

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Bebauungsplan Sondergebiet Hotel „Schützenberg“

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 (§ 10 Abs. 4 BauGB).

Durchführung des Bauleitplanverfahrens

1. Kurzdarstellung

Die Stadt Oberhof beabsichtigt auf dem Standort „Schützenberg“ ein Hotel zu etablieren. Für diese Maßnahme liegt eine konkrete Bauanfrage eines Investors vor, die die Stadt Oberhof befürwortet. Im vorliegenden Fall liegt ein dringendes öffentliches Interesse zum Vorhaben vor. An diesem Standort soll ein Hotel in einer 4**+-Kategorie, speziell für Kinder, entstehen. Mit dieser Maßnahme soll die touristische Attraktivität der Stadt Oberhof weiter gestärkt werden. Es liegt bereits ein Projektkonzept eines Investors vor, das vom Stadtrat der Stadt Oberhof bestätigt wurde. Das Vorhaben wird vom Landkreis Schmalkalden-Meiningen ebenfalls unterstützt und vom Wirtschaftsministerium des Freistaates Thüringen wird das Projekt gefördert.

Es handelt sich um den Bereich, auf dem zu DDR-Zeiten das FDGB-Hotel „Fritz Weineck“ stand. Der Bereich ist teilweise vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtmitte“ der Stadt Oberhof betroffen. Für die westlichen Bereiche besteht zurzeit kein Baurecht, da diese im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen. Deshalb muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um Baurecht zu erlangen. Der Bebauungsplan überplant Teilbereiche westlich des Stadtplatzes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Stadtmitte“. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Sondergebiet Hotel „Schützenberg“, erlischt die Rechtskraft des Ursprungsplanes (Bebauungsplan „Stadtmitte“) für diesen Bereich der Überdeckung.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

2.1 Scopingverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB fand vom 03.05.2019 bis 05.06.2019 (Vorentwurf) statt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Folgende Beteiligungen wurden durchgeführt:

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

vom 13.05.2018 bis 07.06.2018

Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

vom 06.08.2019 bis 06.09.2019 (Entwurf zur öffentlichen Auslegung) und

vom 01.10.2019 bis 18.10.2019 (Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung)

Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

vom 30.07.2019 bis 02.09.2019 (Entwurf zur öffentlichen Auslegung) und

vom 26.09.2019 bis 14.10.2019 (Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung)

3. Hinweise

Umweltbezogene Informationen sind im Umweltbericht, aus Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und aus Gutachten und sonstige Informationen verfügbar. Hinweise der Öffentlichkeit sind in diesem Zusammenhang nicht eingegangen.

Im Umweltbericht erfolgte die Bestandserfassung, -bewertung sowie Auswirkungsanalyse bei Umsetzung der Planung für die verschiedenen Schutzgüter.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden umweltbezogene Informationen von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

vom Thüringer Landesverwaltungsamt (Raumordnung und Landesplanung; Naturschutz und Landschaftspflege), vom Landratsamt Schmalkalden-Meiningen (Untere Naturschutzbehörde; Untere Bodenschutzbehörde; Untere Wasserbehörde; Immissionsschutzbehörde), vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege), vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Fachbereich Archäologische Denkmalpflege) und vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Naturschutz und Landschaftspflege; Immissionsschutz und Abfallwirtschaft; Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten).

Weiterhin liegen Hinweise der Thüringer Fernwasserversorgung Erfurt und dem Thüringen Forst vor.

4. Monitoring

Im Zeitraum von 1 - 5 Jahren (ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes) ist durch die Stadt Oberhof folgende Begutachtung vorzunehmen:

In dem Folgejahr nach dem erfolgten Eingriff (Flächenversiegelung bzw. Überbauung) ist der Beginn der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu überprüfen.

5. geprüfte anderweitige Bauleitpläne

Für die Stadt Oberhof liegt kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Der Bebauungsplan gilt somit als vorzeitiger Bebauungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan überplant Teilbereiche westlich des Stadtplatzes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Stadtmitte“. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Sondergebiet Hotel „Schützenberg“, erlischt die Rechtskraft des Ursprungsplanes (Bebauungsplan „Stadtmitte“) für diesen Bereich der Überdeckung.

Darüber hinaus sind keine weiteren Bauleitpläne betroffen. Maßnahmen werden daher nicht notwendig.

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

Landratsamt Schmalkalden-Meiningen - Untere Naturschutzbehörde

Es wurde von der Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Erschließung, bzw. Erteilung einer Baugenehmigung zwingend ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist.

Diese Hinweise sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens umzusetzen.

Landratsamt Schmalkalden-Meiningen - Untere Immissionsschutzbehörde

Es wird festgestellt, dass mit der Zweckbestimmung Beherbergung für das Plangebiet ein ruhiges Umfeld für die Hotelgäste erreicht werden soll. Demensprechend wird vorgeschlagen, die schalltechnischen Orientierungswerte vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet festzusetzen.

Hierzu erfolgte in der Begründung zum Entwurf des 2. Auslegungsplanes ein entsprechender Verweis auf den Ruheanspruch des Hotels. Eine neue separate Festsetzung wird für den Bebauungsplan nicht vorgenommen. Die Lärmschutzmaßnahmen am und im Objekt sind im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen. Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauungen und – nutzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind Vorgaben zu machen, die den Schutz des Hotelbereiches gewährleisten.

Landratsamt Schmalkalden-Meiningen – Untere Wasserbehörde

Es wird gefordert, in der Begründung anhand der Festsetzungen darzulegen, dass Gefährdungen des Wasserschutzgebietes weitgehend ausgeschlossen sind.

Hierzu wurden die Hinweise bereits unter Punkt „5.6 Besondere Vorkehrungen bezüglich der Lage in einer Trinkwasserschutzzone“ in der Begründung des Entwurfes zur 2. Auslegung vermerkt.

Landratsamt Schmalkalden-Meiningen Kreisplanung, FD Brandschutz

Der FD Brandschutz fordert, dass die Festlegungen im Entwurf zur öffentlichen Auslegung der Begründung B-Plan Sondergebiet Hotel "Schützenberg" der Stadt Oberhof vollständig zu erfüllen sind. Insbesondere sind aus brandschutztechnischer Sicht die Punkte 4.6 Verkehr, 5.7 Verkehrstechnische Erschließung und 5.8 Technische Infrastruktur zwingend einzuhalten und umzusetzen.

Hierzu wird festgestellt, dass die Hinweise im Rahmen der Ausführungsplanung und nicht im Bebauungsplanverfahren zu beachten sind und dementsprechend für das Bauleitplanverfahren nicht abwägungsrelevant sind.

ZWAS „Mittlerer Rennsteig“ Zella-Mehlis

Folgende geänderte Forderungen des ZWAS wurden vorgebracht:

Das Niederschlagswasser der geplanten Parkflächen kann gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Voraussetzung ist die Behandlung des Niederschlagswassers in Leichtflüssigkeitsabscheidern. Die Bemessung und der Plan der Grundstücksentwässerung ist dem Zweckverband zur Bestätigung vorzulegen. Die Versiegelung des Grundstücks ist so gering wie möglich zu halten."

Die Errichtung und der Betrieb der zwei geplanten Leichtflüssigkeitsabscheider (Wirtschafts- und Tiefgarageneinfahrt sowie Parkplätze im Bereich Hoteleingang) ist

nicht notwendig. Die Entwässerung dieser Flächen erfolgt in die öffentliche Mischwasserleitung, welche an die zentrale Kläranlage Oberhof angeschlossen ist. Die Forderung der gedrosselten Niederschlagswassereinleitung der Parkflächen bleibt bestehen. Achtung, es ist zu berücksichtigen, dass für die Niederschlagswasserableitung der geplanten „Mitarbeiterparkplätze“ der Leichtflüssigkeitsabscheider weiterhin zwingend erforderlich ist und gefordert wird. Dies deshalb, da (im Unterschied zur Entwässerung der Wirtschafts- und Tiefgarageneinfahrt sowie der Parkplätze im Bereich Hoteleingang) das Niederschlagswasser der „Mitarbeiterparkplätze“ nicht zur Kläranlage Oberhof abgeleitet wird, sondern dieses über den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden soll.

Die Hinweise werden in die Begründung zur Satzung unter *Punkt 5.8 Technische Infrastruktur* aufgenommen.

Thüringen Forst

Der Thüringen Forst weist auf die Waldabstandsregel hin, nach der gemäß § 26 Abs. 5 Thüringer Waldgesetz aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten ist. Diese Waldabstandsregel dient dem Schutz von Personen und Sachgütern, wenn bei höherer Gewalt (nicht vorhersehbare Schadereignisse) ganze Bäume oder Astteile auf Gebäude fallen können.

Für die Errichtung von Gebäuden, deren Baugrenzen bis an diese Linie (Waldabstand) gehen, kann von forstbehördlicher Seite ein Benehmen ausgesprochen werden. Für die später beabsichtigten Chalet-Bauten, die in einem Bereich bis 15 Metern an die Waldgrenze heranreichen sollen, muss im Einzelfall antragsbezogen entschieden werden.

Die Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung, sowie in den Darstellungen des Bebauungsplanes.

7. Fazit

Bestandsprägend für die Flächen im Geltungsbereich sind große, teilweise als Parkplatz genutzte Schotterflächen, naturnahe Feldgehölze und Waldreste, Scherrasenflächen, sowie komplexe Brachflächen. Östlich als auch südöstlich schließt sich, abgegrenzt durch die Tambacher Straße, das Stadtgebiet an. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich das leerstehende Jagdschloss Oberhof und im Süden die Freiwillige Feuerwehr Oberhof. Direkt östlich des Geltungsbereiches grenzt der Stadtplatz an.

Das Vorhaben liegt vollständig im Naturpark Thüringer Wald. Im Bereich der geplanten Bebauung liegen keine weiteren Schutzgebiete, bzw. geschützten Landschaftsbestandteile.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt ein, gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG besonders geschütztes Biotop, welches teilweise direkt überbaut wird.

Planungsziel des B-Planes ist der Neubau des „Family Hotel Oberhof“, sowie die genaue planungsrechtliche Regelung der künftigen baulichen Entwicklung innerhalb des Sondergebietes.

Durch die zusätzliche Überbebauung bzw. Versiegelung des Plangebietes sind voraussichtlich geringfügige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch Versiegelung wird ein Verlust von Boden und deren Bodenfunktion, damit verbunden ein leicht erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte

Grundwasserneubildung, sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen entstehen.

Die im Plangebiet vorkommenden Tierarten verbleiben, ohne Beeinträchtigung der Populationen der betroffenen Arten, in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet. Hinsichtlich der europäischen Vogelarten ist eine Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Population nicht zu erwarten, da ausreichende Wald- und Offenlandflächen in der Nähe des Plangebietes als Rückzugsgebiet zur Verfügung stehen.

Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe wurden unter Punkt 2.3.1 aufgezeigt.

Das Plangebiet liegt in einer bestehenden Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes der Talsperre Ohra. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die Schutzbestimmungen dazu zu beachten. Entsprechende Belange, Forderungen und Maßnahmen zum Schutz des Wasserschutzgebietes werden unter Pkt. 2.3.2 dargelegt.

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

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sowie Vermeidung die prognostizierten Umweltauswirkungen minimiert bzw. kompensiert werden können.

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR / 18.11.2019