

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

## **Bebauungsplan Sondergebiet „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“**

Stadt Oberhof



# Zusammenfassende Erklärung

## **Erklärung zum Umweltbericht**

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10a Abs. 1 BauGB).

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“ wird durch die Stadt Oberhof aufgestellt, um die vorhandene Rennschlitten- und Bobbahn zu sichern und die bauplanungsrechtliche Grundlage für notwendige Modernisierungen/Erweiterungen, welche zur Durchführung der 2023 stattfindenden Weltmeisterschaft im Rennrodeln notwendig werden, vorzubereiten. Weiterhin erfolgt die Sicherung der baulichen und technischen Anlagen für die Winter- und Sommernutzung des Fallbachhanges (z.B. Alpinski und Bikepark). Gleichzeitig werden auch für diesen Bereich des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für erforderliche Ergänzungen und Erweiterungen geschaffen, um die touristische Nutzung weiter zu etablieren und zukunftsfähig aufzustellen.

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. Im Südwesten wurde der Bereich um die Skisport-Halle mit einbezogen und im Nordosten der Bereich um die „Obere Schweizerhütte“. Damit werden auch für diese Bereiche die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für notwendige Modernisierungen/Erweiterungen geschaffen. Im Bereich um die Skisport-Halle werden damit Modernisierungen/Erweiterungen für sportliche Nutzungen, in Bezug auf die angrenzenden Biathlonstrecken und die Skisport-Halle, ermöglicht. Die Attraktivität als Wintersport- und Leistungszentrum wird dadurch weiter erhöht. Für den Bereich der „Oberen Schweizerhütte“ werden durch die Planung Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die touristische Nutzung weiter betrieben und zeitgemäß verbessert und ausgebaut werden kann.

Bisher befinden sich die Rennschlitten- und Bobbahn, der Fallbachhang, der Bikepark, die Skisport-Halle, als auch die „Obere Schweizerhütte“ im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Genehmigung der bis dato umgesetzten Maßnahmen erfolgte jeweils immer einzeln und unabhängig voneinander. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die bauliche Entwicklung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nun koordiniert. Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden nun auch die naturschutzfachlichen Belange vollständig und für alle zulässigen Maßnahmen abschließend behandelt.

### **2. Beschlüsse sowie Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

#### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 07.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

#### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Vorentwurf)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 und die frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 20.12.2019 bis 03.02.2020.

### **2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Entwurf zur öffentlichen Auslegung)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 und die Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 26.03.2021 bis 30.04.2021. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 16.03.2021 vom Stadtrat gefasst.

### **2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB) erfolgte vom 09.10.2023 bis 10.11.2023 und die Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) vom 28.09.2023 bis 03.11.2023. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 12.09.2023 vom Stadtrat gefasst.

### **2.5 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB) erfolgte vom 14.08.2025 bis 28.08.2025.

### **2.6 Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.10.2025 mit Beschluss-Nr.: 12-98-25 die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Stand vom 07.10.2025 gefasst.

## **3. Hinweise**

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Grünordnung mit Kompensationsmaßnahmen; die Aufgabe der Grünordnung besteht darin, die durch die Nutzungsänderungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu minimieren bzw. zu kompensieren; sie enthält Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen
- Umweltbericht; im Umweltbericht erfolgt die Bestandserfassung, -bewertung sowie die Wirkungsanalyse bei Umsetzung der Planung für die verschiedenen Schutzgüter
- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- "Schallimmissionsprognose LG 26/2020-B für den Bebauungsplan Sondergebiet „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang" der Stadt Oberhof", in der Fassung vom 01.09.2023 sowie "Schallimmissionsprognose LG 26/2020-B für den Bebauungsplan Sondergebiet „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang" der Stadt Oberhof", in der Fassung vom 01.09.2023, des Ingenieurbüros Frank und Schellenberger GbR (IFS); in dem Gutachten erfolgt eine Prüfung bezüglich der Auswirkungen durch nutzungs- und anlagenbedingten Lärm im Plangebiet auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die Festlegung daraus resultierender Maßnahmen; das Gutachten LG 26/2020-B in der Fassung vom 01.09.2023 ist eine an die überarbeitete Planung angepasste Fassung des Gutachtes LG 26/2020 in der Fassung vom 03.03.2021
- „Bewertung der Licht-Immissionswerte des Beleuchtungskonzeptes der Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang der Stadt Oberhof“ von der IBT4Light GmbH, Fürth (GA-Nummer: Te-210126-O-1 mit Stand 01.02.2021); in der Bewertung wurden Auswirkungen durch die Lichtimmissionen von der Rennschlitten- und Bobbahn und dem Fallbachhang geprüft/eingeschätzt sowie Maßnahmen zur Reduzierung der Lichtimmissionen vorgeschlagen

#### **4. Monitoring**

Um negative Auswirkungen auf die Umweltbedingungen im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen zu verhindern, sind die Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Ausführung und ihrer nachhaltigen Wirkung zu kontrollieren.

Dies erfolgt in einem Zeitraum von 5 Jahren nach Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen, indem diese mindestens einmal jährlich durch die Stadt Oberhof und die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Schmalkalden-Meiningen zu kontrollieren und ggf. nachzubessern sind.

#### **5. geprüfte anderweitige Bauleitpläne**

##### Flächennutzungsplan

Es liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (Genehmigung vom: 20.01.2025; Zeichen: 5090-340-4621/3079-5-9100/2025) für die Stadt Oberhof vor.

Die Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan enthält für den Bereich des Bebauungsplanes „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“ (1. Geltungsbereich) sonstige Sondergebiete, Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr mit den jeweiligen Zweckbestimmungen und Flächen für Wald. Die im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen werden im Bebauungsplan entsprechend aufgegriffen und durch weitergehende Festsetzungen konkretisiert. Der Bebauungsplan (1. Geltungsbereich) kann dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Geltungsbereich 2 betrifft kleinräumige, lineare Strukturen und die Geltungsbereiche 3 sowie 7 größere flächige Bereiche. Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan nicht gesondert berücksichtigt. Hinsichtlich der dort geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist jedoch kein Widerspruch zu den jeweiligen Darstellungen im Flächennutzungsplan ersichtlich (Flächen für die Land- bzw. Forstwirtschaft). Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Berücksichtigung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft empfohlen.

Die in den Geltungsbereichen 4, 5 und 6 geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt und liegen innerhalb von Flächen für die Land- bzw. Forstwirtschaft. Somit entsprechen die Maßnahmen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Wirkungsbereiches der Stadt Oberhof erfolgt keine Prüfung bezüglich dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

##### Bebauungsplan "Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler"

Der Bebauungsplan „Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler“ grenzt im Südwesten direkt an den Bebauungsplan „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“ an. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“ wurde eine Schallimmissionsprognose notwendig. In dieser waren relevante Vorbelastungen durch die vorhandenen und geplanten Anlagen, als auch schutzbedürftige Nutzungen aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler“ zu berücksichtigen. Dies erfolgte dementsprechend in der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“.

Aus der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“ ergeben sich Randbedingungen, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler“ einzuhalten sind. Diese sind auf dem Bebauungsplan unter Hinweise bzw. in der Schallimmissionsprognose dargelegt.

Im Rahmen einer zukünftigen Änderung des Bebauungsplans „Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler“ ist auf die Randbedingungen und deren Einhaltung hinzuweisen!

#### Bebauungsplan "Grenzadler"

Der Bebauungsplan „Grenzadler“ findet derzeit keine Anwendung, da dieser durch den Bebauungsplan „Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler“ vollständig überlagert wird und damit derzeit keine Wirksamkeit, im betroffenen Bereich, entfaltet. Ein Änderungsbedarf besteht somit derzeit nicht.

#### Bebauungsplan "Am Rennsteig"

Der Bebauungsplan „Am Rennsteig“ liegt etwa 175 m südlich des Bebauungsplans „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“. Es ist somit mit relevanten Vorbelastungen durch Lärm aus dem Bebauungsplan „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“ zu rechnen. Zusätzlich sind relevante Vorbelastungen durch die vorhandenen Anlagen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler“ zu erwarten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rennsteig“ sind die Vorbelastungen aus der vorliegenden Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“ somit zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, da die Umsetzung von schutzbedürftigen Nutzungen (Hotel und Ferienhäuser) geplant ist. Inwiefern sich Auswirkungen dadurch auf die Planung ergeben, ist durch die Umsetzung einer Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Am Rennsteig“ zu ermitteln (bereits erfolgt).

### **6. Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### Grünordnung mit Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Grünordnung wurden die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen minimiert bzw. kompensiert. So wurden Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereichen 1 bis 7 getroffen. Zusätzlich wurden Maßnahmen durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen, außerhalb des Wirkungsbereiches der Stadt Oberhof, mit den Städten Steinbach-Hallenberg und Zella-Mehlis gesichert.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden vorhandene Gebäude zurückgebaut sowie die Flächen entsiegelt (Maßnahme A1). Weiterhin wird eine ehemalige Straße entsiegelt und als Grün-/Erdweg angelegt (Maßnahme A2).

Als Ersatzmaßnahmen werden Entbuschungen eines alten Steinbruchs (Maßnahme E1) sowie von zwei Bergwiesenflächen vorgenommen (Maßnahmen E2 und E3), die „Entfichtung“ einer Moorwiese bzw. eines Moores umgesetzt (Maßnahmen E4 und E8), Baumpflanzungen an der entsiegelten Straße vorgenommen (Maßnahme E5), eine Pflanzung von Bäumen mit Alleecharakter umgesetzt (Maßnahme E6), invasive Arten (japanischer Staudenknöterich) an einem Standort entfernt (Maßnahme E7), der Rückbau von Tribünen vorgenommen (Maßnahme E9), Laubgehölze im Randbereich eines Nassstandortes gepflanzt (Maßnahme E10) und eine Anlage mit mehreren Teichen instandgesetzt (Maßnahme E11).

#### Besondere Vorkehrungen bezüglich der Lage in einer Trinkwasserschutzzone / Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz

Zum Boden- und Wasserschutz wurden Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt. Dies ist insbesondere auf die Lage des Plangebietes innerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten bzw. von in Planung befindlichen Trinkwasserschutzgebieten zurückzuführen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in den Geltungsbereichen 1 und 2.

Als städtebauliche Maßnahmen werden Festsetzungen zu Dachmaterialien, zur Befestigung von Wegen und zur Umsetzung eines Hochbordes sowie einer Leitplanke getroffen (Maßnahmen S1 bis S3).

Bezugnehmend auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet sind über die Festsetzung zum Boden- und Wasserschutz hinaus weitere Hinweise **zwingend zu beachten**. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Pkt. „5.5 Besondere Vorkehrungen bezüglich der Lage in einer Trinkwasserschutzzone / Festsetzungen zum Boden- und Wasserschutz“ verwiesen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes (1. Geltungsbereich) in der Trinkwasserschutzzone III und der geplanten Schutzzone IIB ist davon auszugehen, dass für alle zukünftigen Maßnahmen eine wasserrechtliche Befreiung von den Verboten und Beschränkungen gemäß § 52 Abs. 1 WHG beantragt und genehmigt werden.

#### Versickerung

Im Plangebiet (1. Geltungsbereich) sind verschiedene Anlagen zur Regenwasserentsorgung bereits vorhanden bzw. wurden im Laufe der Zeit ergänzt. So sind mehrere „Regenrückhaltebecken“ sowie ein „Beschneigungsteich“ im Plangebiet vorhanden. Zum Teil erfolgt aus diesen eine Versickerung. Der „Beschneigungsteich“ hat einen Anschluss an die Vorflut. Darüber hinaus wurden „Fächerkaskaden“ zur Versickerung in der belebten Bodenzone an mehreren Stellen errichtet. Zudem wurde eine Fläche zur Umsetzung einer „Rigole“ ausgewiesen.

Für die Entsorgung des anfallenden Regenwassers gelten aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III und der geplanten Schutzzone IIB besondere Anforderungen für das gesamte Plangebiet. Auch hierzu wird auf die Ausführungen unter Pkt. „5.5 Besondere Vorkehrungen bezüglich der Lage in einer Trinkwasserschutzzone / Festsetzungen zum Boden- und Wasserschutz“ verwiesen.

#### Schallimmissionsprognose

Aufgrund der Vielzahl von bestehenden emittierenden Anlagen, neu geplanten emittierenden Anlagen sowie den schutzwürdigen Bebauungen wurde zum Nachweis der Einhaltung der einschlägigen Vorschriften eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Ziel der schalltechnischen Berechnungen ist die Absicherung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes.

Die „Schallimmissionsprognose LG 26/2020-B für den Bebauungsplan Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“ vom Ingenieurbüro Frank & Schellenberger GbR mit Stand 01.09.2023 wurde für die Beurteilung der Sachlage herangezogen und daraus entsprechende Festsetzungen für den Bebauungsplan abgeleitet.

Die Ergebnisse des Gutachtens (Emissionskontingente und Immissionskontingente) wurden verbindlich in die textlichen, bzw. zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Über die Festsetzungen hinaus sind Randbedingungen für das Plangebiet und für den Bereich außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen, wenn ein Parallelbetrieb zu den Anlagen im Plangebiet erfolgt. Die Randbedingungen sind unter „Hinweise zum Schallschutz“ auf dem Bebauungsplan enthalten.

#### Lichtimmissionen

Im Plangebiet treten jedoch nicht nur Immissionen durch Lärm, sondern auch durch Licht auf. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang als Emittenten die Rennschlitten- und Bobbahn (Bahnkörperbeleuchtung und Flutlichtmasten) sowie der Fallbachhang (Flutlichtmasten) zu nennen.

Aus diesem Grund wurde ein Gutachten zur „Bewertung der Licht-Immissionswerte des Beleuchtungskonzeptes der Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang der Stadt Oberhof“ von der IBT4Light GmbH, Fürth (GA-Nummer: Te-210126-O-1 mit Stand 01.02.2021) erarbeitet.

Darin wurden insbesondere die zu erwartenden Lichtimmissionen von der Rennschlitten- und Bobbahn sowie vom Fallbachhang verbal-argumentativ geprüft.

Ziel der zu treffenden Maßnahmen zur Reduzierung der Lichtimmissionen von Beleuchtungsanlagen ist es neben dem Schutz von betroffenen Menschen auch, die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Es wurden im Gutachten maßgeblich notwendige Maßnahmen dargelegt, welche im Rahmen der weiteren Realisierung zu beachten sind. Die maßgeblich notwendigen Maßnahmen können nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan einfließen, jedoch werden sie auf dem Bebauungsplan unter Hinweise (Hinweis zu den Lichtimmissionen) berücksichtigt.

#### Landschaftsschutzgebiet

Die Ausweisung an der „Oberen Schweizerhütte“, insbesondere der Teilbereich PST 2.2, liegt im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“. Damit berührt die Teilfläche die Verbote gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG i. V. m. § 36 Abs. 4 Nr. 1 und 4 ThürNatG, baugenehmigungspflichtige Anlagen auf nicht baulich genutzten Grundstücken zu errichten und Wald umzuwandeln. Aufgrund dieser Maßgaben erfolgte zuerst einmal eine Prüfung bezüglich einer möglichen Alternativfläche. Diese konnten jedoch aufgrund von Immissionsschutzproblemen nicht in Anspruch genommen werden. Um die Teilfläche PST 2.2 entsprechend nutzen zu können, muss daher eine landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Die Erteilung wurde unter Berücksichtigung von Bedingungen durch die zuständige Naturschutzbehörde (Landratsamt Meiningen) bereits in Aussicht gestellt.

#### Umnutzung von Flächen für Wald (Nutzungsartenänderung)

Für die Nutzungserweiterung der „Oberen Schweizerhütte“ (Teilbereiche SO PST 2.1, 2.2 und 3) ist eine forstbehördliche Genehmigung zur Änderung der Nutzungsart beim ThüringenForst, außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens, noch zu beantragen. Dies muss durch den Investor vor Umsetzung der Maßnahme noch erfolgen. Eine in Aussichtstellung für die Nutzungsartenänderung erfolgte unter Einhaltung von Bedingungen durch den ThüringenForst.

#### Waldabstand

Der zu berücksichtigende Waldabstand gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG, von 30,00 m, wurde nachrichtlich in den 1. Geltungsbereich (Plangebiet) des Bebauungsplans übernommen und erfolgt durch eine linienhafte Darstellung (Angaben ohne Gewähr).

Derzeit sind die Teilbereiche SO PST 2.1, 2.2 und 3 sowie die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitbereich/Walderlebnisbereich“ noch der Nutzungsart Wald zugeordnet und es muss eine Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG erfolgen. Erst im Anschluss an die Nutzungsartenänderung ist eine Bebauung der Teilbereiche möglich, da nur so der Waldabstand gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG (30,0 m) perspektivisch eingehalten werden kann und damit der anvisierten Gefahrenvermeidung nachgekommen wird.

Darüber hinaus können u.a. auch Teilbereiche in den sonstigen Sondergebieten „Rennschlitten- und Bobbahn“, „Skisport-Halle“ und „Fallbachhang“ vom Waldabstand betroffen sein. Eine Prüfung im Rahmen der Baugenehmigungen ist daher notwendig.

#### Behördenbeteiligung

Unabhängig von der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gefordert, dass der Bereich der „Oberen Schweizerhütte“ in das Plangebiet (1. Geltungsbereich) einbezogen wird. Begründet wurde dies mit der gegebenen Schutzbedürftigkeit der „Oberen Schweizerhütte“ (Pension). Die Stadt Oberhof ist dem gefolgt und hat den 1. Geltungsbereich entsprechend angepasst sowie eine Schallimmissionsprognose erstellen lassen (siehe auch Pkt. Schallimmissionsprognose).

Weiterhin wurde gefordert, dass die Neuversiegelung so gering wie möglich zu halten und auf ein absolutes Mindestmaß zu begrenzen ist. In diesem Kontext wurde festgestellt, dass eine weitere Überbauung von Quellgebieten im Wasserschutzgebiet der Trinkwassertalsperre der Ohra zu erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Filterfunktion führt und wurde daher als nicht tragbar beurteilt. Einer weiteren Neuversiegelung in größerem Umfang wird daher nicht zugestimmt.

Die Stadt Oberhof ist auch dieser Forderung nachgekommen und beschränkt die zusätzliche Versiegelung dadurch, dass die zu versiegelnden Grundflächen für jeden Teilbereich in Abhängigkeit der Nutzungen und den zu erwartenden Erweiterungen sehr spezifisch ermittelt und festgesetzt wurde. Zur Begrenzung wird die Grundfläche (GR) festgesetzt.

Weiter ist festzustellen, dass insbesondere der Bereich der „Rennschlitten- und Bobbahn“ bereits großflächig anthropogen überprägt ist und die geplanten Maßnahmen innerhalb dieses Bereichs umgesetzt werden sollen. Auch der für eine zusätzliche Bebauung vorgesehene Bereich des „Fallbachhanges“ (maßgeblich der Bereich der Berg- und Talstation) ist bereits deutlich verändert und damit nicht mehr als naturnah einzustufen. Die natürliche Filterfunktion ist insbesondere im Bereich der „Rennschlitten- und Bobbahn“ somit bereits maßgeblich verändert.

In der Begründung und den Umweltberichten wird auf die besonderen Anforderungen aufgrund der Lage innerhalb von Wasserschutzgebieten hingewiesen. In dem Zusammenhang werden Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung und zu erreichende Ziele dargelegt. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen vorgeschlagen. Um den Rückhalt von Regenwasser und die Versickerung in der Fläche und damit eine sinnvolle Regenwasserbewirtschaftung zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes zu erreichen, werden innerhalb des 1. Geltungsbereiches weiterhin mehrere „Fächerkaskaden“ und „Regenrückhaltebecken“, zusätzlich zum bereits vorhandenen „Beschneigungsteich“, ausgewiesen (siehe auch Pkt. Besondere Vorkehrungen bezüglich der Lage in einer Trinkwasserschutzzone / Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz und Versickerung).

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das Anliegen vorgebracht, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans um den Bereich der „Oberen Schweizerhütte“ sowie eines angrenzenden Areals zur Erweiterung der Nutzung der „Oberen Schweizerhütte“ vergrößert werden soll. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurde dem Anliegen durch die Stadt Oberhof nachgekommen und der erweiterte Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet „Pension und Schlaftonnen“ ausgewiesen.

Zudem wurde durch die Öffentlichkeit vorgebracht, dass Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte an der „Oberen Schweizerhütte“ vorliegen würden. Daher wurde ein Gutachten erarbeitet, was die Annahme bestätigte. Daraus resultierend wurden in dem Gutachten bauliche und technische Maßnahmen zur Minderung festgelegt, welche zwischenzeitlich bereits umgesetzt wurden.

Mit der Umsetzung der baulichen und technischen Maßnahmen sind damit keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte mehr zu erwarten.

Weiterhin wurde dargelegt, dass seit Errichtung des Parkplatzes (Parkplatz 1 an der Rennschlitten- und Bobbahn) Oberflächenwasser in Richtung der „Oberen Schweizerhütte“ abläuft. Im Bebauungsplan wurde daher eine Fläche zur Umsetzung einer „Rigole“ berücksichtigt. Damit ist dauerhaft die Möglichkeit gegeben, anfallendes Oberflächenwasser schadfrei Dritter zu entsorgen.

## **7. Fazit**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Modernisierung der Rennschlitten- und Bobbahn sowie die Sicherung der baulichen und technischen Anlagen für die Winter- und Sommernutzung des Fallbachhanges (z.B. Alpinski und Bikepark) in Oberhof durch den Zweckverband Thüringer Wintersportzentrum. Im weiteren Verlauf der Bauleitplanung wurde der Geltungsbereich im Südwesten um die vorhandene „Skisport-Halle“ und im Nordosten um den Bereich der „Oberen Schweizerhütte“ erweitert.

Damit werden auch für diese Bereiche die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für notwendige Modernisierungen/Erweiterungen geschaffen.

Der Bereich mit der „Rennschlitten- und Bobbahn“ sowie dem „Fallbachhang“ wird großflächig durch Sportanlagen und ihre Verkehrserschließung geprägt. Daneben bestimmen aber auch ausgedehnte Waldflächen den Geltungsbereich, vor allem in den Randbereichen. Bezüglich der vorhandenen Grünflächen dominiert Ruderalvegetation im Vorhabensgebiet sowie Scherrasenflächen.

Der Bereich der „Skisport-Halle“ wird nördlich von Waldflächen, östlich vom Fallbachhang, südlich von der Landesstraße 1128 sowie westlich vom Biathlon-Stadion begrenzt. Innerhalb dieses Bereiches dominieren Sportanlagen das Bild. Die „Obere Schweizerhütte“ ist nördlich und östlich von Wald umgeben. Im Süden verläuft die „Alte Ohrdruffer Straße“, während sich auf westlicher Seite das Gelände der „Rennschlitten- und Bobbahn“ anschließt. Innerhalb dieses Bereiches ist bisher ausschließlich eine Pension mit Restaurant vorhanden.

Mit den geplanten Um- und Neubaumaßnahmen im Bereich der „Rennschlitten- und Bobbahn“ sowie dem „Fallbachhang“ sind Umweltauswirkungen zu erwarten. So werden die Schutzgüter Boden, Wasser und die Wechselwirkungen untereinander eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren, da momentan offene Bodenfläche versiegelt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft, Klima und Landschaft werden als weniger erheblich eingeschätzt, da es sich um ein bereits vorgeprägtes Sportareal handelt, das dadurch nur bedingt einen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten darstellt.

Mit den geplanten Baumaßnahmen im Bereich der „Skisport-Halle“ sowie der „Oberen Schweizerhütte“ sind ebenso Umweltauswirkungen zu erwarten. So werden die Schutzgüter Boden, Wasser und die Wechselwirkungen untereinander auch hier eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren, da momentan offene Bodenfläche versiegelt wird.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft, Klima und Landschaft werden als weniger erheblich eingeschätzt, da es sich bei beiden Teilbereichen um bereits vorgeprägte Areale handelt, die - insbesondere im Bereich der Skisport-Halle - nur bedingt einen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten darstellen.

Im Bereich der „Rennschlitten- und Bobbahn“ sowie dem „Fallbachhang“ können Auswirkungen auf den Menschen durch die Modernisierung und damit verbundene erhöhte Frequentierung des Gebiets entstehen sowie durch zusätzliche Lärmemissionen durch neue technische Anlagen.

Auch im Bereich der „Skisport-Halle“ können Auswirkungen auf den Menschen durch entstehende Emissionen ausgelöst werden. So erzeugt der Teilbereich an der „Skisport-Halle“ selbst Emissionen (z.B. Pumpstation und Kühl-Aggregate der Skisport-Halle). Des Weiteren sind die angrenzenden Sportnutzungen (Rennschlitten- und Bobbahn, Fallbachhang, Bikepark, Biathlon-Arena) sowie der vorhandene Verkehr bezüglich auftretender Lärmemissionen mit zu betrachten.

Im Gegensatz dazu handelt es sich beim Teilbereich des sonstigen Sondergebietes „Pension und Schlaftonnen“ (Obere Schweizerhütte) um eine schützenswerte Nutzung (Pension), für die Grenzwerte einzuhalten sind, um weiterhin gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleisten zu können. Gleiches gilt für das „Baufeld 7“ des südwestlich an die Skisport-Halle angrenzenden Bebauungsplanes „Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler“, welches für Beherbergungseinrichtungen zulässig ist.

Das Plangebiet (1. Geltungsbereich) liegt innerhalb des Naturparks Nr. 5 „Thüringer Wald“. Da die Regelungen des Naturparks „Thüringer Wald“ diesbezüglich nicht einschlägig sind, sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ grenzt bzw. tangiert das Plangebiet. Es gibt geringe Überschneidungen mit dem Bebauungsplan. Davon betroffen sind nahezu ausschließlich Waldflächen, so dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ausgeschlossen werden kann. Lediglich ein Teilbereich des sonstigen Sondergebietes „Pension und Schlaftonnen“ (Oberen Schweizerhütte) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Um die Teilfläche entsprechend nutzen zu können, muss daher eine landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Die Erteilung wurde unter Berücksichtigung bestimmter Bedingungen durch die zuständige Naturschutzbehörde zwischenzeitlich bereits in Aussicht gestellt.

Im Plangebiet selbst sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden. Angrenzend, sind verschiedene, gesetzlich geschützten Biotop zu finden. Eine Beeinträchtigung der Biotop durch die geplanten Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten.

Der 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Schutzzone III eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes (Beschluss 50/9/73 vom 09.05.1973 des Rates des Kreises Suhl) bzw. in der Schutzzone IIIA und IIB (siehe grüne Pfeile) des in der Revision befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Ohratalsperre. Aus diesem Grund wurden „Besondere Vorkehrungen bezüglich der Lage in einer Trinkwasserschutzzone“ in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen und Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz sowie Maßnahmen zum Regenwasserentsorgung durch Versickerung berücksichtigt.

Das Gebäude der „Oberen Schweizerhütte“ steht unter Denkmalschutz. Baumaßnahmen am Denkmalbestand sind nicht geplant. Andere Schutzgebiete sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Eine Kompensation der ermittelten Beeinträchtigungen kann nur untergeordnet im Plangebiet erfolgen. Herangezogen dafür wird ausschließlich eine Ausgleichsmaßnahme, die den Rückbau von vorhandenen Gebäuden und damit Entsiegelungsmaßnahmen zum Ziel hat. Des Weiteren sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen, die sich außerhalb des Plangebietes, jedoch im Wirkungskreis der Stadt Oberhof befinden. Darüber hinaus sind Ersatzmaßnahmen in den Städten Zella-Mehlis und Steinbach-Hallenberg umzusetzen.

Bezüglich potenziell auftretender Immissionen durch Lärm und Licht wurden für jede Immissionsart ein Gutachten in Auftrag gegeben. Für Lärmimmissionen wurde die „Schallimmissionsprognose LG 26/2020 für den Bebauungsplan Sondergebiet „Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang“ der Stadt Oberhof“ mit Stand 12.02.2021 des Ingenieurbüros Frank & Schellenberger erarbeitet.

Für potenzielle Lichtimmissionen wurde das Gutachten „Bewertung der Licht-Immissionswerte des Beleuchtungskonzeptes der Rennschlitten- und Bobbahn / Fallbachhang der Stadt Oberhof“, vom 01.02.2021 des Büros IBT 4Light GmbH erarbeitet.

Beide Gutachten benennen Maßnahmen, die bei Beachtung und Einhaltung die Sicherstellung der geltenden Grenz- und Richtwerte bzw. die Einhaltung geltender Richtlinien im Zusammenhang mit Lärm- und Lichtemissionen für die Schutzgüter „Mensch“ und „Tiere“ sicherstellen können.

Die Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung erfolgte in der Art, dass eine Vergrößerung des Geltungsbereiches und damit die Einbeziehung weiterer Nutzungen erfolgte, das entsprechende Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden, das Gutachten erstellt wurden zur Bewertung von Einflüssen durch Lärm und Licht und das Maßnahmen zum Schutz des Trinkwasserschutzgebietes verankert sind. Zudem wurden für die Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet sowie in Waldflächen die notwendigen in Aussichtstellungen der jeweiligen Behörden eingeholt.

Forderungen aus den Behördenbeteiligungen, dass die Betriebsstraße 5 keiner Berücksichtigung im Bebauungsplan bedarf, wurde nicht gefolgt, da nur diese die Zufahrt zur Fläche für Versorgungsanlagen (FFV 3) gewährleistet.

Ebenso wurde der Forderung zur Verkleinerung des „Parkplatz 2“ nicht gefolgt, da für die Modellierung der Böschungsbereiche entsprechend Platz Berücksichtigung finden muss und perspektivisch die Umsetzung von Ladeinfrastruktur im Rahmen der wachsenden E-Mobilität geschaffen werden soll.

Nicht gefolgt wurde auch der Forderung, dass der Wald in der derzeit bestehenden Form zu erhalten ist. Hierzu ist anzumerken, dass der Eingriff in Waldflächen durch die Planung grundsätzlich gering ist und nahezu ausschließlich zur Erweiterung des Bereiches um die „Obere Schweizerhütte“ notwendig wird. Da die Erweiterungsmöglichkeit für die touristische Nutzung jedoch angestrebt wird, ist eine Berücksichtigung nicht möglich. Aufgrund der notwendigen Nutzungsartenänderung bei einem Eingriff in die Waldflächen, erfolgt jedoch auch eine entsprechende Kompensation.

Der Stellungnahme, dass eine weitere Überbauung der Quellgebiete im Bereich der Rennschlitten- und Bobbahn sowie dem Fallbachhang nicht zugestimmt werden kann, wird auch nicht gefolgt. Dies begründet sich damit, dass sie zur Sicherung und Erweiterung der Nutzung der Rennschlitten- und Bobbahn sowie für eine ganzjährige Nutzung des Fallbachhangs erforderlich ist und eine bereits großflächige Prägung der Bereiche vorliegt. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf Boden und Wasser sowie notwendige Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt und zur Regenwasserbewirtschaftung dazu detailliert dargestellt. Auch wenn diese Maßnahmen den natürlichen Waldboden nicht vollständig ersetzen, tragen sie angemessen zur Vermeidung und zum Ausgleich der negativen Folgen bei.

Der Forderung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, dass der Bereich mit der „Oberen Schweizerhütte“ zum Erhalt sowie zur Erweiterung der Nutzung Berücksichtigung finden sollte, wurde gefolgt. Auch wurde dem Hinweis gefolgt, dass der bestehende Lärm durch angrenzende Nutzungen zu hoch ist. Die Berücksichtigung erfolgte hier durch Maßnahmen vor Ort und durch die Umsetzung einer Schallimmissionsprognose im Planverfahren und der Festsetzung von Lärmkontingenten im Bebauungsplan.

.....  
Ende der zusammenfassenden Erklärung