

Stadt Oberhof Bebauungsplan Sondergebiet „Golfareal Schuderbachswiese“

Vorentwurf (Stand März 2020)

- Erläuterung -

Stadt Oberhof
Zellaer Straße 10, 98559 Oberhof

Bearbeitung:

*Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
Abt. Stadt- u. Regionalentwicklung
Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt*



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Planungsanlass und -ziel	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Geltungsbereich	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
2.3	Landesinitiative Oberhof 2023.....	5
2.4	Sonstige Planungen	5
3	Bestand	5
3.1	Gelände / Topographie und aktuelle Nutzung	5
3.2	Eigentumsverhältnisse	5
3.3	Historie.....	6
3.4	Boden und Geologie, Wasser, Vegetation.....	6
3.5	Schutzgebiete	7
3.6	Erschließung.....	8
4	Plankonzept	10
4.1	Städtebauliche Ziele.....	10
4.2	Planvarianten, Planungsalternativen	10
4.3	Bauflächen	10
4.4	Verkehrsflächen	10
4.5	Grünflächen, Wald	11
4.6	Schutzgebiete	12
4.7	Ver- und Entsorgung	13

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und -ziel

Durch die ökologisch verträgliche Wiederherstellung des historischen Golfplatzes soll in Verbindung mit einer Revitalisierung des ehemaligen Golfhotels und der Erweiterung des AwoSano-Ferienzentrums die touristische Attraktivität Oberhofs weiter erhöht werden. Während mit dem Golfplatz weitere Sommeraktivitäten geschaffen werden können, tragen ein erweitertes AwoSano-Ferienzentrum und ein revitalisiertes Golfhotel zur Verbreiterung des Beherbergungsangebotes in der Rennsteigregion bei.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB, so dass jegliche Änderung, Erweiterung oder Wiedererrichtung von Nutzungen ein Bauleitplanverfahren nach § 8 BauGB erfordert. Sowohl der bestehende B-Plan „Schuderbachs Wiesen“ soll aufgrund der geänderten Planungsziele und des größeren Plangebiets ersetzt werden.

1.2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Oberhof hat am 16.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Golfareal Schuderbachswiese“ beschlossen. Nunmehr erfolgt die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf und die Information über die Ziele und Zwecke der Planung.

Das Areal Schuderbachswiese wurde seit 1990 bereits wiederholt mit dem Ziel einer Wiederbelebung des Golfplatzes überplant. Zunächst wurde 1993 der B-Plan „Golfplatz Schuderbachs Wiesen“ rechtskräftig, der ein „Publicgolf-Konzept“ und nicht die Wiederherstellung der historischen Platzanlage verfolgte und dessen Umsetzung ausblieb. 2010 wurde mit einem Änderungsbeschluss des Oberhofer Stadtrates, das Planverfahren über das gesamte historische Golfplatzgelände neu aufgenommen. Die vorhandenen Bauflächen wurden allerdings trotz potentieller Erweiterungsüberlegungen nicht in das damalige Plangebiet integriert. Durch den das Planverfahren betreibenden Herzoglichen Golfclub Oberhof e.V. (HGCO) wurden seit 2010 auf der Basis von Fachplanungen intensive Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und die Golfplatzthematik kritisch begleitenden Naturschutzverbänden geführt worden.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet „Golfareal Schuderbachswiese“ umfasst ca. 28,6 ha und wird begrenzt:

- im Norden und Osten: durch Waldflächen
- im Süden: durch Waldflächen, den Parkplatz am Rondell und die L 1129
- im Westen: durch die L 3247

Die nachfolgende Abbildung zeigt Lage und Ausdehnung des Geltungsbereiches.

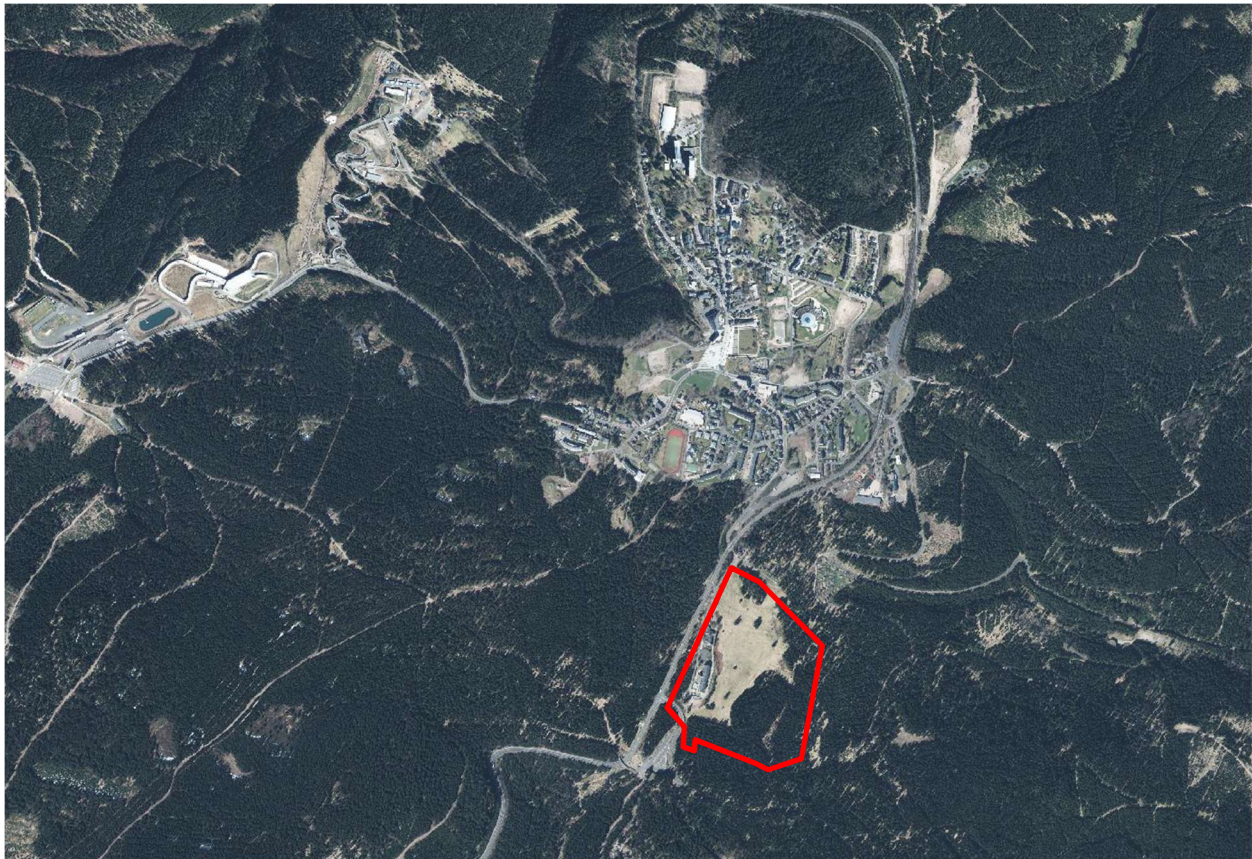


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet (Geoportal TH)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile:

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Oberhof	12	Vollständig: 73/28, 73/29 Teilweise: 73/27, 73/43,
	13	Vollständig: 1/21, 93/9, 93/10, 93/12, 93/13, 93/15, 93/16, 97/4 Teilweise: 97/3
	17	Vollständig: 26/25, 26/27, 26/28, 26/29, 26/32, 26/46, 26/47, 26/60, 26/61, 26/62, 26/63, 26/55, 26/57, 26/58, 26/59, 47 Teilweise: 26/45, 26/48, 26/54

2 Planungsvorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan vorgesehenen Ziele und Inhalte stehen den Aussagen des Landesentwicklungsplans 2025 (LEP) als auch des aktuellen Regionalplans Südwestthüringen (RP) nicht entgegen, vielmehr folgen und unterstützt der Bebauungsplan deren Vorgaben.

Die im Plangebiet vorgesehene Ausweisung von Bauflächen in bereits baulich vorgeprägten und teilweise brachliegenden Bereichen folgt sowohl dem LEP-dem Grundsatz 2.4.2 G als auch dem RP-Grundsatz G 3-2. Ebenso wird dem LEP-Grundsatz 4.4.4 G wie auch dem RP-Grundsatz G 3-36, wonach Ansiedlungen, Erweiterungen oder wesentliche Änderungen großflächiger Freizeiteinrichtungen in Gemeinden mit einer überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktion bzw. regional bedeutsamen Tourismusorten erfolgen sollen, gefolgt. Dem LEP-Ziel 4.4.2 Z, die Stadt Oberhof als sportliches und touristischen Zentrum im Thüringer Wald mit überregionaler Bedeutung zu stärken und auszubauen, wird sowohl mit der Ausweisung der SO-

Bauflächen als auch der angestrebten Reaktivierung des historischen Golfplatzes entsprochen. Vergleichbare Zielstellungen sind in den RP-Grundsätzen G 3-37 (Erhöhung der Attraktivität des Rennsteigs für Sport u. Tourismus), G 3-38 (Sicherung und Weiterentwicklung der Funktion Oberhofs als Wintersportzentrum), G 4-28 (Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Thüringer Wald) und G 4-33 (Entwicklung spezifischer Funktionen in den regional bedeutsamen Tourismusorten, u.a. Oberhof) sowie im RP-Ziel 4-7 (Sicherung und Entwicklung der verbindlich vorgegebenen regional bedeutsamen Tourismusorte als Schwerpunkte des Tourismus, u.a. Oberhof). Der im LEP-Umweltbericht unter Pkt. 7.4.1 verankerte Hinweis auf mögliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich im Zuge des im Rahmen der Stabilisierung und des Ausbaus von Oberhof als sportliches und touristisches Zentrum ergeben können, ist zu beachten.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Die Stadt Oberhof verfügt über keinen rechtswirksamen FNP, ein bereits begonnenes Verfahren ist 2010 eingestellt worden. Der Stadtrat der Stadt Oberhof hat am 07.05.2019 beschlossen, das FNP-Verfahren erneut zu beginnen mit dem Ziel, dieses bis Ende 2021 abzuschließen. Die Bearbeitung erfolgt nunmehr in Verbindung mit einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das bereits im 2. Halbjahr 2020 abgeschlossen werden und ermöglichen soll, bis zur Rechtswirksamkeit des FNP eine Beurteilung von Planungen und Vorhaben gemäß § 8 Abs. 4 BauGB vornehmen zu können.

2.3 Landesinitiative Oberhof 2023

Die Region Oberhof bildet das sportliche und touristische Zentrum im Thüringer Wald. Die Ausrichtung sowohl der Biathlon- als auch der Rennrodel-Weltmeisterschaft im Jahr 2023 wird erneut den Blick eines Millionen-Publikums auf den Sport- und Tourismusstandort Oberhof richten. Um dieser Bedeutung gerecht werden zu können werden im Rahmen der Landesinitiative „Oberhof 2023“ Investitionen in Modernisierung und Umbau von Sport- und Freizeitanlagen, in öffentliche Infrastruktur als auch zur Unterstützung touristisch relevanter privater Investitionsvorhaben in Form von Leitprojekten initiiert und koordiniert. Die Entwicklung des Wohngebiets „Am Dimitroff“ wurde als Leitprojekt in die Landesinitiative aufgenommen und soll prioritär umgesetzt werden.

2.4 Sonstige Planungen

Fachplanungen im Bereich des Plangebietes sind derzeit nicht bekannt. Der Planung stehen nach jetzigem Erkenntnisstand keine Planungen von benachbarten Gemeinden entgegen.

3 Bestand

3.1 Gelände / Topographie und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 28,6 ha im südöstlichen Teil des Oberhofer Stadtgebiets. Es handelt sich um ein generell in östlicher Richtung vom Gebirgskamm am Rennsteig / Rondell bzw. dem von dort in Richtung Oberhof entlang der Zellaer Straße verlaufenden Sattel (höchster Punkt bei ca. 820 m NHN im Südwesten des Plangebiets) zum Tal der Wilden Gera bzw. dem diesem in nordöstlicher Richtung zulaufenden Kehlthal abfallendes Gelände (tiefster Punkt bei ca. 770 m NHN im Nordosten des Plangebietes). Das Areal wird bis auf einzelne baulich genutzte Grundstücke entlang der Zellaer Straße überwiegend von der Schuderbachswiese und den diese umgebenden Waldflächen geprägt.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen bis auf die im Verlauf der heutigen Zellaer Straße liegenden Straßen- und Wegeflächen, die der Stadt Oberhof gehören, im Eigentum des Freistaats Thüringen bzw. sind den Sondervermögen diesem nachgeordneter Stellen bzw. Gesellschaften (AöR ThüringenForst, TLBV, Sondervermögen WGT/LEG Thüringen) zugeordnet. Die AWOSANO gGmbH besitzt für Teilflächen des von ihr betriebenen Ferienzentrums ein Erbbaurecht, welches auch das Grundstück des früheren Golfclubhauses umfasst.

3.3 Historie

Das Plangebiet wird vom namensgebenden ehemals herzoglichen Golfplatz geprägt, der als zweiter Golfplatz im damaligen Deutschen Reich bereits 1907 auf der Schuderbachswiese eröffnet und bis in die 1950er Jahre hin bespielt worden ist. Vor 1945 wurde hier jährlich das höchstdotierte deutsche Golfturnier um den „Sachsenschild“ ausgetragen. Das gesamte Golfplatz-Ensemble, bestehend aus dem historischen 9-Loch-Platz, dem ehemaligen Golfhotel und dem ehemaligen Golfclubhaus im Norwegerstil, steht unter Denkmalschutz. Der historische Golfplatz wurde seit den 1960er Jahren teilweise aufgeforstet, auf den offen bleibenden Flächen breitete sich mangels Flächenbewirtschaftung die standorttypische artenreiche Bergwiesenflora aus. Nach dem Bau des Gerastollens als Überleitungsstollen zur Ohra-Talsperre wurden in den 1980er Jahren Teile des Plangebiets für die Trinkwassergewinnung geschützt. Das ehemalige Golfhotel wurde in DDR-Zeiten als Pionierhaus genutzt und diente zuletzt Wohnzwecken. Lediglich das frühere Clubhaus konnte schrittweise restauriert werden. Das 1982 südlich des ehemaligen Golfhotels errichtete „Wintersportzentrum“ wurde nach 1990 als Naturfreundehaus genutzt und ab 2008 als AWOSANO-Ferienzentrum als Beherbergungseinrichtung für Familien- und Gruppenreisen erfolgreich etabliert. Die das Plangebiet westlich begrenzende heutige Landesstraße L3247 war bis zur Herabstufung nach durchgehender Inbetriebnahme der BAB 71 Teil der Bundesstraße B 247. Von dieser zweigte die Landesstraße L 1129 in Richtung Schmücke/Schmiedefeld bis zum Umbau der Knotensituation am „Rondell“ dort ab, seit 2008 besteht die heutige Anbindung mit dem erweiterten Wanderparkplatz und der niveaufreien Kreuzung mit dem Fuß-Rad-Weg in Verlängerung der Zellaer Straße.



Abbildung 2: Historische Aufnahme Golfplatz / Golfhotel / Golfclubhaus (HGCO)

3.4 Boden und Geologie, Wasser, Vegetation

Boden und Geologie

Das Plangebiet ist weitgehend unterlagert durch Rhyolite der Oberhof-Formation, die sowohl in der Zersetzung- wie der Festgesteinszone gute bis sehr gute Baugrund- und Gründungseigenschaften aufweisen. Der tiefer liegende nordöstliche Bereich der Schuderbachswiese wird durch eiszeitliche Fließerden unterlagert. Die oberflächlich aufliegenden lehmig-sandigen Braunerden prägen durch ihre relative Nährstoffarmut die natürliche Vegetationssituation.

Wasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den aus südlicher Richtung kommenden Schuderbach nach Nordosten zur Wilden Gera. Der Bachlauf ist im Bereich der Wiesenquerung auf ca. 300 m Länge verrohrt und fiel in der Vergangenheit zeitweise trocken. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze liegen nördlich des Schuderbaches mehrere diesen speisende Quellen. Im nördlichen Teil des Plangebietes

existierte ehemals der „Herzogteich“, evtl. ein künstliches Hindernis des historischen Golfplatzes.

Flora und Fauna

Die ca. 8,0 ha große Schuderbachwiese und der diese umgebende, für die Kammlage des Thüringer Waldes typische Fichtenwald bilden die prägenden Vegetationselemente. Die zu großen Teilen durch die artenreichen Lebensraumtypen „Borstgrasrasen“ und „Bergmähwiesen“ bestimmte, durch Einzelbäume und Baumgruppen aufgelockerte Wiesenfläche ist Standort mehrerer besonders geschützter Pflanzenarten, u.a. der Grünen Hohlzunge, des Breitblättrigen Knabenkrauts und der Arnika.

Die Zusammensetzung der Tierwelt weist gegenüber den im gesamten Thüringer Wald heimischen Arten keine Besonderheiten auf, besondere Schutzerfordernisse sind nicht bekannt.

3.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise oder vollständig in mehreren Schutzgebieten.

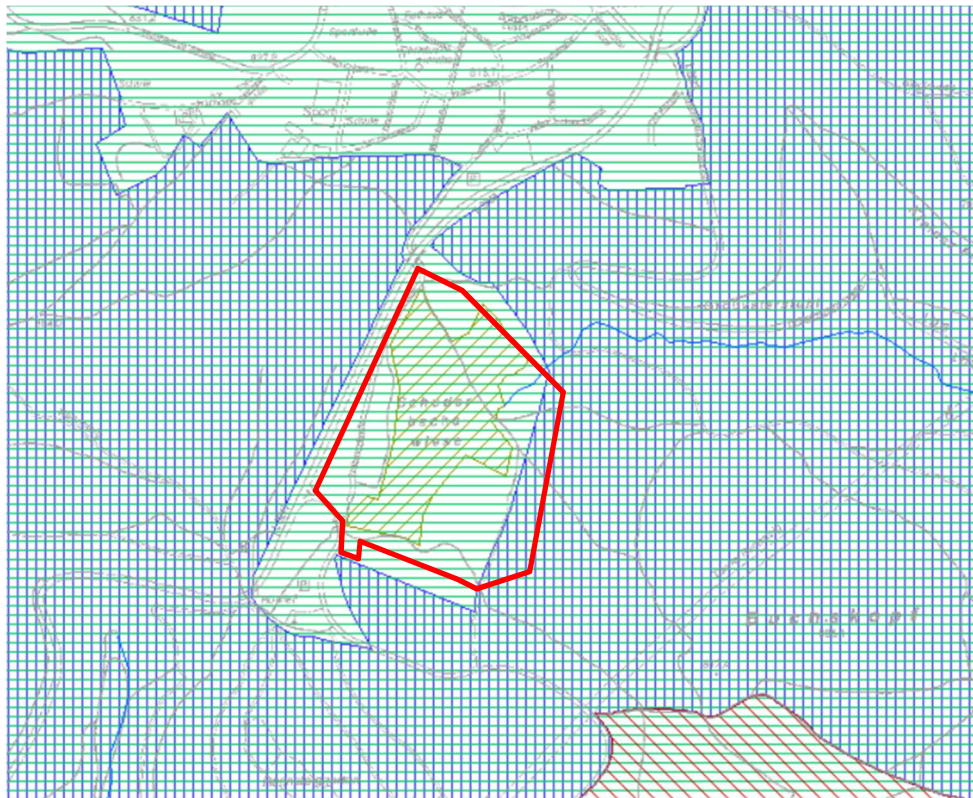


Abbildung 3: Karte Landschafts-/Naturschutz, Lage des Geltungsbereichs (KD TLUBN)

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark "Thüringer Wald" und umfasst neben forstwirtschaftlich genutzten Waldbeständen die ökologisch wertvolle und besonders geschützte Schuderbachwiese mit ihren Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten. Zu deren Schutz erfolgte erstmalig 1990 die Ausweisung eines Flächennaturdenkmales (FND) für den ca. 2,2 ha großen zentralen Teil. 1992 wurde eine Neufestlegung des FND "Schuderbachwiese" mit der heutigen Größe von ca. 5,8 ha vorgenommen. Die genaue Umgrenzung des Schutzbereichs ist allerdings relativ unpräzise und am Standort selbst nur eingeschränkt nachvollziehbar. Der Bereich des FND wird parallel als Komplex von Biotopen eingestuft

Landschaftsschutz

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Thüringer Wald" umgibt das Plangebiet allseitig und wird im östlichen Randbereich in dieses einbezogen.

Wasserschutz

Das über den Gerastollen erweiterte Einzugsgebiet der Ohra-Talsperre erreicht über den Oberlauf des Schuderbaches das nordöstliche Plangebiet. Dort erstreckt sich über ca. 4 ha die Trinkwasserschutzzone 2b und mit zwei kurzen Abschnitten des teilverrohrten Schuderbachs die Schutzzone 2a. Das gesamte übrige Plangebiet liegt in der demgegenüber weniger restriktiven Trinkwasserschutzzone 3.

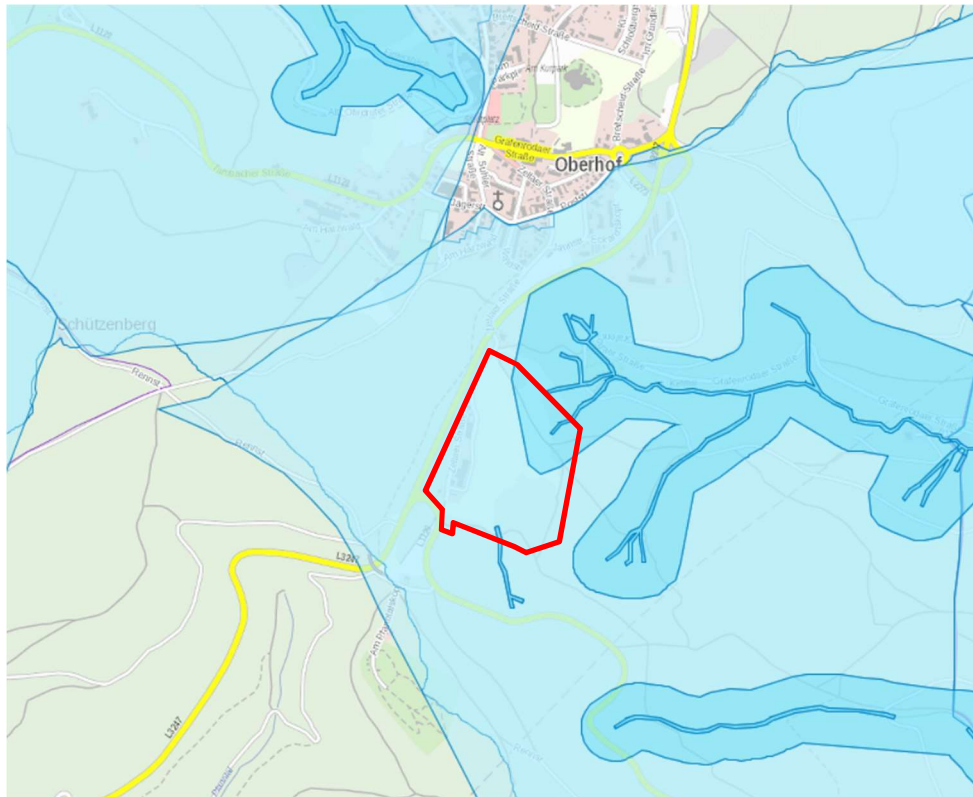


Abbildung 4: Karte Wasserschutz, Lage des Geltungsbereichs (Geoportal TH)

3.6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wie auch die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung sind für die bestehende und künftige bauliche Nutzungen grundsätzlich vorhanden.

Verkehr

Die Zufahrt erfolgt derzeit aus der nördlich angrenzenden Ortslage über die Zellaer Straße, die am AWOSANO-Ferienzentrum endet. Weiterführend in Richtung Rondell verläuft ein Fuß- und Radweg, der die L 1129 niveaufrei unterquert. Die Zellaer Straße steht insbesondere in der Wintersaison regelmäßig durch seitliche Schneeablagerungen und hohe Fahrzeug- und Personendichte nur eingeschränkt zur Verfügung. Direkte Zu-/Ausfahrten an der L 1129 bzw. der westlich tangierenden L 3247 sind nicht vorhanden.

Entwässerung

Von den vorhandenen Bauflächen wird das Schmutzwasser über einen am AWOSANO-Ferienzentrum beginnenden Mischwasserkanal zur Kläranlage Oberhof, beides Anlagen des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ (ZWAS) abgeleitet. Über einen unter der Zellaer Straße verlaufender Regenwasserkanal wird Niederschlagswasser in die nördliche Schuderbachswiese geleitet, auf den vorhandenen Bauflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird teilweise auf den Grundstücken versickert bzw. ebenfalls ins Gelände abgeleitet.

Trinkwasser

Die Bauflächen werden über eine ZWAS-Leitung im Verlauf der Zellaer Straße aus dem Ortsnetz mit Trinkwasser versorgt. Das Plangebiet wird zudem durch eine in Richtung Schmücke verlaufende Transportleitung gequert.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf im Plangebiet wird über die bestehenden Trinkwasserleitungen des ZWAS gedeckt.

Erdgas

Das AWOSANO-Ferienzentrum wird über eine im westlichen Bereich der Schuderbachswiese verlaufende Erdgasleitung der Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis GmbH (SWSZ), die aus der Ortslage Oberhof weiter entlang der L 1129 in Richtung Schmücke führt, mit Erdgas versorgt. Eine weitere SWSZ-Leitung liegt entlang der L 3247 westlich des Plangebietes.

Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über eine südlich des AWOSANO-Ferienzentrums vorhandene MS/NS-Trafostation der Thüringer Energienetze GmbH (TEN). Im Plangebiet verlaufen mehrere miteinander verknüpfte MS-Elektraleitungen in Richtung Ortslage Oberhof, Rondell, Schmücke und Kehltal/Neue Wiese.

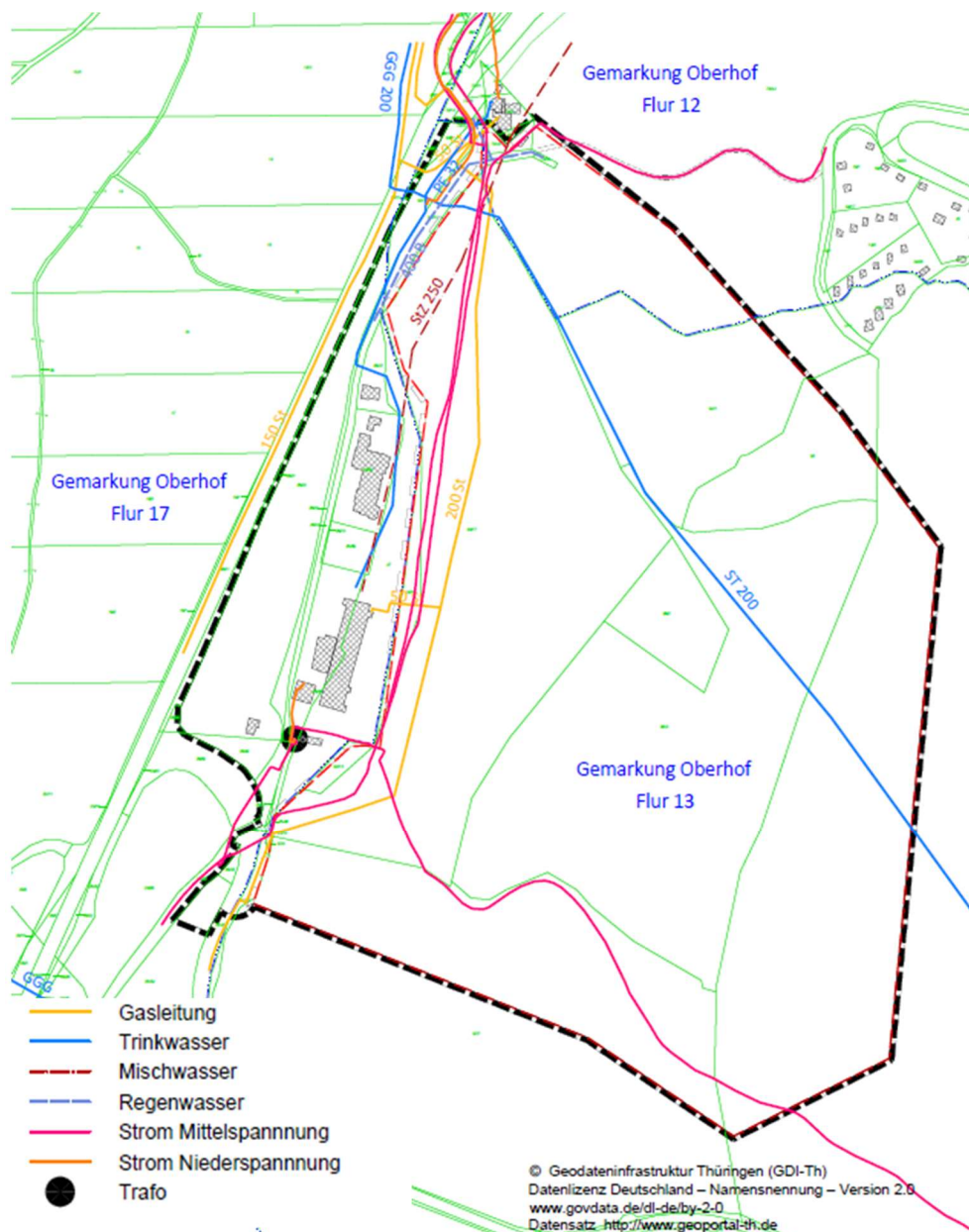


Abbildung 5: Karte Plangebiet mit Ver- u. Entsorgungsleitungen (LEG)

4 Plankonzept

4.1 Städtebauliche Ziele

Folgende städtebauliche Ziele werden mit dem Bebauungsplanverfahren verfolgt:

Erweiterung des AWOSANO-Ferienzentrums

Für das AwoSano-Ferienzentrum ist eine erhebliche Vergrößerung der jetzigen Kapazität geplant, wofür ein Neubau südlich des Bestandsobjektes vorgesehen ist. Dieser soll eigenständig betrieben und vollständig barrierefrei angelegt werden. Die Außenanlagen einschließlich der benötigten Stellplätze sollen ausgehend von einer grundsätzlich geänderten Verkehrserschließung des Gesamtareals erweitert und neu gestaltet werden. Der dafür benötigte Teilbereich umfasst ca. 2,4 ha.

Revitalisierung des Golfhotels

Das ehemalige Golfhotel ist als denkmalgeschützte bauliche Hülle noch vorhanden, durch den langjährigen Leerstand existiert jedoch keine bestandsgeschützte Art der baulichen Nutzung. Die Bausubstanz weist aufgrund massivem Schädlingsbefall bereits erhebliche Substanzverluste und Baumängel auf und entspricht in großen Teilen voraussichtlich kaum noch zeitgemäßen Nutzungsanforderungen. Ziel einer Revitalisierung ist es daher, unter Wahrung der historischen Situation und nach Möglichkeit der Verwendung historischer Bausubstanz und Gestaltungsdetails ein den wiederherzustellenden Golfplatz im Sinne des Denkmalensembles ideal ergänzendes und hochattraktives Beherbergungsobjekt zu schaffen. Der für dieses Vorhaben benötigte Teilbereich umfasst ca. 2,0 ha.

Reaktivierung des historischen Golfplatzes

Der ehemals herzogliche Golfplatz soll auf insgesamt ca. 24,2 ha Fläche in enger Anlehnung an die historische 9-Loch-Anlage von 1907 unter strenger Einhaltung der sich aus den einzelnen Schutzgebieten ergebenden Umweltvorgaben wiederhergestellt und betrieben werden. Das historische Clubhaus im Norwegerstil wird dafür parallel fertiggestellt.

4.2 Planvarianten, Planungsalternativen

Aufgrund der Planungsziele ist eine Untersuchung von alternativen Standorten im Oberhofer Gemeindegebiet von vorn herein auszuschließen. Insbesondere der historische Golfplatz ist auf dem 1907 etablierten Standort Schuderbachswiese unmittelbar verbunden und nurauf den geplanten Standort gerechtfertigt und realisierbar.

4.3 Bauflächen

Mit dem Bebauungsplan sollen im westlichen, durch L 3247, L 1129 und den westlichen Rand der Schuderbachswiese umgrenzten Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Sondergebiete „Hotel“ geschaffen werden. Beide Bauflächen sind bereits baulich vorgezogen.

Die südliche SO-Fläche „AWOSANO“ umfasst das 4-geschossige Haupt- sowie diverse Nebengebäude des AWOSANO-Ferienzentrums einschließlich der wesentlichen Neben- und Freianlagen sowie eine sich südlich von diesen bis zur L 1129 erstreckende Erweiterungsfläche. Die bauliche Erweiterung soll sich in Maß und Höhe an dem Hauptgebäude des Ferienzentrums orientieren.

Auf der nördlichen SO-Fläche „Ehem. Golfhotel“ befindet sich das historische, seit mehreren Jahren leerstehende Golfhotel mit Nebengebäuden und dem sogenannten „Norwegerhaus“, westlich von dieser Bestandsbebauung ist bis zur verlegten Zellaer Straße ebenfalls eine Fläche für bauliche Erweiterungen vorgesehen. Auch hier soll sich die künftige (Erweiterungs-)Bebauung in Maß und Höhe an dem mit 2 Voll- und 2 Dachgeschossen angelegten historischen Hotelgebäude orientieren.

Auf den beiden Bauflächen soll der jeweilige objektbezogene Stellplatz- und Freiflächenbedarf vollständig abgedeckt werden.

4.4 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sollen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Rad-

und Fußweg, Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt werden.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung folgen prinzipiell dem Verlauf der vorhandenen Zellaer Straße. Zwischen der nördlichen Grenze der SO-Baufläche „Ehem. Golfhotel“ und der südlichen Grenze der SO-Baufläche „AWOSANO“ soll die Trasse, die hier als Rad- und Fußweg geplant ist, nach Westen in eine Parallellage zur L 3247 verschoben werden, um auf beiden SO-Bauflächen Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Geländebedingungen ermöglichen prinzipiell eine barrierefreie Ausbildung dieses öffentlichen Weges

Die jeweilige Verkehrserschließung der beiden Baufläche soll künftig getrennt erfolgen: die Zufahrt zur SO-Baufläche „Ehem. Golfhotel“ verläuft weiterhin aus der Oberhofer Ortslage über die Zellaer Straße, das SO-Baufeld „AWOSANO“ wird hingegen über eine neu zu errichtende Zufahrt ab der L1129, die auf diese in Höhe der nördlichen Parkplatzzufahrt aufbindet, erschlossen. Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über eine Haupterschließungsstraße, die an die nördlich verlaufende Richard-Wagner-Straße anschließt.

Durch diese Trennung der Kfz-Zufahrten beider SO-Bauflächen kann insbesondere eine erhebliche ganzjährige Entlastung der Zellaer Straße im Abschnitt Jägerstraße – Schuderbachswiese erreicht werden. Zudem wird durch die separate Führung eines Fuss-Rad-Weges westlich beider SO-Bauflächen der Andienungsverkehr beider Objekte vom touristisch relevanten Fussgänger- und Radfahrerverkehr in der Relation Oberhof-Rondell entkoppelt und damit für diese Nutzergruppen erheblich aufgewertet. Für die Anbindung der neuen südlichen Zufahrt auf die L 1129 ist ein Mini-Kreisverkehr vorgesehen, über den künftig auch der Rondell-Parkplatz optimaler erreicht werden kann. Die bestehende Führung des Fuss-Rad-Weges zwischen dem AWOSANO-Grundstück und dem Rondell-Parkplatz einschließlich Unterquerung der L 1129 bleibt unverändert. Zur näheren Untersuchung der angedachten Verkehrs-/Erschließungslösungen wird ein Erschließungskonzept für den B-Plan-Entwurf erstellt.

4.5 Grün- und Waldflächen

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird heute und auch künftig von Wald- und Wiesenflächen gebildet.

Als geplante Grünflächen sind in der Planzeichnung des Vorentwurfes die zuletzt 2018 mit dem HGCO und den von diesem beauftragten Fachplanern erörterten Strukturen des nach dem historischen Vorbild mit 9 Bahnen zu rekonstruierenden Golfplatzes enthalten. Die vorgesehenen einzelnen Golfplatz-Elemente (Abschläge, Grüns, Fairways, Semiroughs, Sandbunker) sind dabei in die 2 Grundkategorien „extensive“ und „intensive“ Grünfläche aufgeteilt:

- Intensive Grünflächen (Anlage und Unterhaltung nach einem noch zu definierenden eher klassischen Konzept): Abschläge für Damen und Herren, Grüns (Zielbereiche), Fairways (Bahnen) Semiroughs (Randstreifen der Bahnen);
- Extensive Grünflächen (periodische Mahd analog bisheriger Bergwiesen-Unterhaltung): alle außerhalb der intensiven Grünflächen verbleibenden Wiesenbereiche einschließlich der für die zu rekonstruierenden Bahnen 4, 5, 6 (teilw.) und 8 (teilw.) auf zu rodenden Waldflächen neu herzustellenden Wiesenflächen.
- Innerhalb der extensiven Grünflächen ist der mit „B“ und einer Signatur gemäß Nr. 13.1 Anl. 1 PlanZV als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgrenzte Kernbereich der Schuderbachswiese gesondert dargestellt. In diesem ganzjährig ungestörten Bereich befinden sich nach letzten Erhebungen die

Die Verläufe und Dimensionen der einzelnen Golfbahnen und Platzelemente sind Ergebnis des in den vergangenen Jahren vom HGCO verfolgten Abstimmungsprozesses und stellen jeweils Kompromisse zwischen dem Rekonstruktionszielen für den historischen Golfplatz und den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes dar.



Abbildung 6 Planzeichnung mit Erläuterungen (LEG)

Im westlichen Teil des Plangebietes soll der vorhandene Waldbestand als Streifen entlang der L 3247 erhalten bleiben. Zwischen den beiden SO-Bauflächen ist eine extensive Grünfläche als Abstandsgrün vorgesehen.

Im Ergebnis der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes erforderlich werdende Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind noch nicht dargestellt.

4.6 Schutzgebiete

Natur- und Artenschutz

In der Planzeichnung sind die nachrichtlich übernommenen Grenzen des FND und der Biotopflächen dargestellt. Aufgrund der originalen Maßstabebenen besteht eine relative Unschärfe, wie u.a. im westlichen Grenzbereich zu den vorhandenen Bauflächen erkennbar ist.

Wasserschutz

Die Grenzen der Wasserschutzzone IIb, diese umfasst insbesondere die geplanten Golfplatzbahnen 2, 3,

4, 6 und 7 vollständig oder teilweise, und die entlang der offenen Abschnitte der Fließgewässer verlaufenden Schutzzonen II (a), die die Bahnen 2, 3, 6 und 8 tangieren, sind in der Planzeichnung eingetragen. Das gesamte übrige Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III.

4.7 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen im Plangebiet wird von einer gesicherten Erschließung ausgegangen.

Trinkwasser

Es wird angenommen, dass für die Wasserversorgung beider Bauflächen weiterhin die vorhandene ZWAS-Leitung aus Richtung Oberhof verfügbar und ausreichend ist.

Schmutzwasser

Hierfür soll der vorhandene ZWAS-Kanal zur Kläranlage weiterhin genutzt werden.

Niederschlagswasser

Auch bei der Ableitung des Niederschlagswassers wird von einer Fortführung der Bestandssituation – Versickerung auf den Grundstücken bzw. Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal - ausgegangen.

Elektroenergie

Die auf dem AWOSANO-Gelände vorhandene Trafostation ist voraussichtlich in Vorbereitung des dortigen Erweiterungsvorhabens umzusetzen. Davon ausgehend wird von einer Neugestaltung des NS-Netzes für beide Bauflächen ausgegangen, während das MS-Netz voraussichtlich unverändert bleiben kann.

Erdgas

Von der in der Schuderbachswiese verlaufenden Leitung wird auch künftig die Erdgasversorgung beider Bauflächen erfolgen können.