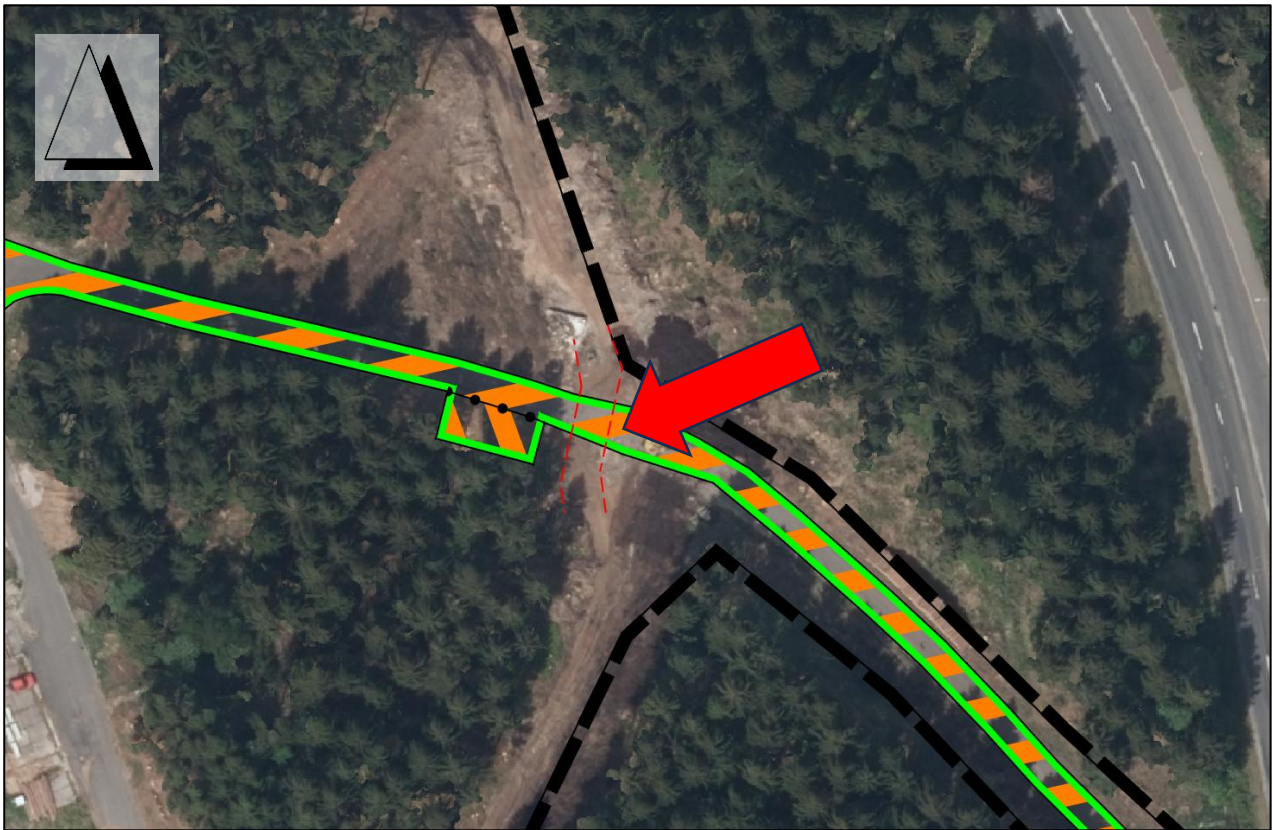


Abbildung 11.3: geplanter Standort zur Querung der Erschließungsstraße und Umsetzung des Loipentunnels (roter Pfeil) auf DOP [ohne Maßstab; Quelle DOP: TLBG ©; Aufnahme 19.05.2022]

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet besondere Anforderungen an Verkehrsflächen bestehen.

Insofern gilt, dass alle anfallenden Abwässer von Verkehrsflächen aus dem Wasserschutzgebiet herauszuleiten oder entsprechend dem Stand der Technik zu behandeln sind und das beim Neubau, der wesentlichen Änderung, der Aus- oder Umbau von bestehenden Straßen oder Wegen, die für die Schutzzone III von Schutzgebieten zum Schutz von Trinkwassertalsperren maßgeblichen Anforderungen der "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten sind.

Entsprechend dieser Maßgaben werden die Verkehrsflächen nach der RiStWag umgesetzt.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes ist es notwendig, für die zukünftige Nutzungen verschiedene Angebote zu schaffen.

So ist geplant, für das Hotel mit ca. 60 Zimmern (etwa 120 Betten) eine Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen inkl. 6 barrierefreien Stellplätzen umzusetzen. Die Tiefgarage wird sich dabei über zwei Ebenen, welche direkt unter bzw. direkt am Hotel sind, erstrecken. Nur so kann dann auch ein barrierefreier Zugang aus der Tiefgarage in das Hotel gewährleistet werden. Die Umsetzung erfolgt damit innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes.

Zusätzlich werden für die zu erwartenden Tagesgäste 23 Stellplätze an der Erschließungsstraße zum Hotel vorgesehen. Im Bebauungsplan werden die Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz 2“ ausgewiesen.

Für das Ferienhausgebiet (FHG 1) mit 14 Ferienhäusern werden ca. 19 Stellplätze vorgesehen. Diese befinden sich innerhalb der ausgewiesenen Baufläche. Zusätzlich besteht für die Gäste die Möglichkeit, die Tiefgarage des Hotels zu nutzen.

Im Bereich des Ferienhausgebietes (FHG 2) werden weitere fünf Stellplätze angeboten. Diese dienen dabei ausschließlich dem „Kiosk“, welcher mit Automaten einen Basisbedarf an Nahrungsmitteln und Getränken zur kurzfristigen Versorgung der Ferienhausgäste vorhält sowie zur Bereitstellung der Schlüssel für die Ferienhäuser. Diese werden im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz 1“ berücksichtigt.

Zur Förderung der wachsenden E-Mobilität werden in der Tiefgarage sowie für die Stellplätze des Ferienhausgebietes (FHG 1) eine entsprechende Ladeinfrastruktur geschaffen.

Insbesondere für die Stellplätze im Ferienhausgebiet (FHG 1) sowie die ausgewiesenen „Parkplätze 1 und 2“ ist zu beachten, dass diese in einem Wasserschutzgebiet umgesetzt werden sollen. Daher wird auf die Ausführungen zum Wasserschutzgebiet unter Pkt. „Straßenverkehrsanlagen“ verwiesen.

Fußläufige Erschließung

Das Plangebiet wird fußläufig über die „Tambacher Straße“ erschlossen. Ein separater Fußweg ist bis an das Plangebiet heran aus der Ortslage bzw. vom „Grenzadler“ vorhanden. Im Plangebiet selbst ist derzeit kein straßenbegleitender Fußweg umgesetzt. Auch zukünftig ist nicht vorgesehen, einen separaten Fußweg entlang der inneren Erschließung umzusetzen. Stattdessen soll auch zukünftig die „Erschließungsstraße“ im Plangebiet gleichermaßen durch den Fahrzeugverkehr und die Fußgänger gemeinsam genutzt werden. Eine Separierung von Straße und fußläufiger Zuwegung wird hier auch nicht als notwendig erachtet, da die „Erschließungsstraße“ ausschließlich durch das Hotel und das Ferienhausgebiet genutzt wird und damit lediglich ein sehr geringes Verkehrsaufkommen erwartet werden kann.

Wanderwege und Skiloipen

Innerhalb des Plangebietes sind Wanderwege, bereits von der früheren Nutzung des Objektes, vorhanden. Diese sollen auch zukünftig weiter genutzt werden.

Die Wanderwege dienen überwiegend für Gäste des Hotels bzw. Ferienhausgebietes und untergeordnet für die Nutzung von Tagesgästen. Bei den Wegen handelt es sich nicht um öffentliche Wanderwege, sondern ausschließlich um private. Dennoch dürfen diese auch durch Tagesgäste genutzt werden. Sie dienen ausschließlich zum Erreichen des außerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Wanderwegenetzes bzw. zum Erreichen des Hotels oder Ferienhausgebietes. Sie sind allerdings nicht Bestandteil des öffentlichen Wanderwegenetzes.

In erster Linie wird mit der Anbindung an das Wanderwegenetz im Süden des Plangebietes die Anbindung an den „Rennsteig“ direkt ermöglicht. Dieser verläuft ca. 400 m südlich des Plangebietes. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, die Ortslage von Oberhof bzw. die Sportanlagen am „Grenzadler“ über die Anbindung zu erreichen.

Zudem ist durch den Investor geplant, auf einem bereits vorhandenem Wirtschaftsweg, welcher entlang der Einfriedung des Grundstückes verläuft, eine „Skiloipe“ zu etablieren. Um diesen Wirtschaftsweg als „Skiloipe“ nutzen zu können, ist kein weiterer Ausbau notwendig. Die Nutzung als solche kann auf dem vorhandenen Mulchweg, wie in der Örtlichkeit vorhanden, erfolgen (vgl. Abbildung 11.1). Da die „Loipe“ im Verlauf die „Erschließungsstraße“ einmal quert und damit die „Loipe“ unterbrochen wird, ist zur durchgängigen Nutzung angedacht, einen „Loipentunnel“ zu errichten. Um die „Loipe“ inkl. Tunnel in den Wintermonaten gefahrlos den Gästen zur Verfügung stellen zu können, wird auch erwogen, diese temporär während der Nutzung zu beleuchten. Die Nutzung der ca. 1.200 m langen „Loipe“ wird ausschließlich den Gästen des Hotels und des Ferienhausgebietes vorbehalten sein und nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

5.10 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Innerhalb des Plangebietes findet aktuell keine Versorgung mit Elektrizität statt. Auch kann auf die ggf. zum Teil noch vorhandenen Leitungsbestände innerhalb des Gebietes nicht zurückgegriffen werden. Dennoch wurde der Leitungsbestand im Bebauungsplan berücksichtigt, um den Verlauf klarzustellen (Angabe ohne Gewähr). Dieser Bestand ist als Elektrizitätskabel „Tod im Boden“ gekennzeichnet. **Vor der Umsetzung des Hotel- und Ferienhausgebietes ist mit der Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG der Anlagenbestand zu prüfen und sind Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zu vereinbaren und durchzuführen!**

Im Zuge der Errichtung des Biohotels sowie des Ferienhausgebietes ist ein neuer Anschluss herzustellen. Der zur Erschließung notwendige Leitungsbestand soll bevorzugt in der „Erschließungsstraße“ bis zu den Baugebieten „SO Hotel“ und „SO Ferienhausgebiet“ verlegt werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in der „Tambacher Straße“ (Landesstraße 1128) ein Mittelspannungskabel vorhanden ist. Dieses ist im Bebauungsplan berücksichtigt (Angabe ohne Gewähr). Zum Anschluss sowie der Versorgung mit Energie, sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG) abzuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wärmeversorgung alternativ Wärmepumpen in Frage kommen könnten. Bei der Umsetzung des Stromanschlusses ist dies zu beachten!

Gasversorgung

Das Plangebiet ist nicht mit Gas versorgt. Jedoch ist in der „Tambacher Straße“ Mitteldruck-Gasleitungsbestand der SWSZ Netz GmbH vorhanden. Der Leitungsbestand ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (Angaben ohne Gewähr).

Für die Umsetzung zukünftiger Maßnahmen ist die Versorgung mit Gas nicht angedacht und somit sind derzeit keine Maßnahmen notwendig.

Wärmeversorgung

Primär ist das Ziel, das Hotel und die Ferienhäuser mit Wärme aus der geplanten „Energieversorgungszentrale“ des Thüringer Wintersportzentrum zu versorgen. Damit soll eine klimaneutrale Energieversorgung über ein zentrales Wärmenetz ermöglicht werden. Weitere Ausführungen bezüglich des Konzeptes der „Energieversorgungszentrale“ und der Notwendigkeit sind in Pkt. „3.1 Raumordnung, Regionalplanung“ enthalten.

Zur Umsetzung ist es notwendig, eine Anschlussleitung von der geplanten „Energieversorgungszentrale“, welche sich südöstlich der LOTTO Thüringen Skisport-HALLE befindet, zum Projektstandort zu errichten. Die Länge der Anschlussleitung von der „Energieversorgungszentrale“ bis zum geplanten Hotel beträgt ca. 400 m und weitere 200 m zum Ferienhausgebiet. Der Anschluss an das Wärmenetz erfolgt dann separat am Hotel und am Ferienhausgebiet.

Insofern ein Anschluss an die „Energieversorgungszentrale“ nicht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Hotels zur Verfügung steht, sind Alternativen zur Wärmerversorgung notwendig, wie zum Beispiel die Wärmeversorgung über Wärmepumpen (z.B. Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Energie aus der Umgebungsluft, Sole/Wasser-Wärmepumpe, die die Wärmeenergie des Erdreiches nutzt) bzw. über ein eigenes Blockheizkraftwerk, welches mit Hackschnitzeln betrieben werden könnte.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet gilt trinkwasserseitig als erschlossen. Der Anschluss befindet sich im Süden des Plangebietes (vgl. Abbildung 12; roter Pfeil), jedoch außerhalb des Grundstückes an einer, im Jahr 2023 neu verlegten Trinkwasser Ringleitung GGG (Duktile Gussrohre) mit DN 200. Der Abzweig zum Grundstück wurde mit einer Leitung DN 150 GGG bereits umgesetzt.

Am Übergabepunkt ist ein Schacht mit Zähler zu installieren. Ausgehend von diesem, ist die Versorgung des Gebietes durch den Grundstückseigentümer selbst zu organisieren.

Für die Erschließung und Versorgung mit Trinkwasser sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“) abzuschließen.

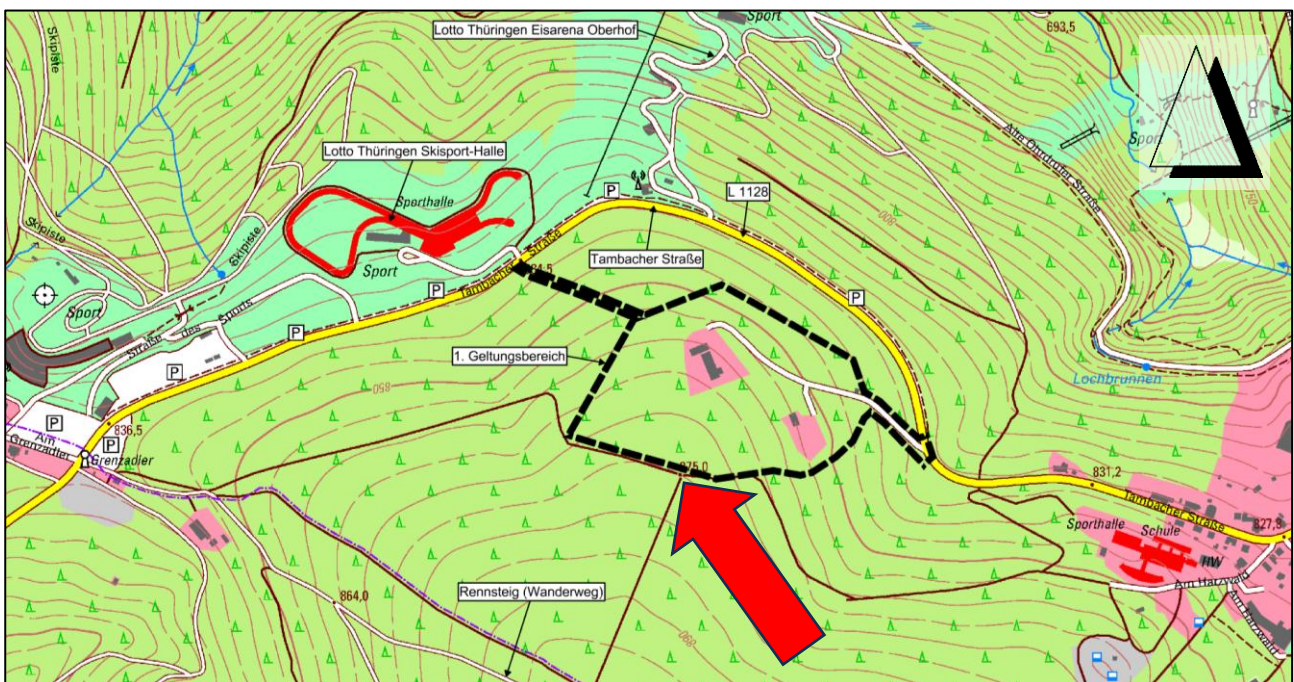


Abbildung 12: Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ (schwarz gestrichelte Linie) auf DTK10 mit Anschlusspunkt Trinkwasser [Quelle: © GDI-Th I © GeoBasis-DE / BKG 2025]

Schmutzwasserentsorgung

In der „Tambacher Straße“ (Landesstraße 1128) befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal aus glasfaserverstärktem Kunststoff DN 200, welcher an die Kläranlage von Oberhof angeschlossen ist. Nach Auskunft des Abwasserbeseitigungspflichtigen (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“) kann das Hotel und das Ferienhausgebiet an diesen angeschlossen werden.

Der Anschlusspunkt befindet sich im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet (Einfahrtsbereich „Erschließungsstraße“ / „Tambacher Straße“) auf dem Grundstück des Vorhabens. Das Gebiet gilt damit als erschlossen. Die Erschließung erfolgt für das Plangebiet im Trennsystem. Im Bebauungsplan erfolgt die Darstellung des öffentlichen Schmutzwasserkanals.

Die innere Erschließung im Plangebiet erfolgt von den jeweiligen Baugebieten zum öffentlichen Kanal über die „Erschließungsstraße“.

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III gelten besondere Anforderungen für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Pkt. „5.7 Besondere Vorgehensweisen bezüglich der Lage in einer Trinkwasserschutzzone / Festsetzungen zum Boden- und Wasserschutz“ verwiesen. Spezielle Anforderungen des Entsorgungspflichtigen sind aktuell nicht bekannt.

Für einen Anschluss sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Entsorgungsunternehmen (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“) notwendig.

Regenwasserentsorgung

Bezüglich der Entsorgung von anfallendem, unverschmutzten Regenwasser von Dachflächen der Gebäude ist geplant, dieses dezentral über Rigolen innerhalb des Plangebietes zu versickern. Das damit verfolgte Ziel besteht darin, dass anfallende Regenwasser durch Versickerung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Dabei erfolgt eine natürliche Reinigung in der belebten Bodenzone. Gegenüber der Ableitung in das Kanalnetz wird somit die Grundwasserneubildung und eine Durchfeuchtung des Bodens gefördert. Zur Versickerung der Oberflächenwässer müssen im sonstigen Sondergebiet „Hotel“ und im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ jeweils zwei nacheinander geschaltete Rigolen errichtet werden.

Hierzu erfolgen textliche Festsetzungen bezüglich der Art und der Größen der umzusetzenden Rigolen sowie zeichnerische Festsetzungen bezüglich der Lage dieser. Weitergehende Ausführungen sind in Pkt. „5.7 Besondere Vorgehensweisen bezüglich der Lage in einer Trinkwasserschutzzone / Festsetzungen zum Boden- und Wasserschutz“ enthalten.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers der Verkehrsflächen für den ruhenden und fließenden Verkehr kann durch Anschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal (Steinzeug; DN 200) bzw. durch Einleitung in die im Plangebiet umzusetzenden Rigolen erfolgen. Im Falle der Einleitung in die Rigolen, wäre eine Anpassung des Speichervolumens notwendig!

Der Regenwasserkanal beginnt im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet, also bereits innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Die Erschließung erfolgt damit im Trennsystem. Im Bebauungsplan wird der öffentliche Regenwasserkanal dargestellt.

Da das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet liegt, gilt grundsätzlich, dass alle anfallenden Abwässer von Verkehrsflächen aus dem Wasserschutzgebiet herauszuleiten oder entsprechend dem Stand der Technik zu behandeln sind.

Weiter gilt: Der Neubau, die wesentliche Änderung, der Aus- oder Umbau von bestehenden Straßen oder Wegen, ist in Anlehnung an die in der Schutzzone III von Schutzgebieten zum Schutz von Trinkwassertalsperren maßgeblichen Anforderungen der "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) umzusetzen.

Entsprechend dieser Maßgaben sind die Verkehrsflächen nach der RiStWag umzusetzen. Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen muss gesammelt und gemäß dem Stand der Technik vor der Einleitung in den öffentlichen Kanal oder die Rigolen durch geeignete Absorber gereinigt werden. Diese Absorber sind speziell für die Behandlung von Oberflächenwasser auf wenig frequentierten Verkehrsflächen auszulegen. Die maßgebliche Verkehrsfläche beträgt etwa 3.700 m².

Inwiefern der öffentliche Regenwasserkanal zur Ableitung herangezogen werden kann, kann derzeit jedoch nicht abschließend beurteilt werden, da die notwendige Einleiterlaubnis zu prüfen ist. Eine Prüfung erfolgt derzeit durch den zuständigen Zweckverband.

Insofern keine Einleiterlaubnis vorliegt und auch nicht in Aussicht gestellt werden kann, kann nach Aussagen des Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ die Einleitung in den Schmutzwasserkanal erfolgen. Bedingung dafür ist, dass ein Abscheider und eine Rückhaltung durch den Investor vorgeschaltet werden. Einer Einleitung in den Schmutzwasserkanal wird ausschließlich in einer Größenordnung von 0,5 l/s zugestimmt. Die notwendige Rückhaltung ist entsprechend zu dimensionieren. Für den Fall einer Überlastung ist der Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Diese Variante ist jedoch nur in Betracht zu ziehen, wenn keine der beiden zuvor dargelegten Möglichkeiten für die Entsorgung in Frage kommt!

Für einen Anschluss sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Entsorgungsunternehmen (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“) notwendig.

Der Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ verweist auch nochmals darauf, dass eine hydraulische Überlastung des Regenwasserkanals zwingend zu vermeiden ist und daher bevorzugt das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auch auf dem Grundstück zurückzuhalten ist.

Der Forderung wird mit dem geplanten Rigolen auf dem Grundstück entsprochen.

Telekommunikationsanlagen

In der „Tambacher Straße“ (Landesstraße 1128) ist ein Datenkabel der Thüringer Netkom vorhanden. Ob darüber hinaus im Bebauungsplan noch Telekommunikationsleitungen vorhanden sind, ist nicht bekannt. Eine Darstellung des Datenkabels im Bebauungsplan erfolgt nicht, da es sich außerhalb des Plangebietes befindet.

Sonstiger Leitungsbestand

Über den bereits genannten Bestand hinaus ist in der „Tambacher Straße“ (Landesstraße 1128) ein HDPE-Leerrohr der Thüringer Netkom vorhanden. Dieses befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird daher nicht im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zudem befindet sich eine außer Betrieb genommene Trinkwasserleitung des Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (vgl. Abbildung 13; rote Linie). Eine Wiederinbetriebnahme ist ausgeschlossen, da eine Trinkwasserleitung außerhalb des privaten Grundstückes umgesetzt wurde. Auf die Darstellung der zuvor genannten Leitungsbestände wird im Bebauungsplan verzichtet.

Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere darauf hingewiesen, dass der benannte sowie dargestellte Leitungsbestand im Plangebiet nicht abschließend ist und weitere Kabel und Leitungen vorhanden sein können!

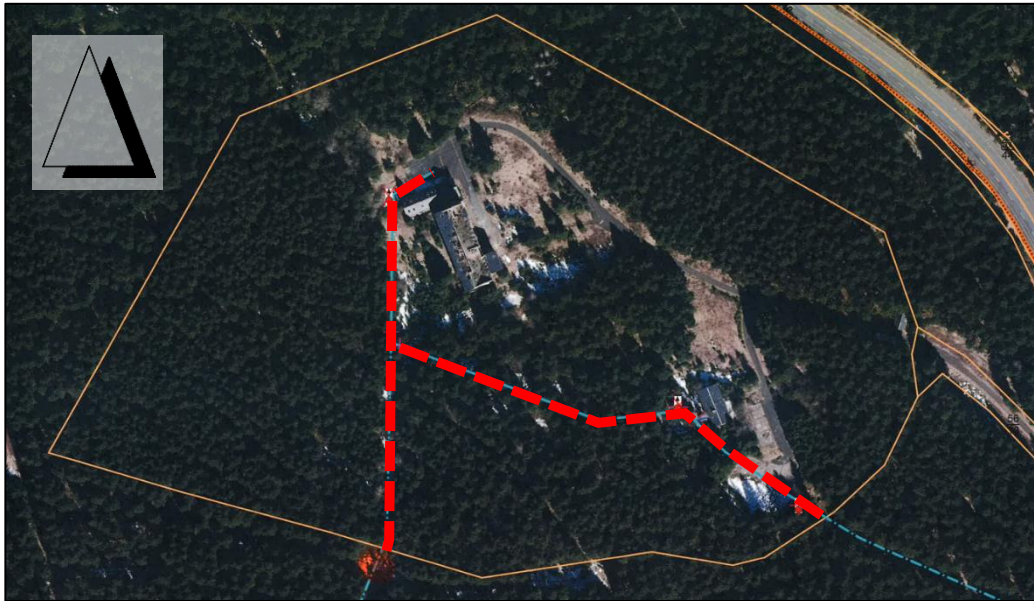


Abbildung 13:
Plangebiet auf DOP mit
außer Betrieb genom-
mener Trinkwasser-
leitung [Quelle:
Zweckverband Wasser
und Abwasser Suhl
„Mittlerer Rennsteig“]

Abfallentsorgung

Die geplanten Nutzungen sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen.

In diesem Zusammenhang ist die Anfahrbarkeit der „einzelnen Nutzer“ mit 3-achsigen Müllfahrzeugen sicher zu stellen. Dabei ist die DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ zu beachten. Bezüglich der umzusetzenden Anforderungen wird auf den folgenden Pkt. „Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt“ verwiesen.

Im Plangebiet ist aufgrund der anvisierten Baumaßnahmen und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen mit einem großen Massenanstieg bei Abgrabungen und Massenbedarf für Aufschüttungen zu rechnen.

Gemäß §§ 6 und 7 KrWG sind Abfallerzeuger und Besitzer zur Abfallvermeidung und Verwertung verpflichtet. Bereits in der Planungsphase ist daher darauf zu achten, dass der Anfall von Abfällen (auch Bodenaushub) so gering wie möglich gehalten wird.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nach Möglichkeit so zu planen und zu dimensionieren, dass unter Beachtung der Materialeigenschaften und der Eignung gemäß BBodSchV ein Massenausgleich zwischen anfallenden Aushubmassen und benötigten Auffüllmassen innerhalb des Vorhabensgebietes erfolgt.

Die Verwertbarkeit der Aushubmassen und der Massen für die Aufschüttungen ist unter Beachtung der MantelVO durch einen Sachverständigen zu prüfen und festzulegen. Dabei ist der besondere Grundwasserschutz im Trinkwasserschutzgebiet zu beachten.

Die im Rahmen des Bauvorhabens anfallenden Aushubmassen (Boden und Steine) sind so weit wie möglich unter Beachtung der MantelVO im Baustellenbereich zu verwerten.

Mutterboden (Oberboden) ist getrennt abzutragen und bis zur Verwertung in nutzbarem Zustand zu halten. Während der Bauausführung sind dafür ausreichende und geeignete Zwischenlagerflächen vorzuhalten. Der Mutterboden (Oberboden) sollte nach Möglichkeit zur Oberflächenrekultivierung im Baustellenbereich verwertet werden.

Die bei den Abbruch- und Umbaumaßnahmen anfallen Abfälle sind getrennt zu halten, zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zur Verwertung überschüssiger Massen sind die Regelungen, der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 9. Juli 2021 heranzuziehen.

Die Erstellung eines Ausgangszustandsberichtes zur Dokumentation der aktuellen Boden- und Grundwassersituation wird durch die Stadt Oberhof nicht für notwendig erachtet, da keine Altlasten im Plangebiet bekannt bzw. erwartet werden und die vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude, Straßen und Wege) vollständig vermessen und im Bebauungsplan dokumentiert wurden. Weiterhin wurden ein Geotechnischer Bericht "Neubau "Ostara" Waldresort Oberhof, Biohotel mit Ferienhäusern", in der Fassung vom 04.11.2022 und eine Bemessung Rigolenversickerung nach DWA-A 138 Projekt-Nr. 240682-01 "Sickeranlagen Waldresort Oberhof, Fa. Ostara GmbH", in der Fassung vom 09.10.2024, durch die pgu Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen erstellt. Damit wurden insbesondere Aussagen zur aktuellen Boden- und Grundwassersituation ermittelt.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Oberhof. Im direkten Umfeld bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich derzeit zwei Oberflurhydranten, welche zur Brandbekämpfung herangezogen werden könnten. Diese befinden sich in der „Tambacher Straße“ gegenüber des Hauses mit der Nummer 40 sowie ca. 65 m weiter in Richtung „Grenzadler“.

Der dem Plangebiet am nächsten liegende Oberflurhydrant (Hy12516) wies bei der letzten Messung am 10.11.2017 einen Ruhedruck von 7,0 bar und einen Fließdruck von 0,0 bar auf. Die ermittelte Durchflussmenge betrug 73,8 m³/h. Damit kann der Hydrant zur Absicherung des Grundschutzes (min. Löschwassersbedarf) von min. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden herangezogen werden. Inwiefern beim Fließdruck ein Messfehler vorliegt, kann nicht nachvollzogen werden. Es ist jedoch festzustellen, dass bei vorangegangenen Messungen die ermittelte Durchflussmenge nahezu identisch mit der am 10.11.2017 ist, jedoch der Fließdruck zwischen 0,8 bar und 1,5 bar lag.

Abschließend ist zu konstatieren, dass zwischen dem nächsten Hydrant und dem Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ eine Entfernung von ca. 370 m und dem sonstigen Sondergebiet „Hotel“ eine Entfernung von ca. 500 m liegt. Damit wird der Löschbereich von 300 m (fahrbarer Weg von den zu schützenden Objekten oder Anlagen bis zur Löschwasserentnahmestelle) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 Nr.7 überschritten bzw. deutlich überschritten. Somit muss der Löschwasserbedarf anderweitig gedeckt werden.

Aus diesem Grund ist es notwendig, innerhalb des Plangebietes eine Löschwasservorhaltung vorzunehmen. Die Vorhaltung soll durch eine Löschwasserzisterne erfolgen. Zur Umsetzung wurde entsprechend eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasser“ im Bebauungsplan ausgewiesen. Diese befindet sich direkt an der „Erschließungsstraße“ zu den einzelnen Baugebieten und ist damit gut anfahrbar (vgl. Abbildung 14). Insofern kann von dieser ausgehend der Löschbereich von 300 m zum Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ und dem sonstigen Sondergebiet „Hotel“ eingehalten werden. Zum notwendigen Volumen der Löschwasserzisterne liegen derzeit keine Angaben vor.

Die Feuerwehrezufahrt zum Plangebiet kann über die „Tambacher Straße“ (Landesstraße 1128) erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist eine „Erschließungsstraße“ vorhanden (Querschnitt aktuell ca. 4,75 m; (vgl. Abbildung 14). Über diese sind das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ und das sonstige Sondergebiet „Hotel“ zu erreichen.

Im sonstigen Sondergebiet „Hotel“, nördlich des geplanten Hotels, ist eine Wendemöglichkeit geplant. Die Wendeanlage soll mit einem Wendekreis mit Wenderadius R = 9 m hergestellt werden, damit insbesondere die notwendigen Wendevorgänge von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (Feuerwehr, 3-achsige Müllfahrzeuge) ermöglicht werden können (vgl. Abbildung 14).

Im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ ist im Zusammenhang mit der Umsetzung der notwendigen Stellplätze ebenfalls eine Wendemöglichkeit herzustellen (vgl. Abbildung 14). Hierbei sind die gleichen Voraussetzungen zu beachten, wie für die Wendemöglichkeit im sonstigen Sondergebiet „Hotel“.

Am Grundstück muss gemäß § 14 ThürBO jederzeit eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Hierzu wird auf das Regelwerk DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Technische Regeln „Arbeitsblatt W 405“ vom Februar 2008 verwiesen.

Die ermittelte Löschwassermenge muss im Löschbereich von 300 m (fahrbarer Weg von den zu schützenden Objekten oder Anlagen bis zur Löschwasserentnahmestelle) zur Verfügung stehen (DVGW Arbeitsblatt W 405 Nr.7).

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen nach § 5 ThürBO für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Detaillierte Anforderungen sind in der als Technische Baubestimmung eingeführten Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (siehe Nr. 7.4. der Bekanntmachung über die Einführung von technischen Baubestimmungen, ThürStanz Nr. 45/2003 S. 2235) sowie der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ enthalten.

Der Nachweis zu den Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen muss durch den Vorhabensträger im Rahmen der nachgelagerten Verfahren (Genehmigungsfreistellung, Bauantrag, Brandschutznachweis) erbracht werden.



Abbildung 14: Lageplan mit Entwicklungsabsicht der Ostara GmbH und Standort der Löschwasserzisterne sowie Wendemöglichkeiten mit $R = 9,00\text{ m}$ [Quelle: BAUINGENIEURGESELLSCHAFT B3 MBH; Stand 11.02.2025]

Informationen zum organisatorischen Brandschutz müssen mit der örtlich zuständigen Feuerwehr bei Fertigstellung der Anlagen durch den Vorhabensträger besprochen und verbindlich geregelt werden.

5.11 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Geh- und Fahrrechte

Geh- und Fahrrechte sind für den Vollzug der Planung, nach derzeitigen Gesichtspunkten, nicht notwendig.

Leitungsrechte

Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht (LR 1) für die geplante Wärmeversorgung des Biohotels sowie der Ferienhäuser berücksichtigt. Weitergehend wird damit auch sichergestellt, dass die Umsetzung des „Netzabschnitt 1 – Strang nach Oberhof (Versorgung bildungs- und sozialfördernder Einrichtungen, wie Gebäude Sportgymnasium, Sporthotel, Grundschule und 3-Felder-Halle) möglich wird. Dies ist explizit zur Umsetzung wichtig, da der Betreiber des Wärmenetzes, das Thüringer Wintersportzentrum Oberhof, hier private Grundstücke queren muss.

Das Leitungsrecht ist im Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzung berücksichtigt. Die textliche Festsetzung lautet wie folgt: „Zur Absicherung der Wärmeversorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Oberhof, Flur 5 auf den Flurstücken 55/4, 56/8, 56/10 und 56/34 zugunsten des Zweckverband Thüringer Wintersportzentrum Oberhof festgesetzt.“

Darüber hinaus erfolgt die Darstellung des Leitungsrechtes im Bebauungsplan, um die 3,00 breite Trasse in Lage und Ausdehnung eindeutig zu bestimmen.

Die Trasse des Leitungsrechtes beginnt nordwestlich des Plangebietes direkt an der „Tambacher Straße“ (Landesstraße 1128), da hier bereits Leerrohre zur Umsetzung des Wärmenetzes zur Querung der Straße verlegt wurden. Die Trasse für „LR 1“ verläuft dann direkt in Richtung des geplanten Biohotels, durch Waldflächen und die zukünftige „Waldrandzone“. Innerhalb der Waldfläche erfolgt zur Umsetzung der Leitungstrasse die Inanspruchnahme eines Forstweges (vgl. Abbildung 15). Innerhalb des Plangebietes verläuft das Leitungsrecht dann weitestgehend in der „Erschließungsstraße“. Im Südosten verlässt die Trasse des „LR 1“ den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Weiterführung des Wärmenetzes erfolgt dann im Bereich der „Tambacher Straße“ Richtung Ortslage.



Abbildung 15: Forstweg zur Umsetzung der Leitungstrasse [Quelle: KEHRER PLANUNG; 29.06.2021]

Baulasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Baulasten zum Vollzug des Bauleitplanes notwendig.

5.12 Übernahme, Kennzeichnung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans sind, gemäß § 9 Abs. 5 BauGB, keine Kennzeichnungen erfolgt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, wurden der Naturpark "Thüringer Wald", das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“, Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung, der Waldabstand und gesetzlich geschützte Biotope nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.13 Waldabstand

Die als Wald eingestuft Flächen nach dem ThürWaldG wurden aus dem Thüringen Viewer, Kartenebene „Waldfläche“ am 21.03.2025, für die Prüfung der Betroffenheit mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeglichen (vgl. Abbildung 16).

Dabei muss festgestellt werden, dass das gesamte Plangebiet als Wald eingestuft ist (vgl. Abbildung 16). Eine Unterscheidung erfolgt hier ausschließlich dahingehend, dass der größte Teil als „Holzbodenfläche“ und ein untergeordneter Teil als „nicht Holzbodenfläche“ kartiert ist. Der § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist einschlägig, da im Plangebiet Gebäude errichtet werden könnten. Diese müssten gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG aus Gründen der Gefahrenvermeidung einen Abstand von 30 Metern zum Wald einhalten.

Gebäude sind nach § 2 Abs. 2 ThürBO „selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.“.



Abbildungen 16: Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) des Bebauungsplanes auf DOP [Quelle: TLBG ©; Aufnahme 19.05.2022] mit Kartenebene „Waldfläche“ [Quelle: Thüringen Viewer; © GDI-Th I © GeoBasis-DE / BKG 2024 [Auszug; ohne Maßstab; Stand Vorentwurf]

Daher wird empfohlen bzw. ist es notwendig, eine Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG für die betroffenen Teilbereiche durchzuführen bzw. eine Haftungsfreistellung mit dem jeweiligen Waldbesitzer anzustreben. Im vorliegenden Fall ist der Investor zur Entwicklung des Projektes identisch mit dem Waldbesitzer aller angrenzenden Waldflächen. Insofern kann eine Haftungsfreistellung geprüft werden.

Im Bebauungsplan wurde der Waldabstand von 30 Metern so berücksichtigt, dass innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) die Umsetzung von Gebäuden (z.B. Hauptanlagen) möglich ist. Im Bereich des sonstigen Sondergebiet „Hotel“ (SO Hotel 1 und 2) erfolgt eine darüberhinausgehende Berücksichtigung des gesamten Baugebietes bei der Ausweisung des Waldabstandes. In Abbildung 17 ist der im Bebauungsplan berücksichtigte Waldabstand mit einer „roten Schraffur“ dargestellt. Die davon betroffenen Flächen haben eine Größe von insgesamt ca. 24.625 m².

Für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO FHG 2) und die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitbereich“ wird auf die Berücksichtigung verzichtet, da hier ausschließlich Nebenanlagen nach § 14 BauNVO umgesetzt werden können (Kiosk bzw. Lager für Sport- und Spielgeräte; vgl. Abbildung 17; gelbe Pfeile).

Bei baurechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben ist das Einvernehmen der unteren Forstbehörde, bzw. bei baurechtlich genehmigungsfreien Verfahren die Genehmigung durch die untere Forstbehörde selbst notwendig. Eine Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 63 ThürBO entbindet nicht von der Pflicht, Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden, einzuhalten sowie erforderliche behördliche Entscheidungen wie Genehmigungen, Erlaubnisse und Bewilligungen einholen zu müssen.



Abbildung 17: Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Hotel und Ferienhausgebiet „Am Rennsteig“ mit geplanten Waldabstand (rote Schraffur) auf DOP [Auszug; ohne Maßstab; Stand Vorentwurf; Quelle DOP: TLBG ©; Aufnahme 19.05.2022]

Abschließend ist für eine Prüfung der Betroffenheit des Waldabstands bzw. der Notwendigkeit einer Nutzungsartenänderung oder Ausnahmegenehmigung die untere Forstbehörde zuständig! Eine Nutzungsartenänderung ist ein selbständiges Genehmigungsverfahren unabhängig vom Bebauungsplan.

5.14 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan erfolgt nicht die pauschale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), welche hier mit bis zu 0,8 möglich wäre. Es erfolgt stattdessen die Festsetzung der GRZ präzise in Anlehnung an das vorliegende Konzept des Investors. Damit erfolgt eine drastische Minimierung der möglichen, zu versiegelnden Flächen.

- Grünflächen

Durch die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitbereich“ und „Waldrandzone“ wird der betroffene Bereich einer geringfügigen Nutzung zugänglich gemacht, jedoch eine Versiegelung der Flächen weitestgehend ausgeschlossen und damit die Entwicklung von Natur und Landschaft weiter zugelassen.

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden mehrere Rigolen zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers errichtet. Ziel ist es, die Grundwasserneubildung sowie die Durchfeuchtung des Bodens zu fördern. Die Maßnahme dient damit dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktion (Bodenschutzmaßnahme).

Weiterhin erfolgt die Entsiegelung von ursprünglich befestigten Flächen und eine Begrünung.

5.15 Umnutzung von Flächen für Wald

Im Bereich des Bebauungsplanes werden zum Teil Waldflächen zukünftig für eine andere Nutzung in Anspruch genommen.

Das betrifft insbesondere die Flächen für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“, das sonstige Sondergebiet „Hotel“ sowie den Bereich für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldrandgestaltung“. Darüber hinaus sind davon Verkehrsflächen und untergeordnet Flächen für Versorgungsanlagen (Löschwasser) betroffen.

Die ermittelte Größe für die Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG beträgt für die in Abbildung 18.1 (rote Schraffur) ermittelte Fläche 41.156 m². Nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Oberhof kann die Fläche für die Nutzungsartenänderung jedoch um bestimmte Teile reduziert werden (Abbildung 18.2; rote Fläche).

Eine Reduzierung kann dort erfolgen, wo derzeit keine Waldfunktion nachzuweisen ist (Abbildung 18.2; rote Fläche). Das betrifft Bereiche mit bereits bestehenden baulichen Anlagen (ehemaliges Gästehaus und ehemalige Mitarbeiterunterkunft) sowie Infrastrukturanlagen (versiegelte Straße und versiegelte Aufstellflächen).



Abbildung 18.1: Fläche für Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG (rote Schraffur) auf DOP [ohne Maßstab; Quelle DOP: TLBG ©; Aufnahme 19.05.2022]

Demensprechend reduziert sich die Fläche für eine Nutzungsartenänderung ausgehend von 41.156 m² um ca. 6.888 m² und beträgt demnach noch ca. 34.268 m². Davon entfallen ca. 23.310 m² auf die umzusetzende Waldrandzone. Somit verbleiben für eine tatsächliche Nutzungsartenänderung unter Berücksichtigung der Waldrandzone noch 10.958 m².

Aus Sicht der Stadt Oberhof ist die Umnutzung der Flächen für Wald in diesem Fall gerechtfertigt.



Abbildung 18.2: vorhandene, vermessene Versiegelung im Bestand sowie manuell nachgetragener Bestand auf DOP [ohne Maßstab; Quelle DOP: TLBG ©; Aufnahme 19.05.2022]

Dies begründet sich damit, dass ein Standort durch die Maßnahme wieder belebt wird, welcher bereits bebaut ist, aber seit einigen Jahrzehnten nicht mehr genutzt wird und einen „Schandfleck“ in Nähe der Ortslage darstellt. Mit dem weiteren Verfall der Gebäude besteht zudem eine zunehmendes Gefährdungspotenzial durch illegales Betreten der „Ruinen“.

Dabei ist auch festzustellen, dass ein Rückbau und eine Entsiegelung bisher nicht erfolgte. Das führt die Stadt Oberhof darauf zurück, dass das Eigentum mit dem Verkauf des „ehemaligen Gästehauses der Ministerrates der DDR“ und dessen Abwicklung in Privatbesitz dazu führte, dass die wirtschaftlichen Interessen überwiegen. Ein Rückbau und die Entwicklung von Waldflächen sind in diesem Fall nicht wirtschaftlich möglich und daher nicht erfolgt. Auch der letzte öffentliche Eigentümer, die Bundesrepublik Deutschland, bevorzugte die wirtschaftliche Verwertung des Areals, anstatt den Rückbau vorzunehmen. Insofern befürwortet die Stadt die nun angestrebte Entwicklung des Standortes, um die „Ruine“ aus dem Orts- und Landschaftsbild zu entfernen und damit auch die zunehmende Gefahr von Unfällen zu beseitigen.

Des Weiteren spielen auch gesamtgemeindliche konzeptionelle Überlegungen eine Rolle. Dies betrifft hier die Möglichkeit zur Umsetzung eines Energie-/Wärmekonzeptes. Für die Umsetzung des Energie-/Wärmekonzeptes ist der Standort aufgrund der Nähe zur geplanten „Energieversorgungszentrale“ und die anvisierte Nutzung (Hotel und Ferienhäuser) essenziell wichtig.

Zudem erfolgt mit der Umsetzung der geplanten „Waldrandzone“ für den überwiegenden Teil der Nutzungsartenänderung eine Bepflanzung mit z.B. Obstgehölzen und waldtypischen, in den Naturraum passenden strauchartigen Gehölzen. Dies wertet den Naturraum auf und soll für eine an den Klimawandel angepasste Bepflanzung sorgen. Somit erfolgt durch die in Anspruch genommenen Flächen der „Waldrandzone“ zwar eine theoretische Verkleinerung der Fläche für Wald aufgrund der Berücksichtigung des Waldabstandes gemäß dem Thüringer Waldgesetz, im praktischen Sinne werden jedoch waldähnliche Strukturen neu geschaffen. Von einem tatsächlichen Verlust von Waldfläche, durch die Umsetzung der „Waldrandzone“, kann somit hier nicht gesprochen werden.

Schlussendlich wird nach Ansicht der Stadt Oberhof die städtebauliche Situation hier deutlich verbessert!

Die Genehmigung der Nutzungsartenänderung geht einher mit der Forderung einer Anlage einer an Auflagen geknüpften funktionsgleichen Ausgleichsaufforstung innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Genehmigung (§ 10 Abs. 3 ThürWaldG). Die hierfür notwendigen Flächen sind mit dem ThüringenForst vorab abzustimmen. Sollte eine solche Aufforstung die nachteiligen Wirkungen auf den Naturhaushalt nicht ausgleichen können, greift § 10 Abs. 4 ThürWaldG und es wird eine Walderhaltungsabgabe kalkuliert.

Insofern ist darauf hinzuweisen, dass die notwendige Nutzungsartenänderung hier durch die Eigentümer und unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren erfolgen muss! Zwischenzeitlich ist die Beantragung erfolgt, jedoch der Bescheid noch ausstehend.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme des ThüringenForst vom 18.08.2025 ist eine in Aussichtstellung der Nutzungsartenänderung bereits vorliegend. So heißt es in der Gesamtwürdigung:

„[...] Aus der Vor-Ort Begehung, der daraus resultierenden Vorstellung der Bauherren/Planern (bspw. Pflanzung von Obstgehölzen und waldtypischen, in den Naturraum passenden Gehölzen) sowie der Prüfung des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes ist das Vorhaben aus forstfachlicher Sicht zustimmungsfähig, sofern sich keine weiteren Sachverhalte ergeben, die als Versagensgründe im Genehmigungsverfahren gewertet werden.

Die Waldbetroffenheit wird als sehr gering eingeschätzt. Die geplanten Maßnahmen der Waldrandgestaltung werden eher als waldbaulich und ökologisch vorteilhaft für den angrenzenden Wald erachtet. [...]“.

.....
Ende der Begründung



PlanzV90 - Flächen

Projekt: BP Oberhof Am Rennsteig
Ersteller: NIK
Datum / Zeit: 18.03.2026 / 16:44
Hinweis:

Bezeichnung	Fläche [ha]
1. Art der baulichen Nutzung	
Bauliche Nutzung: SO	
Sonstige Sondergebiete	Summe 1,42
9. Grünflächen	
Grünflächen	Summe 2,54
12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald	
Flächen für Wald	Summe 5,14
6. Verkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweck	Summe 0,25
7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen	
Flächen für Versorgungsanlagen,	Summe 0,00
15. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbe	Summe 9,42

Anlage 1