

# Gemeindliches Entwicklungskonzept im Rahmen der Dorferneuerung für die Anerkennung als Förderschwerpunkt



**Dorfregion  
Holzhausen – Röhrensee – Bittstädt**



## Planung



## Auftraggeber

Amt Wachsenburg  
Gemeindeverwaltung  
Erfurter Straße 42  
99334 Amt Wachsenburg OT Ichtershausen  
Fon 03628\_911-0  
Fax 03628\_911- 211  
web [www.amt-wachsenburg.de](http://www.amt-wachsenburg.de)  
mail [info@amt-wachsenburg.de](mailto:info@amt-wachsenburg.de)

## Impressum

Stadtplanungsbüro Wilke  
Alfred- Hess- Straße 40  
99094 Erfurt  
Fon 0361 22875-0  
web [www.erfurt-partner.de](http://www.erfurt-partner.de)  
mail [buero.wilke@erfurt-partner](mailto:buero.wilke@erfurt-partner)

Bearbeiter:  
Alexandra Puls, Dipl.- Ing. (FH) Architektin  
Julia Sedlacek, Dipl.- Ing. Architektin für Stadtplanung  
Cornelia Sell, Dipl.- Ing. Architektin und Stadtplanerin  
Dr. Uwe Wilke - Architekt und Stadtplaner / BDA, DASL

## Arbeitsstand

24.052017



## Einleitung

Ziele der Dorfentwicklung heute.....	6
Die Dorfregion.....	6
Verwaltung der Dorfregion.....	7
Ziele der Dorfregion .....	7
Kurzexposees zu den Dörfern der Dorfregion .....	8
<i>Karte- Gesamtkarte Dorfregion .....</i>	<i>10</i>

## Bestandsaufnahme

<b>1. Ziele der überörtlichen und örtlichen Planungen und Übernahme in die Dorfentwicklungsplanung</b>	
1.1. Landesentwicklungsplanung Thüringen 2025 (LEP 2025).....	11
1.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen 2011 (RRÖP).....	11
1.3. Regionales Entwicklungskonzept (REK) „Burgenland- Drei Gleichen“ 2002-2006.....	12
1.4. ISEK Amt Wachsenburg (derzeit in Erarbeitung).....	12
1.5. Bauleitplanungen.....	13
1.5.1. Flächennutzungsplan (F-Plan) „Wachsenburggemeinde“ 2003	
1.5.2. Bebauungspläne (B-Pläne)	
1.6. Radverkehrskonzept Ilm- Kreis .....	14
1.7. Weitere Konzepte und Planungen.....	14
<b>2. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung</b>	
2.1. Einwohnerzahlen.....	15
2.2. Einwohnerentwicklung.....	15
2.3. Altersgruppen.....	16
2.4. Bevölkerungswanderung.....	17
2.5. Familien .....	18
2.6. Ausländer .....	18
2.7. Bevölkerungsprognose.....	19
<b>3. Dorfbild und Baukultur</b>	
Dorfregion .....	20
Holzhausen	
Röhrensee	
Bittstädt	
<b>4. Technische Infrastruktur</b>	
4.1. Mobilität und Verkehr .....	22
4.1.1. Flughafen	
4.1.2. Autobahn- und Landesstraßennetz	
4.1.3. ÖPNV und Bahnnetz	
4.2. Technische Ver- und Entsorgung.....	23
4.2.1. Wasserver- und -entsorgung	
4.2.2. Abfallentsorgung	

4.2.3. Energieversorgung .....	24
4.2.3.1. Strom	
4.2.3.2. Gas	
4.2.3.3. Erneuerbare Energien	
4.2.4. Telekommunikation und Breitbandversorgung.....	25
4.2.4.1. Telekommunikation	
4.2.4.2. Breitbandversorgung	
<b>5. Nutzung von Gebäuden in der Dorfregion</b>	<b>26</b>
<hr/>	
<b>6. Soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge</b>	<b>27</b>
<hr/>	
6.1. Bildung und Gesundheit .....	28
6.1.1. Schulen	
6.1.2. Kindergärten	
6.1.3. Betreuung- und Pflegemöglichkeiten von Senioren	
<b>7. Wirtschaftsstruktur</b>	
<hr/>	
7.1. Landwirtschaft.....	29
7.2. Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen .....	29
<i>Karten- Analyse Gebäudenutzung .....</i>	<i>30-32</i>
7.3. Arbeitsplatzsituation.....	33
<b>8. Tourismus und Freizeitangebote</b>	<b>34</b>
<hr/>	
8.1. Beherbergungsmöglichkeiten .....	35
8.2. Themenorientierter Tourismus und Veranstaltungen.....	35
<i>Karten- Freizeit und Tourismus .....</i>	<i>36-38</i>
<b>9. Dorfgemeinschaft</b>	<b>39</b>
<hr/>	
<b>10. Beteiligung der Bürger und Bildung eines Dorferneuerungsbeirates</b>	<b>40</b>
<hr/>	
<b>11. Eigentums- und Besitzverhältnisse</b>	<b>41</b>
<hr/>	
<i>Karten- Eigentumsverhältnisse.....</i>	<i>42-44</i>
<b>12. Leerstandskataster</b>	<b>45</b>
<hr/>	
<i>Karten- Leerstandskataster- Gebäude &amp; Grundstücke.....</i>	<i>46-48</i>
<b>13. Bauzustand</b>	
<hr/>	
13.1 Bauzustand der Gebäude .....	49
13.2. Denkmalobjekte und Denkmalensembles .....	50
<i>Karten- Analyse Bauzustand Gebäude.....</i>	<i>52-54</i>
13.3. Zustand der Straßen, Gassen und Plätze .....	55
<i>Karten- Analyse Verkehrsflächen Nutzung &amp; Zustand .....</i>	<i>56-58</i>



<b>14. Freiraumstruktur</b>	
14.1. Öffentliche Grün- und Freiflächen.....	59
14.2. Friedhöfe.....	59
14.3. Spiel- und Bolzplätze.....	59
14.4. Gärten im Innenbereich .....	60
14.5. Gartenflächen am Ortsrand .....	60
<i>Karten- Analyse Grün- und Freiflächen .....</i>	<i>61-63</i>
<b>15. Potentiale und Hemmnisse</b>	64
<i>Karten- Hemmnisse der Ortslage.....</i>	<i>65-67</i>
Details in den Ortslagen.....	68
<i>Karten- Potenziale der Ortslage.....</i>	<i>69-71</i>
<b>16. Baulandpotenziale und Immobilienmanagement</b>	72
<i>Karten- Nutzung Flächen- / Leerstandspotenziale.....</i>	<i>73-75</i>
<b>Handlungsfelder und Entwicklungsziele</b>	76
<b>17. Leitbild</b>	77
<i>Karten- Rahmenplan.....</i>	<i>78-80</i>
<b>18. Maßnahmenplan mit mittelfristigem Finanzierungskonzept, Fördermöglichkeiten</b>	
18.1. Kostenentwurf für kommunale Maßnahmen.....	81
18.2. Kostenentwurf für private Maßnahmen.....	83
<i>Karten- Maßnahmenplan .....</i>	<i>84-86</i>
<b>Schlüsselprojekte für Teilbereichsplanungen</b>	
<b>19. Schlüsselprojekt 1- Campus Holzhausen</b>	87
<b>20. Schlüsselprojekt 2- Parken in der Dorfregion</b>	89
<b>21. Schlüsselprojekt 3- Aufwertung der Ortsmitten und der Ortsbilder</b>	91
<b>22. Schlüsselprojekt 4- Kulturlandschaft</b>	92
<b>23. Teilbereich Ortsmitte Holzhausen</b>	94
<i>Pläne Teilbereichsplanung .....</i>	<i>95-99</i>
<b>Planungschronik.....</b>	100
<b>Quellen.....</b>	101
<b>Anhänge (gesonderte Broschüre)</b>	
Anhang 1- Vitalitätsprüfung Teil 2	
Anhang 2- Gestaltungskatalog Straßen, Wege, Plätze	
Anhang 3- Gestaltungssatzung für die Dorfregion	
Anhang 4- Statistiken	
Anhang 5- Stellungnahmen Ilm- Kreis und weitere Träger öffentlicher Belange	
Anhang 6- Stellungnahmen der Versorgungsträger	

# Einleitung

## Ziele der Dorfentwicklung heute

„Ziel der Dorferneuerung und Dorfentwicklung ist es, die Entwicklung vitaler Dörfer und Gemeinden zu unterstützen. Neben einer nachhaltigen Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse gehören dazu der Erhalt dörflicher Strukturen und historischer Bausubstanz“.

<https://www.thueringen.de/th9/tmil/laendlicherraum/entwicklung/dorferneuerung/>

Die Rahmenbedingungen des ländlichen Raumes haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Insbesondere der demografische und wirtschaftsstrukturelle Wandel hat große Auswirkungen auf die heutigen Dörfer und stellt sie mit den ländlichen Regionen vor immer komplexere Aufgaben.

So nimmt der Bevölkerungsrückgang durch Überalterung und Wegzug junger Leute immer mehr zu. Gleichziehend mit dem demografischen Rückgang erhöht sich die Zahl der leer stehenden und ungenutzten Wohngebäude, Geschäftslokale und Scheunen.

Um der demografischen Disbalance entgegenzuwirken, muss die Lebensqualität im ländlichen Raum so verbessert werden, dass das Dorf als Lebensraum wieder attraktiv wird. Voraussetzung dafür ist neben der Aufwertung des Dorfbildes und der Verbesserung der Erschließung besonders die Sicherstellung der Daseinsvorsorge. Hierbei stehen besonders Faktoren wie wohnortnahe Bildung und Betreuung, Gesundheitsvorsorge, Verflechtung aller Generationen im gesellschaftlichen und kulturellen Leben, öffentliche Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen, örtliche Nahversorgung und Anbindung an den ÖPNV im Fokus.

Um eine entsprechende Entwicklungsstrategie für ein Dorf darzustellen, ist im Freistaat Thüringen eine Dorfentwicklungsplanung als Gemeindliches Entwicklungskonzept (GEK) zu erstellen.

Die Dorfentwicklungsplanung bildet auch die Grundlage für die Beantragung und Bewilligung von Fördermitteln für öffentliche und private Maßnahmen. Die Förderung kommunaler Dorferneuerungsmaßnahmen soll die Dorfsanierung einleiten. Mit gewährten Zuschüssen werden dabei erfahrungsgemäß Anreize für Folgeinvestitionen ausgelöst. Die Unterstützung und Durchführung privater Erneuerungsmaßnahmen stellt einen weiteren, wesentlichen Bestandteil der Dorferneuerung dar.

## Die Dorfregion

Seit 2013 werden im Rahmen der Dorferneuerung verstärkt „Dorfregionen“ als Förderschwerpunkte gesehen. Die Gemarkungen Röhrensee, Bittstädt und Holzhausen im Amt Wachsenburg haben sich 2015 zu einer solchen „Dorfregion“ zusammengeschlossen.

### Geologie und Geografie der Dorfregion

Holzhausen, Röhrensee und Bittstädt liegen am Südrand des Thüringer Beckens im Gebiet der Drei Gleichen. Geologisch gesehen liegen die Orte im so genannten Wachsenburggraben zwischen den beiden Hügelketten der Eichenberg- Gotha- Saalfelder Störungszone. Die Dorfregion ist sowohl von landwirtschaftlich genutzten Flächen als auch Wäldern umgeben. Südlich und westlich von *Holzhausen* erhebt sich die Ohrdruffer Platte, eine durchschnittlich 450 Meter über NN gelegene Hochebene im nördlichen Vorland des Thüringer Waldes. Hier findet sich eine Mischung aus Feldern und Wäldern.

Nördlich von *Röhrensee* erstreckt sich die Schlossleite, ein Höhenzug, der von der Mühlburg im Westen bis zur Wachsenburg, der Namensgeberin der Gemeinde, reicht. Südlich des Dorfes liegt die Ohrdruffer Platte, eine Wald- und Heidehochfläche.

Die 3 südlich der Wachsenburg und westlich des Mittelzentrums Arnstadt gelegenen Dörfer sind die südlichsten Gemarkungen der Gemeinde Amt Wachsenburg.



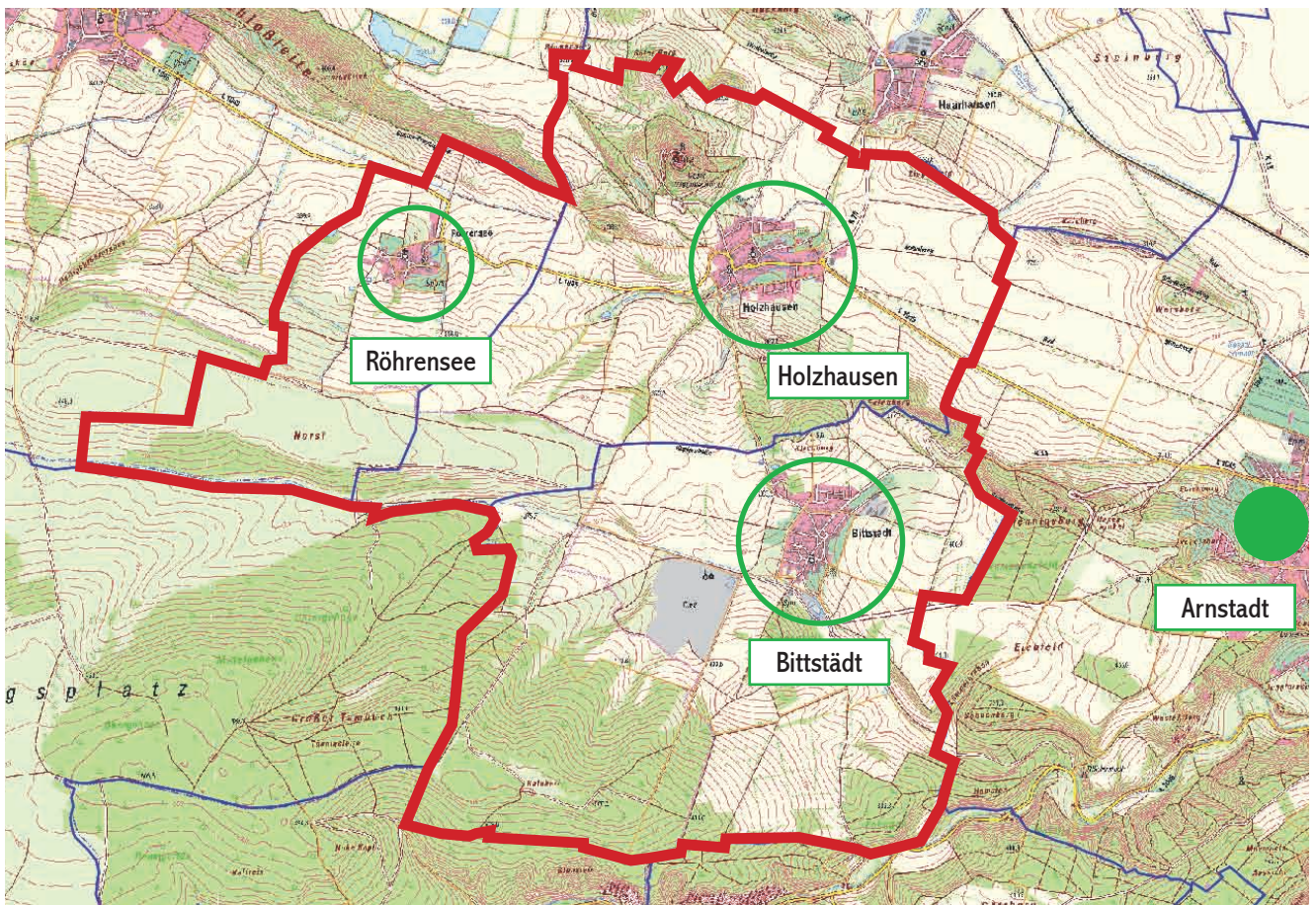
## Verwaltung der Dorfregion

Die Gemarkungen Holzhausen, Röhrensee und Bittstädt sowie Sülzenbrücken und Haarhausen bildeten bis zum 30.12.2012 die „Wachsenburggemeinde“. Mit der Gebietsstandsänderung vom 31.12.2012 wurde aus der Wachsenburggemeinde unter Hinzufügung von Ichtershausen, Eischleben, Rehstedt und Thörey die Gemeinde Amt Wachsenburg gebildet.

## Ziele der Dorfregion

Ziele der „Dorfregion“ sind:

- Gemeinsames Agieren
- Teilung der Aufgaben zur Sicherung des Gemeindebedarfes
- Erhalt der individuellen Dorfkultur
- Gestaltung von Freiflächen
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme über die Dorfgrenzen hinaus
- Innenverdichtung der Ortskerne durch:
  - Sanierung und Umnutzung leerstehender Gebäude
  - Schließung von Baulücken und Umnutzung von Brachflächen



Karte der Dorfregion (Kartengrundlage: [www.geopoxy.de](http://www.geopoxy.de))

## Kurzexposees zu den Dörfern der Dorfregion

### Holzhausen

Holzhausen liegt 299m über NN ca. 7 km westlich von Arnstadt direkt am Fuße der Wachsenburg. Deutschlands einzigartiger Bratwurstkreisel begrüßt hier schon von weitem die aus Richtung Osten kommenden Besucher und gibt einen schönen Blick auf die Wachsenburg frei.

Die Haupterschließungsstraße Holzhausens ist die Landesstraße L1045, welche hier als Teil des Umleitungssystems der A4 fungiert.

Der Ort Holzhausen (Holzhusun) wird erstmals in einer Tauschurkunde des Klosters Hersfeld aus dem Jahre 786 erwähnt.

Der Name des Ortes wird auf die den Ort umgebenden vielen Obst- und Walnussbäume zurückgeführt. Im Laufe der Zeit hatte Holzhausen mit Bränden und Plünderungen zu kämpfen. Letztmals zerstörte 1853 eine Feuersbrunst in der Hauptstraße einen Großteil der Häuser.

Thüringens berühmtester Maler - Otto Knöpfer - wuchs in Holzhausen auf. Das Wohnhaus des Malers ist heute Museum mit wechselnden Ausstellungen.

In Holzhausen befindet sich auch eine Grundschule mit überörtlichem Einzugsgebiet. Die Turnhalle der Grundschule wurde 2011 neu saniert. Nun bietet sie neben dem Schulsport auch den Vereinen optimale Trainingsbedingungen.

Das kulturelle Leben wird heute besonders durch das 1. Deutsche Bratwurstmuseum und gastronomische Einrichtungen geprägt.

Die Gemeindeverwaltung Amt Wachsenburg hat eine Außenstelle im Ortsteil Holzhausen.



### Röhrensee

Von Holzhausen nach Westen gelangt man auf der L1045 nach Röhrensee, dem nord- westlichsten und kleinsten Ortsteil vom Amt Wachsenburg. Die Landesstraße tangiert die Ortslage jedoch nur am Ortseingang und führt von dort aus weiter Richtung Norden nach Mühlberg.

Röhrensee liegt auf einer Höhenlage von 342m über NN.

Erstmals wurde Röhrensee 1186 erwähnt und einst auch Rorinse (1249) genannt.

Der Ort teilte lange Zeit als evangelisches Filialdorf in der Enklave Mühlberg die Geschieke Mühlbergs.

Wie viele Orte der Region litt auch Röhrensee in den Jahren 1806-1809 und 1813-1814 unter wiederholten, lang andauernden Einquartierungen während der napoleonischen Kriege.

Im Jahre 1871 war das Dorf von einem Großbrand betroffen.

1908 wurden zur Errichtung des Truppenübungsplatzes Ohrdruf 412 Morgen Feldflur an den damaligen Reichsmilitärfiskus abgetreten. Der im Westen und Süden an die heutige Gemarkung Röhrensee grenzende Truppenübungsplatz dient heute als Standortübungsplatz der Friedenstein-Kaserne in Gotha.

Einen herrlichen Ausblick auf den Ort und die Umgebung hat man von der dem Ort im Norden gegenüber liegenden Schlossleite, welche als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.



Die ruhige Lage und der idyllische Charakter Röhrensees laden zu einem Rundgang durch den Ort ein.

Bis heute hält sich ein kleiner „Tante Emma-Laden“ sowie ein Blumenladen, sie sorgen für die Versorgung und somit das Wohlbefinden vor allem der älteren Bevölkerung.



### *Bittstädt*

Südöstlich von Holzhausen liegt auf einer Höhenlage von 360m über NN über dem Meeresspiegel der Ortsteil Bittstädt. Er ist erreichbar über den Kreisstraßenabzweig der K14 von der Landesstraße L1045 zwischen Holzhausen und Arnstadt, welcher Bittstädt aus westlicher Richtung anbindet oder von Holzhausen kommend über eine Zufahrtsstraße am nordwestlichen Ortseingang.

786 wurde der Ort erstmals erwähnt. Namentlich wurde Bittstädt bekannt als „Bizzostati“. Dies ist gleichzusetzen mit einer „Stätte des Bizzo“, was soviel bedeutet wie der Hof eines Freien Bauern.

Bittstädt blieb in seiner Geschichte weitestgehend von Unruhen und Plünderungen verschont.

Aus dem 12. Jahrhundert sind bis heute Teile der romanischen Kirche erhalten geblieben.

Im Jahre 1582 wird Bittstädt von der Pest heimgesucht, etwa die Hälfte der Einwohner verstirbt daran.

Das Dorf bietet heute einen gut erhaltenen, alten Ortskern und lädt durch seine weitläufige Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Das neue Wohngebiet am nördlichen Ortsrand hat vor allem junge Leute angezogen. Bittstädt war bereits Förderschwerpunkt im Rahmen der Dorferneuerung des Freistaates Thüringen.

In der Gegend um Bittstädt wird seit vielen Jahrzehnten Kies abgebaut. Die südwestlich des Ortes gelegene Kiesgrube ist mittlerweile stillgelegt und als Flächennaturdenkmal Teil des Geoparks Inselsberg – Drei Gleichen. Anfang der 1990er Jahre wurde durch die Hanson Germany GmbH & Co. KG westlich der alten Kiesgrube ein neues Kieswerk eingerichtet. Dessen Erschließung erfolgt über eine östlich der K14 verlaufende separate Zufahrtsstraße, im Volksmund „Panzerstraße“ genannt. Sie wird durch den Schwerlastverkehr der Kiesanlage als südliche Umgehungsstraße der Ortslage Bittstädt genutzt.

Im Westen Bittstädt grenzen die Ausläufer des Truppenübungsplatzes an die Gemeindeflächen.

Das südlich des Ortes gelegene Haidenholz bietet idealen Platz für Feiern und Veranstaltungen. Jährlich findet hier das Sommerfest der Senioren und ein Open Air Konzert statt.

Vor bereits über 100 Jahren wurde die Bittstädter Liedertafel gegründet, die mit Ihrem Chor und dem jährlich stattfindenden Weihnachtsmarkt einen großen Bekanntheitsgrad hat.

Der Bittstädter Frauenverein organisiert den alljährlichen Ostermarkt in der Gemeinde und sorgt darüber hinaus für viele weitere Veranstaltungen.



*Karte- Gesamtkarte Dorfregion*

# Bestandsaufnahme

## 1. Ziele der überörtlichen und örtlichen Planungen und Übernahme in die Dorfentwicklungsplanung

Die Grundaussagen der Landes- und Regionalplanungen sind Grundlage für alle Gemeindeplanungen. Diese Planungen geben Vorgaben in einer größeren Maßstabebene. Bindende Aussagen auf der Ortskernebene werden für keine der drei Gemarkungen getroffen.

### 1.1. Landesentwicklungsplanung Thüringen 2025 (LEP 2025)

Der LEP enthält folgende Punkte, die speziell die Dorfregion betreffen:

- Pkt. 1.2.3. - „Kulturerbestandorte von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung mit sehr weitreichender Raumwirkung → Amt Wachsenburg- Drei Gleichen,
- Pkt. 2.2.9. / 2.3.1. Arnstadt ist Grundvorsorgungsbereich und agiert als Mittelzentrum für das Amt Wachsenburg,
- Pkt. 6.3. Rohstoffe, vorhandene Rohstoffpotenziale → Bereich südwestlich von Bittstädt (Kiesgrube)

### 1.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen 2011 (RROP)

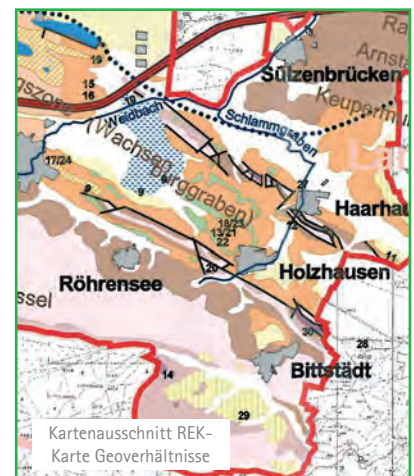
Folgende Aussagen des RROP stehen direkt mit der Dorfregion in Verbindung:

- Arnstadt ist Grundvorsorgungsbereich als Mittelzentrum für das Amt Wachsenburg,
- Ehemalige landwirtschaftliche Anlagen im Rand-/ Außenbereich für die kein Bedarf vorhanden bzw. absehbar ist, sollen vorrangig der landwirtschaftlichen Bodennutzung bzw. geeigneter freiräumlicher Nachnutzungen zugeführt werden. (G 2-14),
- Windanlagen sind nur in ausgewiesenen Bereichen zu errichten und dürfen nicht die angegeben Anlagehöhe von 100 m überschreiten. Dies gilt insbesondere für die Blickbeziehung für die Wachsenburg. Windenergieanlagen sollen nicht als Belastung des Landschaftsbildes empfunden werden. (Z 3-6),
- Vorranggebiete Rohstoffe → Kiessandbereich KIS- 11- Bittstädt, südwestlich,
- Vorhaltsgebiete Rohstoffe → Kiessandbereich kis- 8- Bittstädt, südwestlich,
- die Vorrang -/ Vorhaltsgebiete in Bittstädt sollen überwiegend der naturschutzfachlichen Folgenutzung zugeführt werden (G4-19),
- Der Bereich der Drei Gleichen (hier betreffend die Wachsenburg) ist als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung ausgewiesen (Pkt. 4.6.). Hier wird insbesondere auf die Vielfalt der archäologischen und geologischen Potenziale „Geopark Inselsberg- Drei Gleichen“, zahlreiche Rad- und Wanderwege, Aussichtsmöglichkeiten etc. hingewiesen. Der touristische Schwerpunkt liegt im Aktiv- und Naturtourismus (Wandern, Radfahren, Golf und Reiten).
- Ausbau des Vorhaltgebietes Thüringer Wald im Bereich Arnstadt und im GeoPark,
- Ausweisung diverser Schutzzonen im Umweltbericht, wie Wasserschutzzonen, Fauna- Flora- Habitat- Gebiete (FFH) der EU- Vogelschutzgebiete (SPA),
- Freiraumsicherung- Vorranggebiet (FS- 29, 30, 33)/ Vorhaltsgebiet (fs - 13, 28),
- Landwirtschaftliche Bodennutzung - Holzhausen, südwestlich

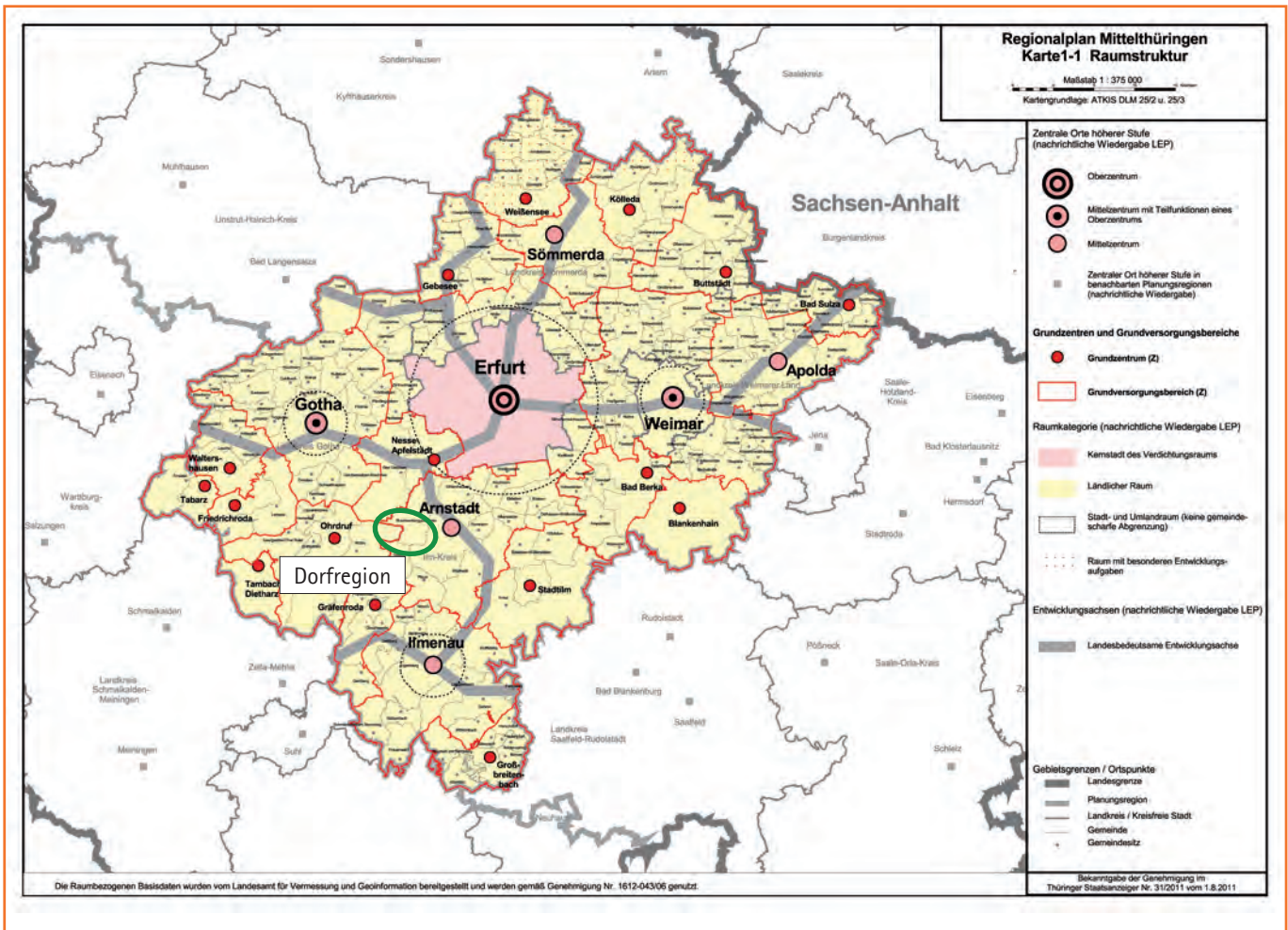
### Landesentwicklungsplanung Raumordnungsplanung



### Regionalplanung







Alle darüber hinaus relevanten, allgemeingültigen Aussagen des RROP Mittelthüringens für das Amt Wachsenburg und somit die Dorfentwicklungsplanung sind in dem derzeit aufgestellten Vorentwurf des Flächennutzungsplans dargestellt. Gleiches gilt auch für die Landesentwicklungsplanung.

### 1.3. Regionales Entwicklungskonzept (REK) „Burgenland- Drei Gleichen“ 2002–2006

Die Schwerpunkte des REK für den Bereich der Dorfregion liegen im Bereich Tourismus, Naherholung und Fremdenverkehr sowie geologischen Potenzialen.

### 1.4. ISEK Amt Wachsenburg (derzeit in Erarbeitung)

Für die Gesamtgemeinde wird ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt.

Die Belange der Dorfentwicklungsplanung wurden mit den betreffenden Beteiligten abgestimmt.

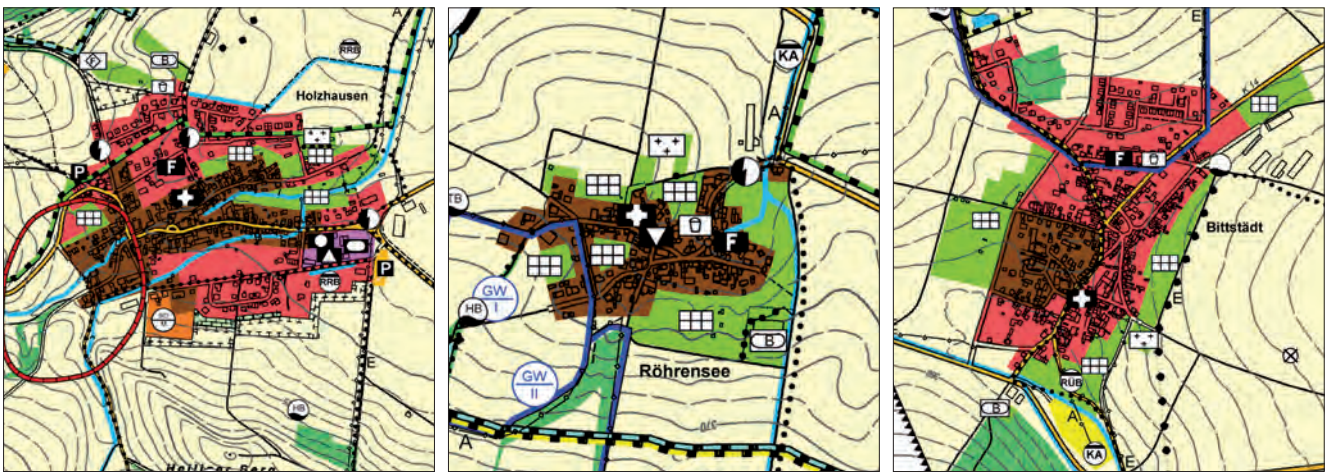
## 1.5. Bauleitplanungen

### 1.5.1. Flächennutzungsplan (F-Plan) „Wachsenburggemeinde“ 2003

Derzeit wird der Flächennutzungsplan für das Amt Wachsenburg aus dem Jahr 2003 überarbeitet. Mit Stand vom Januar 2016 erfolgte die Auslegung des neuen F-Plans. Eine Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen der Interessierten Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde vorgenommen.

Ziel des F-Plans ist es, eine Ausweitung bzw. zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu vermeiden. Hierbei gilt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Ein Bauen in „zweiter Reihe“ soll vermieden werden.

Eine erste Abstimmung zwischen der Dorfentwicklungsplanung und dem Flächennutzungsplan wurde mit Gemeinde, Bürgern und Planern vorgenommen. Im weiteren Planungsverlauf sollten die Ergebnisse des hier vorliegenden GEK in den Flächennutzungsplan des Amt Wachsenburg übernommen werden.



Ausschnitte Holzhausen, Röhrensee und Bittstädt aus der F-Plan Gesamtkarte des Vorentwurfes vom Januar 2016.

### 1.5.2. Bebauungspläne (B-Pläne)

Für Röhrensee wurden keine Bebauungspläne aufgestellt.

Für Bittstädt gibt es einen genehmigten Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Auf der Schießhütte“.

4 genehmigte Bebauungspläne existieren für Holzhausen:

- Wohngebiet „Nördlicher Ortskern“ (WA) 1993
- Vorhaben- und Erschließungsplan Büro- und Werkstattgebäude Fa. Kämpf 1993
- Wohnpark „Am Lämmerberg“ 1. BA (WA, MD) 1999
- Wohnpark „Am Lämmerberg“ 2. BA (WA, MD) 2005

In den Geltungsbereichen der B-Pläne sind nicht alle ausgewiesenen Bauplätze belegt.

Die in den Bebauungsplänen festgesetzten Ausgleichsflächen, Hausgärten, Streuobstwiesen sowie freizuhaltende Bereiche werden in der Dorfentwicklungsplanung berücksichtigt.



## 1.6. Radverkehrskonzept IIm- Kreis

In der Dorfregion befinden sich eine Vielzahl von regionalen und überregionalen Rad- und Wanderwegen. Zur Abstimmung und Ordnung dieser Wege wurde seitens des IIm- Kreises eine Überarbeitung des „Radverkehrskonzeptes IIm- Kreis“ veranlasst und zum 14.12.2016 im Kreistag beschlossen.

Wesentlicher Inhalt ist die Netzplanung für den Alltagsradverkehr, welche ausgehend von der Bestandserhebung und auf Grund der vorrangigen Alltagsziele aus einem Bedarfsliniennetzplan entwickelt wurde.

Für den touristischen und Freizeitradverkehr wurden acht Rundrouten im Kreisgebiet zur vorrangigen Vermarktung vorgeschlagen. Außerdem werden allgemeine Grundlagen für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und ergänzende sekundäre Radverkehrsinfrastruktur wie Abstellanlagen, Ladestationen, Gepäckaufbewahrung, Servicestationen u.Ä. benannt.

Nachstehende Rad- und Wanderwege queren die Dorfregion:

- Geo Radweg, Bach- Rad- Erlebnisroute, Gera- Radweg, Radfernweg „Thüringer Städtekette“
- Burgenroute , Graf- Gleichen- Wanderweg, Lutherweg, Geo- Genussweg, Panoramaweg, Pilgerweg (Auf den Spuren starker Frauen), Gustav- Freytag- Weg, Otto- Knöpfer- Weg, Kupferstraße



### Rad- und Wanderwege Übersicht



\*[www.thueringer-geopark.de/](http://www.thueringer-geopark.de/) [www.drei-gleichen.de](http://www.drei-gleichen.de)

### Bach- Rad- Erlebnisroute



\*[www.tourismus-thueringer-wald.de](http://www.tourismus-thueringer-wald.de) (Flyer)

### Geo- Genussweg „vom Bier zur Bratwurst“



\* [www.geopark-thueringen.de](http://www.geopark-thueringen.de)

## 1.7. Weitere Konzepte und Planungen

Über die Planungen des Landes, der Region, des Kreises und der Gemeinde hinaus gibt es weitere Konzepte und Entwicklungsplanungen, die mit ihren Aussagen die Dorfregion direkt und indirekt tangieren.

Hierzu zählen:

- Konzept für den Thüringer Geopark „Inselberg –Drei Gleichen“
- Marketingkonzept 2007/12 Naherholungsgebiet „Thüringer Burgenland – Drei Gleichen“
- Gewässerentwicklungsplan „Drei Gleichen“ 2015
- Teilfachplan I – Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung 2017/2018
- Teilfachplan II – Kinder- und Jugendförderplan 2017 – 2020

## 2. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Grundlage für die nachstehenden Aussagen zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung bilden Angaben aus dem Thüringer Landesamt für Statistik sowie dem Amt Wachsenburg. Hierbei müssen die Daten der „Wachsenburggemeinde“ und von Ichtershausen vor der Gebietsstandsänderung vom 31.12.2012 gemeinschaftlich betrachtet werden.

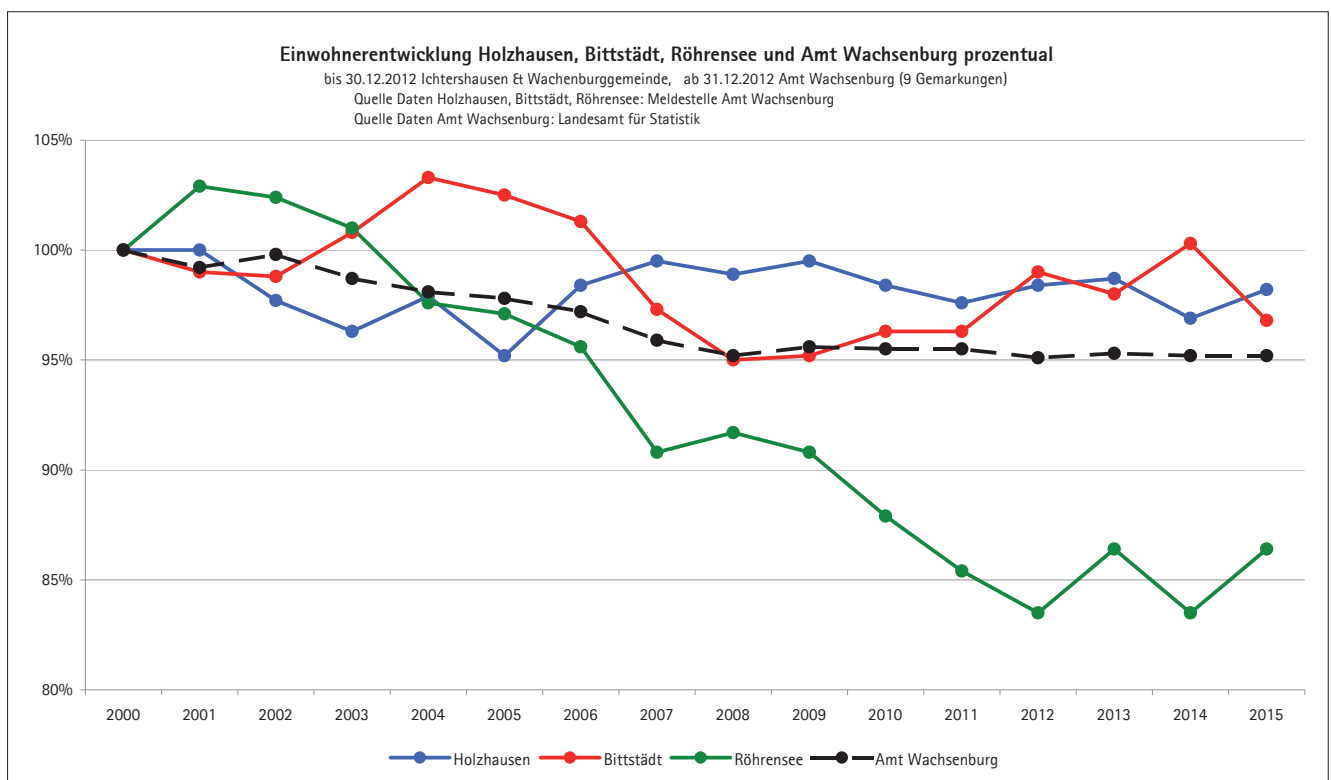
### 2.1. Einwohnerzahlen

Mit Stand vom 31.12.2015 hatte die Dorfregion 1.370 Einwohner. Diese Zahl setzt sich zusammen aus 611 Einwohnern in Holzhausen, 581 Einwohnern in Bittstädt und 178 Einwohnern in Röhrensee.

### 2.2. Einwohnerentwicklung

Wie in vielen ländlichen Gemeinden nimmt auch in der Dorfregion die Zahl der Bewohner ab. Je nach Ortslage ist die Entwicklung stark oder gemäßigt schwankend. Gegenüber dem Ausgangsjahr der Erhebung 2000 sinkt die Einwohnerzahl. Die prozentual größten Einwohnereinbußen weist Röhrensee mit einem Verlust von 13,6 % auf. Holzhausen und Bittstädt verzeichnen seit 2000 eine Verringerung der Einwohnerzahl von 1,8% bzw. 3,2%. Dieser geringe Bevölkerungsrückgang ist auch auf die starke Verbundenheit und Identifikation der Einwohner mit ihrem Ort zurückzuführen. Die ausgeprägten Sanierungstätigkeiten der letzten Jahre zeigen dies deutlich.

Der Anteil von männlichen und weiblichen Einwohnern ist nahezu gleich (m-690/ w- 680).

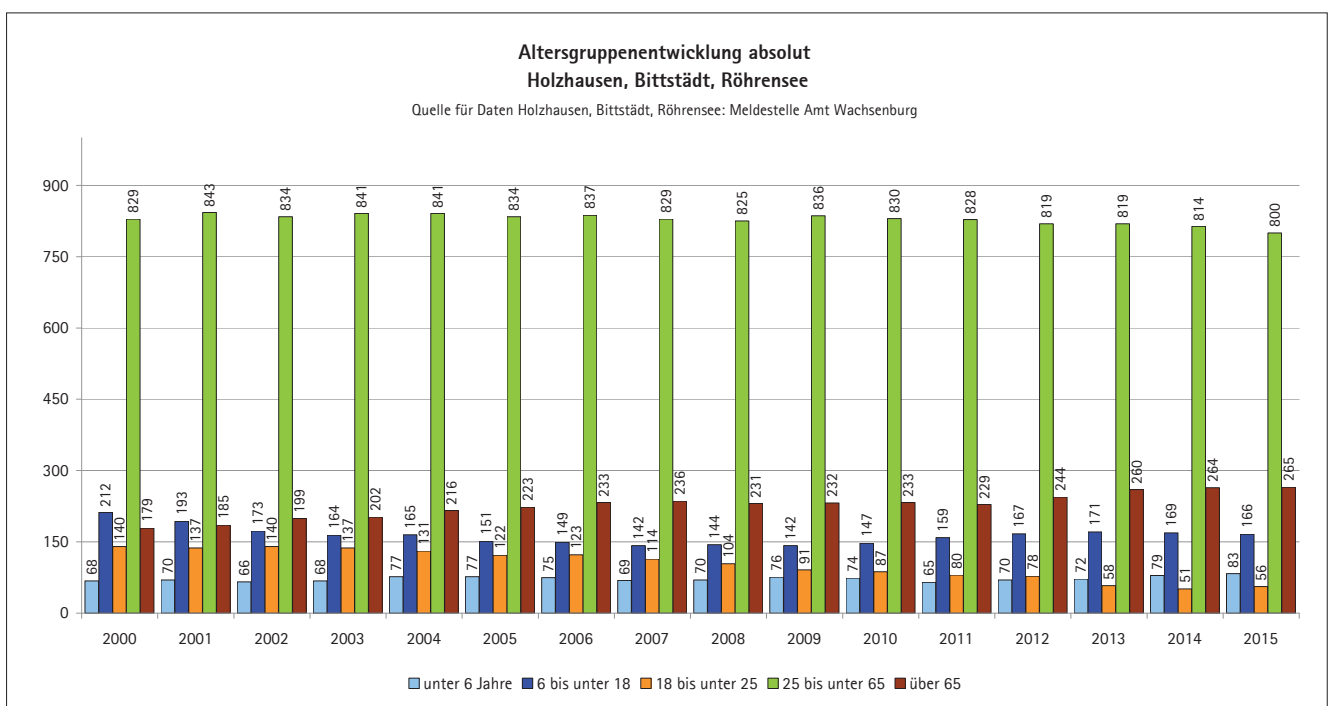
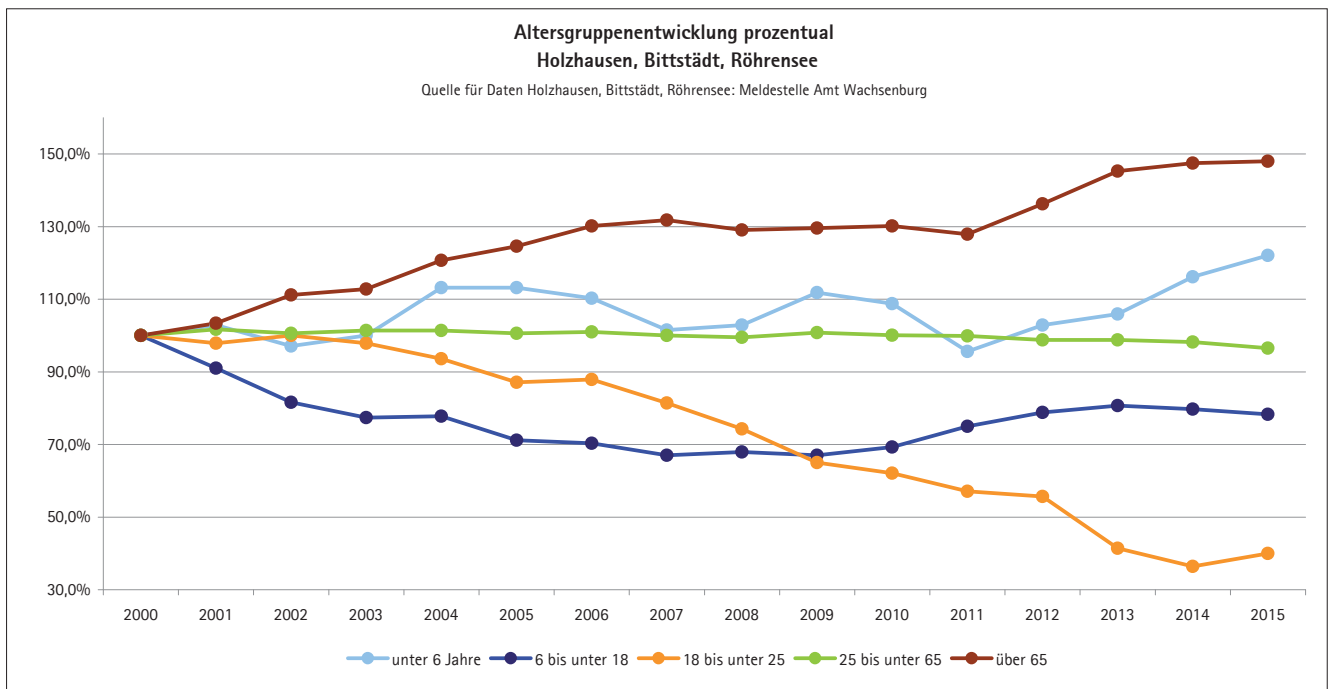


### 2.3. Altersgruppen

Im Rahmen der Altersgruppenentwicklungen wurden die Altersgruppen 0-6 (Geburt bis Schuleinführung), 6-18 (Schulphase), 18-25 (Ausbildung), 25-65 (Berufstätige) und über 65 (Rentner) betrachtet.

Im Durchschnitt haben die Altersgruppen der 0-6jährigen und der über 65jährigen gegenüber 2000 zugenommen. Die Altersgruppe der Berufstätigen ist relativ stabil geblieben. Die Altersgruppe der 18-25 jährigen nimmt am meisten ab. Dies ist auf die Ausbildungszeit, mit Berücksichtigung auf den Ort der Ausbildung bzw. des Studiums, zurückzuführen.

Das Durchschnittsalter in der Dorfregion beträgt 44,3 Jahre (Stand vom 31.12.2015).

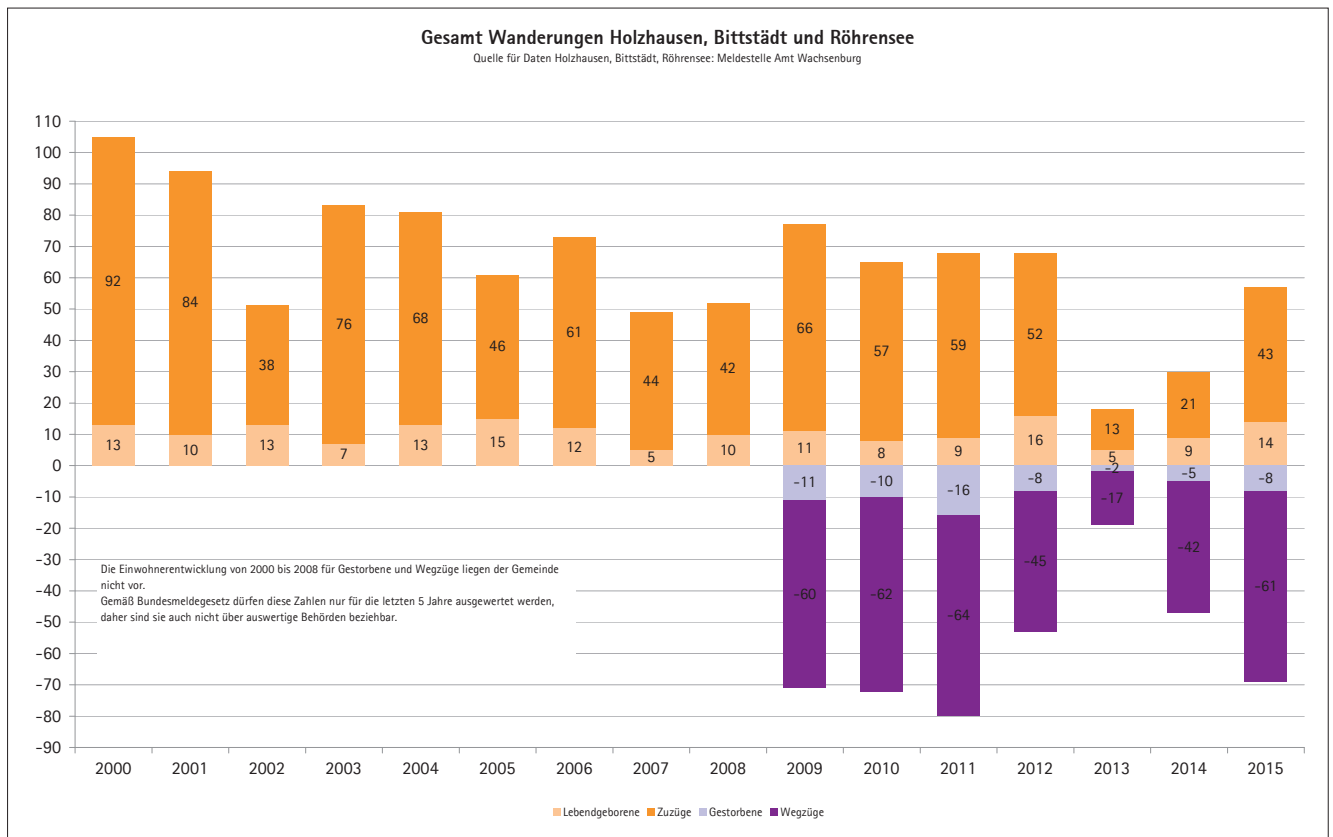


## 2.4. Bevölkerungswanderung

Bei der Bevölkerungswanderung wird das natürliche Bevölkerungswachstum zwischen Geborenen und Gestorbenen sowie der die Bevölkerungswanderung mit Zuzug und Fortzug betrachtet.

Nach Aussagen des Amtes Wachsenburg darf gemäß Bundesmeldegesetz die Einwohnerentwicklung von Gestorbenen und Fortzügen nur aus den letzten 5 Jahren ausgewertet werden.

Betrachtet man jedoch die vergleichbaren Jahre, überwiegt der Fortzug gegenüber dem Zuzug. Das Verhältnis zwischen Geborenen und Gestorbenen kann man über denselben Zeitraum als ausgeglichen bezeichnen.



\*www.hausjournal.net



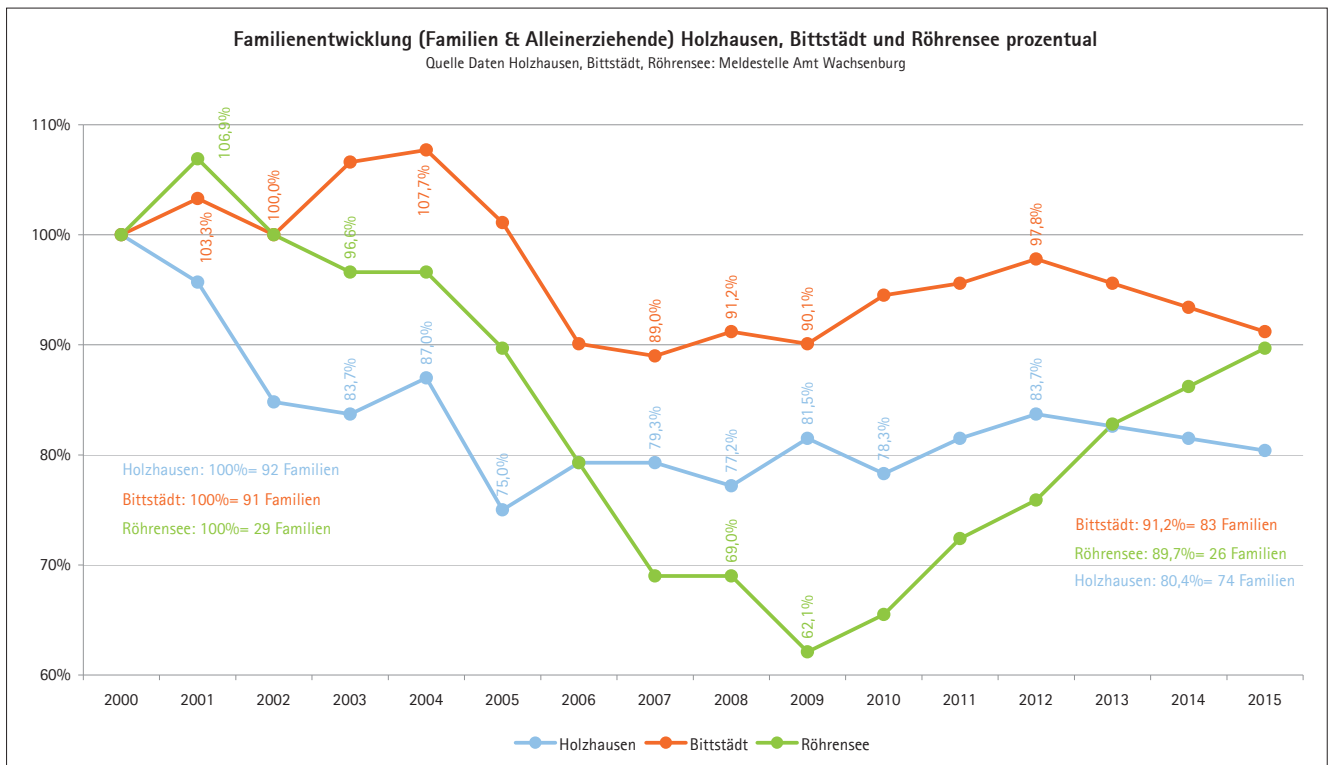
\*www.luedenscheid.de



## 2.5. Familien

Mit der Bereitstellung von neuen Einfamilienhäusern in den Bebauungsplangebieten nach der Wende nahm die Familienzahl in der Dorfregion zu. Zwischen 2005 und 2009 kam es zu einem Einwohnerrückgang bei den Familien. Dies ist darin begründet, dass die 1993 ca. 4 Jährigen in diesem Zeitraum ca. 17 Jahre alt waren und ihre berufliche Ausbildung begonnen und dazu die Dorfregion verlassen haben.

Die Tendenz der Dorfregion als Familienwohnort ist positiv zu betrachten und spiegelt in der Neuerrichtung eines Kindergartens und dem Erweiterungswunsch der Grundschule in Holzhausen wieder.



## 2.6. Ausländer

In der Dorfregion leben 10 Ausländer im Alter zwischen 6 und 71 Jahren.



\*www.cvp.ch





### 3. Dorfbild und Baukultur

#### Dorfregion

Alle 3 Orte der Dorfregion haben sich als relativ geschlossene Haufendörfer mit Drei- und Vierseithöfen und Hausgärten entwickelt und fungierten historisch als Bauerndörfer.

#### Holzhausen

Eine besondere Ausstrahlung auf den Ort hat die nordwestlich gelegene Wachsenburg. Sie prägt die Landschaftskulisse Holzhausens und ist von vielen Standorten innerhalb des Dorfes aus zu sehen.

Die längliche Ortslage erstreckt sich in Ost-West-Richtung entlang einer zentralen Ortsdurchfahrt, der Arnstädter Straße, mit Quer- und parallelen Längsgassen. Den Mittelpunkt des traditionellen Ortskerns bildet die Dreifaltigkeitskirche. Um die Kirche gruppieren sich verschiedene Gehöfte, meist Hofanlagen mit repräsentativen Wohnhäusern. Die Ortsdurchfahrt und eine kleine Platzsituation mit einer öffentlichen Grünfläche südlich der Kirche prägen das Dorf.

Im Südwesten des Ortskerns befindet sich an der Ortsdurchfahrt eine weitere kleine Platzsituation, von der aus Straßen und kurze Sackgassen sternförmig abzweigen. Hier befindet sich an der Kritzmannsgasse das ehemalige Gut, welches von Holzhausens Zeit als Gutsdorf zeugt. An der ebenfalls von der Ortsdurchfahrt abzweigenden die Sackgasse St. Annaberg befand sich früher eine kleine Klosteranlage.

Trauf- und giebelständige Gebäude entlang der Straßenzüge bilden die Raumkanten des historischen Ortskerns. Einige der historischen Drei- und Vierseithöfe in Holzhausen haben eine beachtliche Größe und prägen sowohl mit ihren Gebäuden und Toranlagen als auch mit rückwärtigen traditionelle Hausgärten das Ortsbild in besonderem Maße.

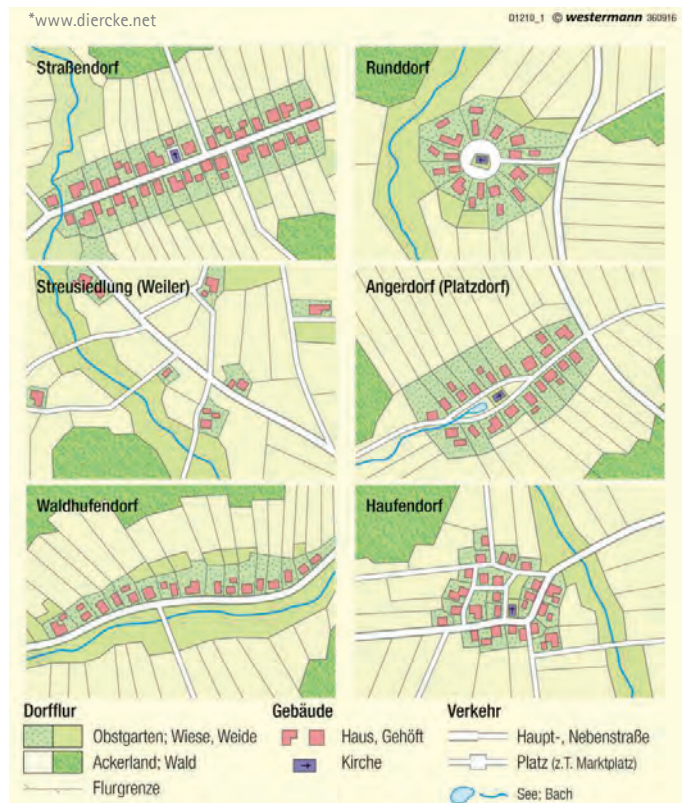
Durch die Ortslage verläuft die Vasolde, an deren Bachlauf sowohl Hausgärten als auch rückwärtige Gebäude grenzen.

Am östlichen Ortseingang verbindet ein Kreisverkehr die den Ort querende Arnstädter Straße mit den von Arnstadt und Haarhausen kommenden Straßen. Östlich des Kreisverkehrs befindet sich der Reiterhof „Criollohof“ mit seinen Gebäuden und Pferdekoppeln.

Außerhalb des Ortskerns hat sich eine aufgelockerte Baustruktur entwickelt. Angepasst an die vorhandene Grundstruktur des Ortskerns wurden im Süden und Norden die Wohnbaugebiete „Am Lämmerberg“ (Süden) und „nördlicher Ortskern“ mit in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen entwickelt. Hier prägen Einzel und Doppelhäuser moderner Bauart das Ortsbild.

#### Röhrensee

Röhrensee ist ein Angerdorf und weist eine kompakte und geschlossene Baustruktur auf. Die historischen Ursprünge als Bauerndorf sind bis heute klar erkennbar. Nur am westlichen Ortsrand gibt es eine kleine Wohngebietserweiterung. Im Ort werden in Nebenerwerbslandwirtschaft Pferde, Schafe und Gänse als Nutztiere gehalten, was dem dörflichen Charakter ein besonderes Gepräge gibt.



Vom in einer topografischen Senke liegenden Anger zweigen strahlenförmig Gassen und Sackgassen ab. Die angrenzende und raumbildende Bebauung ist zum Großteil traufständig, dominierende Hofformen sind auch in Röhrensee Drei- und Vierseithöfe mit traditionellen Hausgärten.

Positiv ins Auge fallen viele liebevolle und traditionelle Gestaltungsdetails an Wohnhäusern, Nebengebäuden und im Freiraum, die von einer hohen Heimatverbundenheit der Röhrenseer zeugen.

Auf dem Anger befindet sich im Osten die „Angerlinde“ mit dem Kriegerdenkmal und im Westen das bereits sanierte Dorfgemeinschaftshaus. Nordwestlich des Angers liegt die Sankt- Nikolai- Kirche.

Am Ortseingang Röhrensee befindet sich eine ehemalige Stallanlage. Ein Teil der Bausubstanz wurde zu Wohnzwecken umgenutzt. Der verbleibende Gebäudeteil dient als Lagerplatz für Kleingewerbe.

Insgesamt ist die Ortslage stark durchgrünt und größtenteils von Streuobstwiesen umgeben. Es gibt keinen Durchgangsverkehr, woraus eine große Wohnruhe resultiert.

### Bittstädt

Die Ortslage hat ihren historischen Ursprung westlich der Kirche St. Ägidien. Die Kirche liegt im Süden des Dorfes östlich der Ortsdurchfahrt und fällt besonders durch ihren mittig angeordneten Turm auf.

Aufgrund der Topografie und Geschichte des Orts existiert eine sehr heterogene Bebauung, wobei die traditionelle Struktur des Bauerndorfes Bittstädt bis heute großteils erhalten ist. Von der Ortsdurchfahrt zweigen Straßen und Gassen in alle Richtungen ab und bilden einzelne „Bebauungs- Zellen“. Entlang der Straßen- und Gassenzüge bilden meist giebelständige Gebäude die Raumkanten des historischen Ortskerns.

Die dominierenden Hofformen in Bittstädt – und damit ortsbildprägend – sind einzeln stehende oder angebaute, unterschiedlich große Zwei- und Dreiseithöfe mit rückwärtigen Hausgärten. Auffallend sind in Bittstädt die in mehreren Fällen bei Sanierungen und Neubebauung gewählten auffallend grellen Fassadenfarbtöne und das Fehlen eines grünen öffentlichen Freiraums.

In den 1980er Jahren wurde eine innerörtliche Verdichtung mit Reihenhäusern vorgenommen.

Die bebaute Ortslage mit ihren Hausgärten ist im Osten, Süden und Westen von einem umlaufenden Weg begrenzt. Im Nordosten Bittstädt verläuft innerhalb der Gartenzone der Dorfbach, welcher ab der Ortsmitte verrohrt ist.

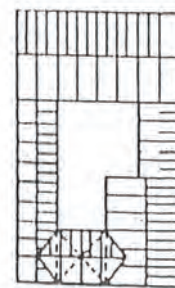
Am Nordwestlichen Ortsausgang hat sich eine bandartige Siedlungserweiterung entwickelt. Die Wohngrundstücke befinden sich hier zwischen der Verbindungsstraße nach Holzhausen und einem kleinen Waldstück. Unmittelbar an den nördlichen Rand des Ortskerns schließt sich ein ab 2000 bebautes neues Wohngebiet mit meist traufständig angeordneten Einzel- und Doppelhäusern und kleinen Gärten an.

Im Nordosten Bittstädt befinden sich landwirtschaftlich genutzte Hallen, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und Anordnung nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen.

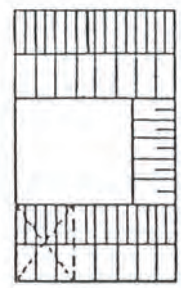
Starken Einfluss auf die Wohnqualität in Bittstädt hat seit über 20 Jahren der Kiesabbau. Südwestlich der Ortslage befindet sich eine Abbauanlage, welche durch die Regionalplanung als Vorranggebiet ausgewiesen und über eine für den Schwerlastverkehr geeignete Straße erschlossen ist. Die Anlage grenzt im Süden an ausgedehnte Wald- und Heidehochflächen und ist dem Truppenübungsplatz Ohrdruf vorgelagert. Lärm und Staub der Abbauanlage beeinflussen besonders den Südwesten der Ortslage negativ.



\*www.gf-sle.de



Vierseithof

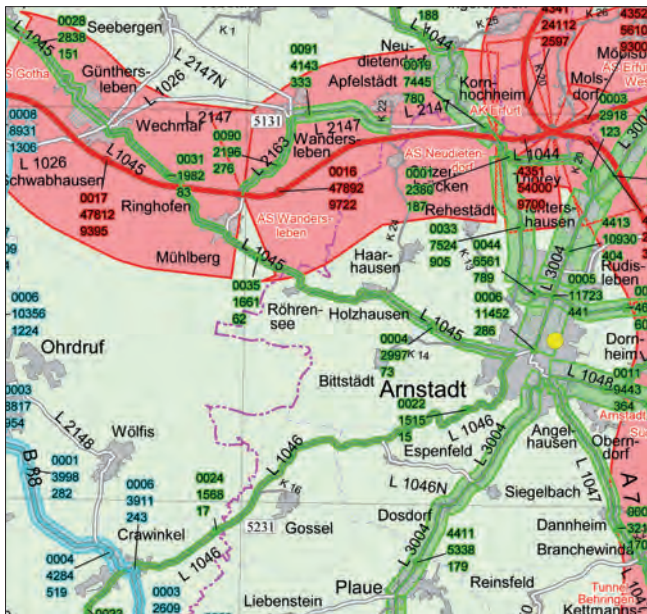


Dreiseithof



## 4. Technische Infrastruktur

### 4.1. Mobilität und Verkehr



Ausschnitt Verkehrsmengenkarte Süd- West Thüringen 2010



Linienetzplan RBA 2016

#### 4.1.1. Flughafen

In ca. 25 km Entfernung befindet sich in Erfurt der nächst gelegene Flughafen „Erfurt/ Weimar“.

#### 4.1.2. Autobahn- und Landesstraßennetz

Die Dorfregion hat eine sehr gute Anbindung an das Autobahn- und Landesstraßennetz.

Es existieren Anbindungen an die A4 Frankfurt - Dresden über den Anschluss Wandersleben in 4,2 km Entfernung von Röhrensee und über den Anschluss Neudietendorf in 14,4 km Entfernung von Holzhausen. Die A 71 ist über den Anschluss Arnstadt Süd in 10,4 km Entfernung von Holzhausen zu erreichen.

Die Landesstraße L 1045 ist die Ortsdurchfahrt Holzhausen und führt an Röhrensee vorbei weiter Richtung Mühlberg und fungiert bei Stau auf der A4 als Teil der Umleitungsstrecke.

#### 4.1.3. ÖPNV und Bahnnetz

Neben der straßentechnischen Angliederung ist auch die Anbindung an das Bus- und Bahnnetz für den ländlichen Raum von hoher Bedeutung.

Alle Dörfer der Region werden peripher und zentral über das ÖPNV-Netz der Regionalbus Arnstadt GmbH (RBA) bedient. Zwischen 6.30 und 18.00 Uhr werden die Dörfer Montag bis Freitag ca. 10 mal angefahren.

Regionalverkehrs- Linie 354

Haltestellenpunkte Holzhausen: - Holzhausen Schule  
- Holzhausen (Ortskern)

Haltestellenpunkte Röhrensee: - Röhrensee (Ortseingang)  
- Röhrensee Hauptstraße

Haltestellenpunkte Bittstädt: - Bittstädt (Ortskern)

Über den Haupt- und Südbahnhof von Arnstadt ist die Dorfregion an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen.

## 4.2. Technische Ver- und Entsorgung

### 4.2.1. Wasserver- und -entsorgung

Das zuständige Unternehmen im Bereich Trinkwasser und Abwasser ist der „Wasser-/ Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung“.

Grundaussage der Stellungnahme des Versorgungsträgers vom 09.03.2017 (Anlage) ist:

Die **Trinkwasserversorgung** der OT Holzhausen, Röhrensee und Bittstädt erfolgt über die Versorgungsgruppe Wachsenburg- Espenfeld, die das Trinkwasser aus dem Ohra- Fernwassersystemverbund der Thüringer Fernwasserversorgung mit von der Übergabestelle in Espenfeld versorgt. Über den Hochbehälter Bittstädt ist eine Versorgung des Ortes selbst einschließlich Röhrensee und Holzhausen gegeben. Für die Versorgungsgruppe stehen in Holzhausen und Röhrensee weitere Hochbehälter zur Verfügung.

In Holzhausen ist der bestehende Versorgungsbedarf gedeckt. Zukünftige Neuanschlüsse sind im Rahmen der hydraulischen Kapazität gegeben, jedoch können die Druckverhältnisse durch die topografische Lage eingeschränkt sein.

Der bestehende und zukünftige Bedarf in Bittstädt und Röhrensee ist somit gedeckt. Im Zuge grundhafter Straßensanierungsmaßnahme ist eine Erneuerung des Trinkwassernetzes angedacht. Wasserverluste sind in Bittstädt von 37,3% und Röhrensee von 16,9% zu verzeichnen.

Eine **Löschwasserbereitstellung** über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetze ist in den Ortsteilen nicht gewährleistet, da die Anlageneinrichtungen hierzu nicht ausgelegt sind. Seitens der Gemeinde hat eine entsprechende Absicherung zu erfolgen. Im Rahmen der Erstbekämpfung steht jedoch das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz im Rahmen der bestehenden Kapazitäten und Druckverhältnisse zur Verfügung. Der bestehende und zukünftige Bedarf sind somit nicht gedeckt. Eine Anlage von Löschwasserteichen oder zusätzlichen Brandschutzmaßnahmen sind nicht geplant

Der **Abwasserentsorgung** liegt das Abwasserbeseitigungskonzeptes 2013 (ABK, III. Fortschreibung mit Stand Juli 2013) zugrunde.

Die Abwasserentsorgung von **Holzhausen** erfolgt über die Verbandskläranlage nördlich von Ichttershausen. Teile des Ortskerns und die neuen Wohngebiete sind im Trennsystem an das Abwassernetz angebunden. Der verbleibende nord- östliche Ortskern entwässert über mehrere Teilortskanalisationen zur Vasolde. Angrenzende Grundstücke entwässern noch als Direkteinleiter, hier werden Grundstückskleinkläranlagen betrieben.

Mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt (L1045) werden auch diese Grundstücke vollständig an das VKA Arnstadt angeschlossen. Der bestehende und zukünftige Bedarf gilt somit als gedeckt.

Der OT **Bittstädt** verfügt über eine Teichkläranlage, die 2001 für eine Kapazität von 600 EW aufgerüstet wurde. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert bzw. gedrosselt abgeleitet. Bittstädt liegt in der Trinkwasserzone III. Der bestehende und zukünftige Bedarf ist somit gedeckt.

Die Abwasserentsorgung von **Röhrensee** ist von zahlreichen Teilortskanalisationen und Direkteinleitern geprägt. Diese leiten in das verrohrte Grabensystem des Außengebietes ab. Der westliche Teilbereich Röhrensees befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II. Die zumeist mechanischen Kleinkläranlagen sollen zukünftig durch biologische Kleinkläranlagen ersetzt werden. Diese entsprechen den Vorgaben des Abwasserbeseitigungskonzeptes. Eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist erst nach 2030 geplant. Sie soll 150m nordöstlich von Röhrensee am örtlichen Vorfluter errichtet werden.

### 4.2.2. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Ilm- Kreises. Zu entsorgenden Abfälle aus privaten Haushaltungen und anderen Herkunftsbereichen werden auf der zentralen Verbandsdeponie Rehestädt abgelagert. Der bestehende und zukünftige Bedarf ist somit gedeckt.



### 4.2.3. Energieversorgung

#### 4.2.3.1. Strom

Energieversorgungsträger im Bereich Strom ist die Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG (TEN).

In seiner Stellungnahme vom 08.03.2017 (Anhang 6) teilt der Versorgungsträger mit:

In den Ortschaften der Dorfregion sind mehr Netzbaumaßnahmen geplant bzw. stehen kurz vor der Realisierung (keine Angaben über Lage).

Netzausbau durch Anbindung von regenerativ erzeugender Energie ist bedarfsabhängig.

Die Stromversorgung der Dorfregion erfolgt zur Zeit über Freileitung und Kabeltrassen.

#### 4.2.3.2. Gas

Energieversorgungsträger im Bereich Gas ist auch die Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG (TEN).

In der Dorfregion liegen jedoch keine Gasleitungen. Auf Grund des geringen Bedarfs stellt sich eine Netzneuanlage als unwirtschaftlich dar.

Die Hauseigentümer versorgen sich mit Gas- bzw. Öltanks auf ihren Grundstücken.



#### 4.2.3.3. Erneuerbare Energien

Im Dorfgebiet werden insgesamt 13 Photovoltaikanlagen durch Privatpersonen betrieben.

Gemäß dem RROP Mittelthüringen dürfen im Umfeld der Drei Gleichen und somit auch der Wachsenburg keine Windenergieanlagen errichtet werden. In den ausgewiesenen Gebieten, mit einer Blickbeziehung zu den Burgen, darf die Bauhöhe von 100m bzw. die Horizontlinie nicht überschreiten.



## 4.2.4. Telekommunikation und Breitbandversorgung

### 4.2.4.1. Telekommunikation

Netzbetreiber im Bereich Telekommunikation ist die Deutsche Telekom AG.

Im Bereich der mobilen Telefonnetze besteht Verbesserungsbedarf in der Dorfregion, besonders für die Gemarkung Röhrensee.

### 4.2.4.2. Breitbandversorgung

Der Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur stellt die Breitbandversorgung der Dorfregion wie folgt dar:



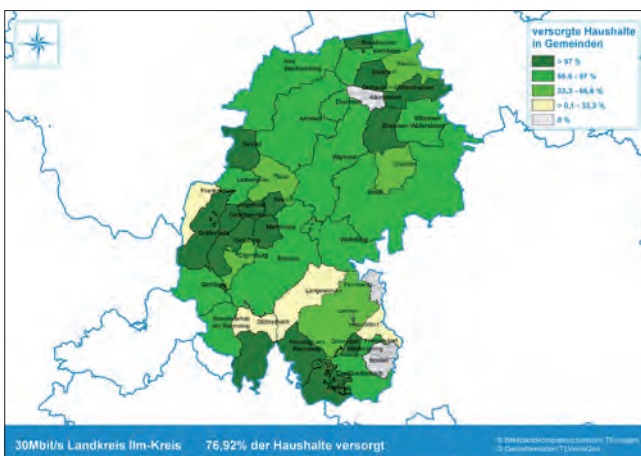
Breitbandleistung > 6 Mbit/ s



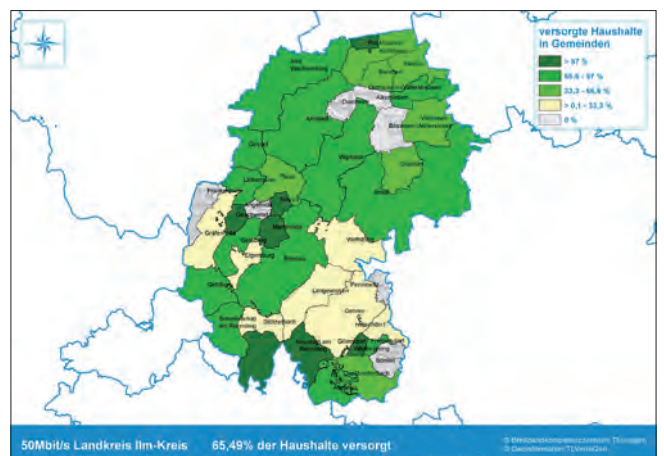
Breitbandleistung > 30 Mbit/ s

Die Breitbandversorgung in Holzhausen und Röhrensee ist als mangelhaft einzustufen.

Mit einer Geschwindigkeit von >30 Mbit/s ist die Versorgung von Bittstädt mit rund 95 % aller Haushalte relativ gut aufgestellt. Hinsichtlich der verfügbaren Bandbreite ist aber auch hier eine Verbesserung erforderlich. Zurzeit läuft ein entsprechendes Antragsverfahren zur Breitbandförderung im IIm- Kreis, mit dem Ziel, eine zeitgemäße Versorgung der Region zu erreichen.



Breitbandleistung > 30 Mbit/ s (IIm- Kreis)

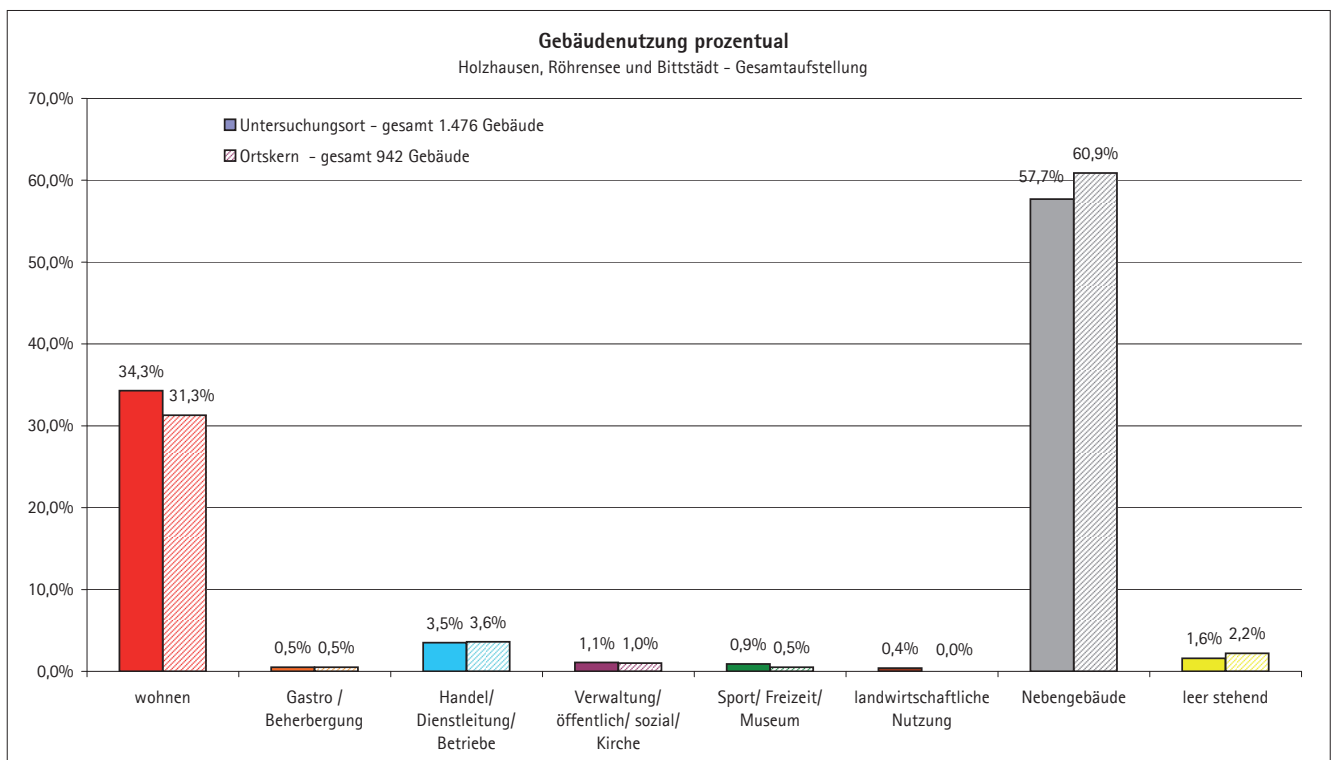


Breitbandleistung > 50 Mbit/ s (IIm- Kreis)

## 5. Nutzung von Gebäuden in der Dorfregion

Die Nutzungsstruktur Holzhausens, Röhrensees und Bittstädt ist vorrangig durch eine Wohnnutzung geprägt, die mit einzelnen Dienstleistungsangeboten und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur durchmischt ist. Im östlichen Bereich Holzhausen befindet sich das soziale Zentrum der drei Dörfer mit einer Grundschule, einer Außenstelle der Verwaltung und dem zukünftigen Kindergarten.

Die Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet werden durch kleinere Nebengebäude, die als Garagen oder Lagerfläche genutzt werden, ergänzt. Erhaltene historische Scheunen dokumentieren die ehemals landwirtschaftlich geprägte Struktur. Heute werden diese Scheunen nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt oder dienen als Abstellflächen.





## 6. Soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge

Verwaltungssitz des Amtes Wachsenburg ist Ichtershausen. Das östlich an die Dorfregion angrenzende Mittelzentrum Arnstadt ist Versorgungszentrum für die Grundversorgung und für den erweiterten Bedarf.

Die Dorfregion partizipiert versorgungstechnisch von der Nähe zu Arnstadt. Läden mit Waren des täglichen Bedarfs, weiterführende Schulen und Ausbildungsstätten und medizinische Einrichtungen stehen den Bürgern der Dorfregion bzw. im 7 km östlich gelegenen Mittelzentrum bzw. in den umliegenden Gemarkungen zur Verfügung. Zukünftig muss verstärkt auf eine ausreichende Daseinsvorsorge für die ältere Generation gesorgt werden (Mobilität, medizinische Betreuung). Denkbar ist die Einrichtung einer mobilen Arztprechstunde und eines Fahrdienstes.

Ein Bäckerladen in Holzhausen, ein „Tante-Emma-Laden“ und ein Blumengeschäft in Röhrensee sowie mobile Verkaufswagen übernehmen die Nahversorgung in der Dorfregion.

Nachfolgend ist die Soziale Infrastruktur der Dorfregion aufgelistet:

Infrastruktur im Ort	Holzhausen	Röhrensee	Bittstädt
Vereinsräume/ Dorfgemeinschaftshaus	1	1	1
Sportanlagen/ Bolzplatz/ Freizeitanlagen	3 (Bolzplatz, Reiterhof, Turnhalle)	1 (Bolzplatz)	2 (Bolzplatz, Kegelbahn)
Spielplatz	1	1	1
Kegelbahn (2 Bahnen)			1
Jugendtreff	1		
Seniorenclub		1	
Vereine	siehe Punkt 9	siehe Punkt 9	siehe Punkt 9
Kirchen mit regelmäßigen Veranstaltungen	1	1	1
Pfarrhaus mit Pfarrstelle	1		
Museum	4 „Holtzhaus“, 1. Bratwurstmuseum; Otto- Knöpfer- Haus, Veste Wachsenburg		
Verwaltung	1 (Außenstelle)		
Freiwillige Feuerwehr	1	1	1
Bauhof	1		
Cafe/ Eisdiele	1		
Hotel/ Gasthof	3 Veste Wachsenburg/ „Lasso“/ Bratwurstscheune (Bratwurstmuseum)	(1) (Gasthaus Umbreit -eingeschränkt bewirtschaftet)	(1) (Gasthof „Zur Haide“ eingeschränkt bewirtschaftet)
Pension/ Ferienhäuser/- wohnungen	3 Pension „Alte Schule“, „Holtzhaus“, Pension Arnstädter Straße 72		

## 6.1. Bildung und Gesundheit

### 6.1.1. Schulen

Holzhausen ist neben Ichttershausen der 2. Grundschulstandort vom Amt Wachsenburg.

Für den Jahrgang 2017/18 sollen ca. 110 Kinder die Grundschule „An der Wachsenburg“ in Holzhausen besuchen. Die Kinder werden hier durch 6 Lehrer und 4 Erzieher betreut.

Für ältere Kinder- und Jugendliche gibt es in Holzhausen einen Jugendclub dessen Format im Jugendförderplan 2017-2020 des Ilm- Kreises beschrieben und beschlossen wurde.

Der Schülerverkehr wird durch Schulbusse geregelt.

In Ichttershausen gibt es auch eine Regelschule und in Arnstadt ein staatliches Gymnasium. Weiterführende Bildungseinrichtungen gibt es in Arnstadt. Die nächstgelegenen Studienstandorte sind Erfurt und Ilmenau.



### 6.1.2. Kindergärten

Derzeit gibt es im Amt Wachsenburg nur 2 Kindergärten in Ichttershausen und Haarhausen. Da der Bedarf an Tageseinrichtungen für KITA – Kinder sehr groß ist, wird derzeit südlich der Grundschule von Holzhausen ein neuer Kindergarten errichtet. Geplant ist eine Fertigstellung in 2018.

Zukünftig können hier maximal 64 Kinder zwischen 3 Jahren und Schulbeginn durch 6 bis 7 Erzieher betreut werden. Mit Stand vom 31.12.2015 wohnten 246 Kinder zwischen 2 und 6 Jahren in der Dorfregion, die einen Rechtsanspruch auf einen Kindertagesstättenplatz hatten.

### 6.1.3. Betreuung- und Pflegemöglichkeiten von Senioren

Ruheständler haben die Möglichkeit, sich im Seniorentreff in der Verwaltungsaußenstelle an der Schule in Holzhausen zu treffen. Eine spezielle Betreuungs- und Pflegeeinrichtung für Behinderte oder Pflegebedürftige gibt es in der Dorfregion nicht. Bei einem Pflegebedarf gibt es je nach gesetzlichen bzw. privaten Modalitäten die Möglichkeit, eine mobile Betreuung und ggf. auch Pflege zu nutzen.



## 7. Wirtschaftsstruktur

Die historischen Nutzungsarten von Dörfern sind Landwirtschaft und Wohnen. So waren auch Holzhausen, Röhrensee und Bittstädt in ihren Ursprüngen landwirtschaftlich geprägte Bauerndörfer. Heute sind Dörfer meistens ausgeprägte Wohnorte. Dies gilt auch für die Dorfregion. Der Großteil der berufstätigen Bevölkerung sind Auspendler in die umliegenden Städte. In den 3 Orten gibt es nur wenige Arbeitsplätze.

### 7.1. Landwirtschaft

Alte Hofanlagen in den Ortskernen der Dorfregion sind Zeitzeugen der früheren landwirtschaftlichen Nutzung. Die landwirtschaftlichen Flächen werden heute durch die Agroland Agrar e.G. Thörey/ Rehstedt verwaltet und bewirtschaftet. Die einzigen noch rein landwirtschaftlich genutzten Gebäude sind die Stallungen am nordöstlichen Ortsrand von Bittstädt. Vereinzelt findet sich auch nebenerwerbstechnische Landwirtschaft in den Orten. Hausgärten dienen der Deckung des privaten Bedarfs der Anwohner an Obst und Gemüse.



Bittstädt



Röhrensee

### 7.2. Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen

In der Dorfregion gibt es einige Gewerbetreibende und Dienstleistungsunternehmen. Insgesamt verteilen sich über die Dorfregion 56 Hauptgewerbe. Zumeist sind diese Unternehmen Einzelunternehmen. Eine Ausnahme hierbei bildet das Kieswerk Bittstädt der Hanson Germany GmbH & Co. KG.

Das Angebotsspektrum der 50 Dienstleistungsunternehmen in der Dorfregion erstreckt sich von Handelsvermittlungen über Reise- und Ingenieurbüros bis hin zur Kosmetik und zu Bürodienstleistungen, welche meistens als Einzelunternehmen mit Geschäftsräumen am Wohnstandort der Betreiber firmieren.

Gewerbeart	Holzhausen	Röhrensee	Bittstädt
Hauptgewerbe	28	4	23
Nebengewerbe	18	2	10

Wie in den Karten 'Analyse Gebäudenutzung' dargestellt, verteilen sich die einzelnen Gewerbetreibenden auf zwei Kategorien: 1.- Gastronomie/ Beherbergung und 2.- Handel und Dienstleistung. Die Gewerbetreibenden können nachstehenden Bereichen zugeordnet werden:

	Holzhausen	Röhrensee	Bittstädt
Handwerk/ Baubetriebe	10		13
Dienstleistungsunternehmen	26	5	19
Einzelhandel (Blumenladen/ Bäcker)	3	1	
Gastronomie	3		1
Beherbergung	4		

(Quelle: Amt Wachenburg, 13.12.2016)

*Karten- Analyse Gebäudenutzung*

*01- HOLZHAUSEN*

*Karten- Analyse Gebäudenutzung*

*01- RÖHRENSSEE*

*Karten- Analyse Gebäudenutzung*

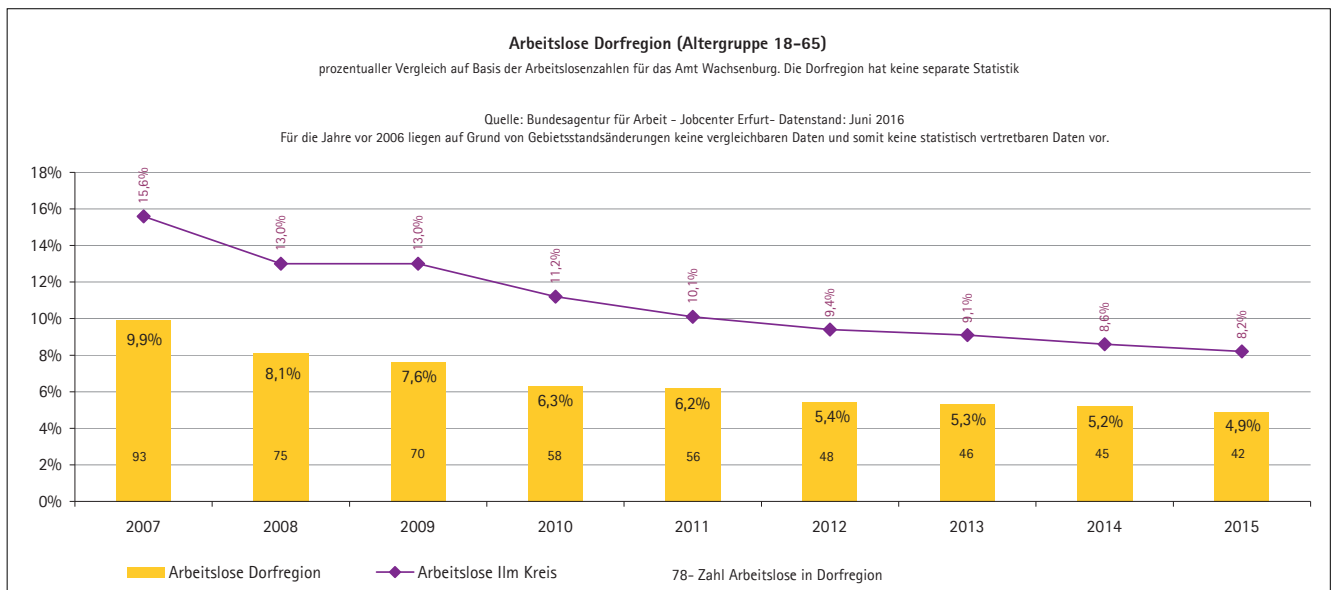
*01- BITTSTÄDT*



### 7.3. Arbeitsplatzsituation

Wie bereits im vorangegangenen Absatz dargestellt, gibt es in der Dorfregion am Fuße der Wachsenburg 55 Hauptgewerbetreibende. Angaben über die Zahl der Angestellten liegen dem Amt Wachsenburg nicht vor. Wahrscheinlich ist das Kieswerk in Bittstädt der größte Arbeitgeber.

Durch das zuständige Jobcenter konnten keine separaten Angaben zur Anzahl von Arbeitslosen bzw. Arbeitssuchenden für die drei Dörfer weitergegeben werden. Für das gesamte Amt Wachsenburg stehen jedoch nachstehende Angaben zur Verfügung, die zeigen, dass hier die Arbeitslosigkeit unter der des IIm- Kreises liegt:



Ausgehend von dieser Statistik sind im Jahr 2015 insgesamt 42 Personen von 4,9% in der Altersgruppe von 18 bis 65 im Verwaltungsbereich des Amt Wachsenburg ohne Arbeit. Die Tendenz ist weiter sinkend, da immer mehr Einwohner in Rente gehen.

Gemäß Angaben des Landesamtes für Statistik gab es im Vergleichsjahr 2015 im IIm- Kreis und im Freistaat Thüringen eine Arbeitslosenquote von 8,2%.

## 8. Tourismus und Freizeitangebote

Die geschichtlichen, geologischen und kulturellen Besonderheiten der Dorfregion bieten ein breites Angebot für Tourismus und Freizeitgestaltung. Auf Grund ihrer archäologischen und geologischen Vielfalt sowie der artenreichen Vegetation gehört die Dorfregion zum Thüringer Geopark „Inselberg – Drei Gleichen“. Außerdem ist die Dorfregion Teil des vom Tourismuskonzept „Drei Gleichen“ beplanten Bereiches.

Holzhausen grenzt mit seinem nördlichen Ortsrand direkt an den Fuß der geschichtsträchtigen Wachsenburg. Diese mittelalterliche Gipfelburg hat ihre Ursprünge vermutlich im Jahr 936 und ist als eine der „Drei Gleichen“ von der Autobahn A4 und vom Umland aus weithin sichtbar. Im LEP ist die Wachsenburg als „Kulturerbestandort von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung mit sehr weitreichender Raumwirkung“ aufgeführt.

Mit dem Otto-Knöpfer-Museum, der Hesse Orgel in der Dreifaltigkeitskirche in Holzhausen und den Bittstädter Liedertafeln hat die Dorfregion weitere überregional bedeutsame touristische Potentiale, die einer Inwertsetzung bedürfen.

Durch die drei Gemarkungen führen zahlreichen Rad- und Wanderwege, welche für den Aktiv- und Naturtourismus in der Dorfregion von großer Bedeutung sind. Die regionalen und überregionalen Rad- und Wanderwege haben teilweise dieselben Streckenführungen. Auch für Freizeitsport zu Pferd bietet die Dorfregion eine Vielzahl von Ausrittsmöglichkeiten. In Holzhausen gibt es den „Criollohof“, der als Reiterhof eine Reitschule, Reitwanderungen, Turniere und Reiterferien anbietet.

Für die sportliche Freizeitgestaltung in der Dorfregion stehen außerdem die Turnhalle und der mit einem Basketballplatz kombinierte Bolzplatz in Holzhausen zur Verfügung.

Gemäß des Sportstätten-Rahmenleitplan des Ilm- Kreises 2016 bis 2020 soll langfristig die Kegelbahn in Bittstädt von einer 2- zu einer 4-Bahnenanlage umgebaut werden. Dafür ist der Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinde notwendig.



Sport- und Bolzplatz Holzhausen



„Criollo“ Reiterhof Holzhausen



Kegelbahn Bittstädt



Wanderwege

## 8.1. Beherbergungsmöglichkeiten

In Holzhausen gibt es folgende Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher:

- Veste Wachsenburg (Hotel)
- Pension „Alte Schule“ – Eischfeld 18 in Holzhausen
- Pension „Holtzhaus“- Kritzmannsgasse 2 in Holzhausen
- Pension Arnstädter Straße 72 in Holzhausen

## 8.2. Veranstaltungen

In der gesamten Dorfregion finden eine Vielzahl kultureller und sportlicher Veranstaltungen statt, diese stärken das Miteinander der Bewohner, machen die Region bekannt und geben Wirtschaftsimpulse.

Für 2017 sind in Holzhausen, Röhrensee und Bittstädt mehr als 70 Veranstaltungen geplant, z.B.:

- Ostermarkt in Bittstädt
- Oster-/ Maifeuer in allen drei Dörfern
- Hoffest im Otto-Knöpfer-Museum
- Westernreitturnier des Reiterhofes in Holzhausen
- Open Air Konzert im Haidenholz in Bittstädt
- Drei(n)schlag- Sommerkonzert in Ichttershausen mit Feuerwerk an der Kupferstraße in Bittstädt
- Wachsenburg – CROSSing
- zahlreiche kulinarische themenbezogene Veranstaltungen der Bratwurstscheune
- Seifenkistenrennen, „Bratwurstiade“, Songcontest des Bratwurstmuseums
- Orgel-, Gospel und Gastkonzerte in der Dreifaltigkeitskirche in Holzhausen

Für die gastronomische Versorgung der Region stehen das Restaurant der Veste Wachsenburg, das Erlebnisrestaurant „Lasso“, „Holtzhaus“ und die Bratwurstscheune des Bratwurstmuseums zur Verfügung.



Pension „Holtzhaus“- Kritzmannsgasse 2, Holzhausen



Wachsenburg- CROSSing

\*[www.laufszene-thueringen.de](http://www.laufszene-thueringen.de)



Ostermarkt 2017 in Bittstädt

\* [www.Thüringer-Allgemeine.de](http://www.Thüringer-Allgemeine.de)



Otto-Knöpfer-Museum in der Anstädter Straße in Holzhausen



---

*Karten- Tourismus und Freizeit*

*02- HOLZHAUSEN*



*Karten- Tourismus und Freizeit*

*02- RÖHRENSSEE*

*Karten- Tourismus und Freizeit*

*03- BITTSTÄDT*

## 9. Dorfgemeinschaft

Die Dorfgemeinschaft von Holzhausen, Röhrensee und Bittstädt ist sehr stark. Regelmäßig werden durch die Bürger initiierte Veranstaltungen durchgeführt. Das Spektrum reicht von traditionellen Festen wie Kirmes, Feuerwehrfest oder Veranstaltungen der Sportvereine bis hin zu überregionalen Veranstaltungen im Zusammenhang mit der „Thüringer Bratwurst“ oder den „Drei Gleichen“.

In einer Vielzahl von Vereinen hat sich eine große Anzahl der Bürger der Mitgestaltung des Dorfgemeinschaftslebens verschrieben. Dabei ist eine Mitgliedschaft in mehreren Vereinen nichts Ungewöhnliches. Folgende Vereine agieren zurzeit in der Dorfregion:

Verein	Mitglieder
<b>in Holzhausen</b>	
Brandtalerchen	18
Feuerwehrverein Holzhausen e.V.	25
Freunde der Thüringer Bratwurst e.V.	300 (weltweit)
Thüringer Landfrauenverband e.V.	25
Verein zur Erhaltung der Hesse Orgel	40
Western- und Wanderreitverein Wachsenburg e.V.	38
Freundeskreis Otto Knöpfer e.V.	39
Schulförderverein Grundschule „An der Wachsenburg“	keine Angaben



### in Röhrensee

Feuerwehrverein Röhrensee	keine Angaben
Seniorenclub „Plauderstündchen“	keine Angaben

### in Bittstädt

Bittstädter Frauenverein e.V.	15
Bittstädter Liedertafel e.V.	33
Feuerwehrverein Bittstädt e.V.	40
Kirmesgesellschaft Bittstädt	ca.10
Männer Kirmesgesellschaft	16
Sportgemeinschaft 1960 Bittstädt e.V.	76



Bittstädter Liedertafel e.V. (Bild: Webseite des Vereins)

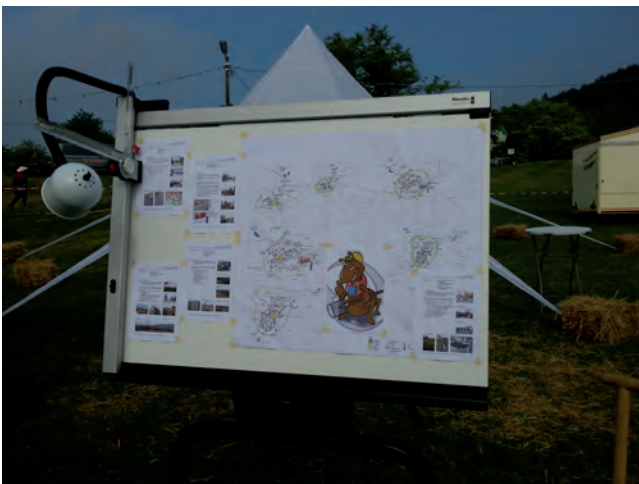


Thüringen Wandertag, als Gast die ehemalige Thüringer Ministerpräsidentin Frau Lieberknecht

## 10. Beteiligung der Bürger und Bildung eines Dorferneuerungsbeirates

Das Interesse an der Dorferneuerung bekundete die Gemeinde Holzhausen schon längere Zeit. Offiziell beschloss der Gemeinderat im September 2014 die Antragstellung zur Aufnahme in das Programm der Dorferneuerung des Freistaates Thüringen durch das Amt Wachsenburg erfolgen. Zur Vorbereitung der Antragstellung haben sich die Gemarkungen Holzhausen, Röhrensee und Bittstädt zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen und bildeten im März 2015 einen Dorferneuerungsbeirat. Dieser Beirat setzt sich aus 14 Mitgliedern zusammen. Seit 2014 verfügt die Dorfregion unter [www.dorferneuerung-holzhausen.de](http://www.dorferneuerung-holzhausen.de) über einen Internetauftritt, in dem Ideensammlungen, Veranstaltungen u.a. Aktivitäten mit Bezug zur Dorferneuerung veröffentlicht werden.

Im Rahmen eines Auswahlverfahrens für die Erstellung der Dorfentwicklungsplanung wurde das Stadtplanungsbüro Wilke mit dieser Aufgabe beauftragt. Bereits im Zuge der Vorbereitung der Antragstellung Phase 1 erfolgte eine intensive Zusammenarbeit zwischen dem Planungsbüro, der Verwaltung und interessierten Bürgern. Aufgrund dieser starken Zusammenarbeit im Vorfeld und auf der Basis des Bewilligungsbescheides zur Erstellung der Dorfentwicklungsplanung wurde die Gemeinde von der Durchführung der „Schule der Dorferneuerung“ befreit.



Werbetrommel für die Dorferneuerung



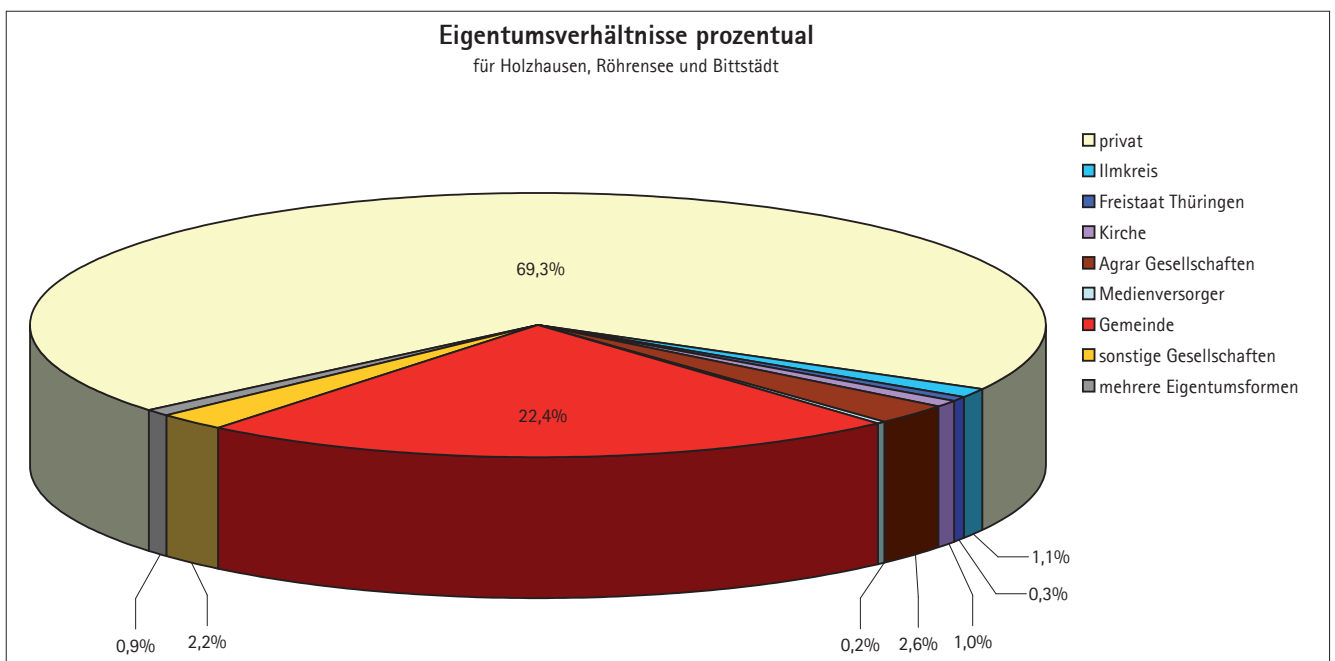
Internetauftritt der Dorferneuerung



## 11. Eigentums- und Besitzverhältnisse

Der Grossteil der Flächen in der Dorfregion befindet sich in Privatbesitz. „Zweitgrößter“ Grundstückseigentümer ist die Gemeinde, welche u.a. Kommunalstraßen und öffentliche Räume in Ihrem Besitz hat.

Eigentumsverhältnisse	Holzhausen Untersuchungsort	Röhrensee Untersuchungsort	Bittstädt Untersuchungsort	Gesamt Untersuchungsort
privat	33,39 ha	13,13 ha	23,32 ha	69,84 ha
Ilm- Kreis	0,93 ha	0,00 ha	0,22 ha	1,15 ha
Freistaat Thüringen	0,27 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,27 ha
Kirche	0,34 ha	0,60 ha	0,11 ha	1,05 ha
Agrargesellschaften	1,80 ha	0,80 ha	0,00 ha	2,60 ha
Medienversorger	0,01 ha	0,18 ha	0,01 ha	0,20 ha
Gemeinde	9,82 ha	6,57 ha	6,15 ha	22,54 ha
sonstige Gesellschaften	1,92 ha	0,02 ha	0,23 ha	2,17 ha
mehrere Eigentumsformen	0,87 ha	0,02 ha	0,00 ha	0,89 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>49,35 ha</b>	<b>21,32 ha</b>	<b>30,04 ha</b>	<b>100,71 ha</b>



*Karten- Eigentumsverhältnisse*

*Karten- Eigentumsverhältnisse*

*03- RÖHRENSÉE*

*Karten- Eigentumsverhältnisse*

*03- BITTSTÄDT*



## 12. Leerstandskataster

Im Rahmen der **baulichen Leerstandserfassung** konnten in der Dorfregion einige Potenziale der dörflichen Innenentwicklung erfasst werden.

Als **Brachflächen** wurden solche Flächen bewertet, die einen potenziellen Neubaustandort mit ca. 550m<sup>2</sup> Fläche bieten. Zusätzlich wurden Grundstücke mit einer desolaten brachliegenden baulichen Nutzung erfasst, die eine Innenverdichtung zulassen aber möglicherweise eine geringere Größe haben.

Unberücksichtigt bleiben Brachflächen im Außenbereich und Innenbereichsflächen, die gemäß dem genehmigten Flächennutzungsplan 2003 als Freiraumflächen ausgewiesen sind. Ein weiteres Ausschlusskriterium für eine Neubauung sind erkennbare Konflikte zu angrenzenden Nutzungen sowie die Versagung gemäß Trägerbeteiligung zum F-Plan Entwurf (Stand Januar 2016).

Bei der Erfassung von **Baulücken** wurden unter anderem bisher unbebaute Parzellen in den B-Plangebiet von Holzhausen und Bittstädt erfasst. Darüber hinaus sind Baulücken in der Dorflage erfasst worden, die zum Teil durch Abriss von Gebäuden entstanden sind oder derzeit Grünflächen sind. Zum Teil sind diese Baulücken durch ihre dicht überbaute Umgebung oder die geringe nutzbare Größe als potenzielle Innenverdichtungsfläche nicht geeignet.

Die Flächen wurden unabhängig von Eigentumsverhältnissen sowie Katasterabgrenzung erfasst.

Leerstand	Holzhausen	Röhrensee	Bittstädt	Gesamt	
	in Ortskern	in Ortskern	in Ortskern	in Ortskern	Untersuchungsort
Leerstand Wohnen	2	1	3	6	6
Leerstand Wirtschafts-/ Nebengebäude	4	2	7	13	21
Baulücken Stück	0	0	2	2	17
<b>Flächenpotenziale</b>					
Baulücken (Fläche)	0,00 ha	0,00 ha	0,10 ha	0,10 ha	1,07 ha
Brachflächen	0,14 ha	0,00 ha	0,12 ha	0,26 ha	0,40 ha
freie Grundstücksflächen/ Gartenland	0,12 ha	0,03 ha	0,14 ha	0,29 ha	3,84 ha
Flächen nach Abriss	0,23 ha	0,01 ha	0,45 ha	0,69 ha	0,75 ha
<b>Flächen gesamt</b>	<b>0,49 ha</b>	<b>0,04 ha</b>	<b>0,81 ha</b>	<b>1,34 ha</b>	<b>6,06 ha</b>



leerstehender ehemaliger Konsum



Brachfläche Ortsmitte Holzhausen

*Karten- Leerstandskataster Gebäude & Grundstücke  
04- HOLZHAUSEN*

*Karten- Leerstandskataster Gebäude & Grundstücke*

*04- RÖHRENSSEE*

*Karten- Leerstandskataster Gebäude & Grundstücke*

*04- BITTSTÄDT*



## 13. Bauzustand

### 13.1 Bauzustand der Gebäude

Die Sanierungstätigkeit der letzten Jahrzehnte hat die Dörfer unterschiedlich verändert.

Der untersuchte Gebäudebestand wurde in vier Kategorien unterteilt:

- keine bis geringfügige Schäden/Mängel
- leichte bis mäßige Schäden/Mängel
- schweren Schäden/Mängel
- Gebäude nicht einsehbar/ bewertet (z.B. Schuppen, Gartenlauben etc.)

Eine Vielzahl liebevoll sanierter privater Objekte kann als beispielgebend eingestuft werden. Hierzu zählen die Bereiche rund um die historischen Ursprünge der Dörfer.

Ein Großteil der Gebäude in Holzhausen und Röhrensee befindet in einem sehr guten Bauzustand. Auch viele Nebengebäude weisen einen bemerkenswert guten Zustand auf. In der Dorfregion fallen teilsanierte Objekte auf, bei denen nur die Straßenfassade hergerichtet wurde, die Gebäudegiebel aber noch eine Fertigstellung bedürfen.

Schwere Schäden, auf der Karte gelb dargestellt, sind nur bei einem sehr geringen Teil des Gebäudebestandes erkennbar. Hierbei handelt es sich meist um leer stehende Objekte im Ortskern oder um rückwärtige Nebengebäude. In besonderem Maße gibt es in Bittstädt Sanierungs- und ggf. Umnutzungsbedarf bei leer stehenden Gebäuden. Konkret wurden hier 3 „Leerstandsbrennpunkte“ festgestellt.

An den Ortseingängen von Röhrensee und Bittstädt fällt teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz auf. Diese unmaßstäblichen unsanierten Gebäude haben eine massive Negativwirkung auf die jeweilige Ortseingangssituation. Eine bauliche Veränderung und/oder eine Ortsrandeingrünung wären hier angebracht.

An einigen Stellen finden sich in der Dorfregion Gestaltungsmissstände, deren Gründe vielfältig sind. (falsche Beratungen, Kostengründe u.a.) Durch den Einsatz unpassender Materialien und Fassadenfarben, Veränderungen von Fensterformaten, Fenstergliederungen oder Türöffnungen wurde in einigen Fällen der Gesamteindruck des Hauses bzw. der Hofanlage verfälscht.



untypische Gestaltung des Gebäudesockels mit Fliesen



Verwendung von zu prägnanten Fassadenfarben und untypischen Dachziegel-farben für ein Dorf

Um zukünftigen Gestaltungs- "Fehlgriffen" vorzubeugen, soll eine Gestaltungssatzung Teil dieser Dorfentwicklungsplanung werden (siehe Anhang 3).

## 13.2. Denkmalobjekte und Denkmalensembles

In der Dorfregion gibt es eine Vielzahl denkmalgeschützter Objekte unterschiedlichen Bauzustandes sowie archäologische Denkmale:

### Holzhausen

#### *Denkmale und Ensemble*

Pfarrgasse	64	Ev. Kirche mit Ausstattung, Kirchhof (ehem. Friedhof) und Einfriedung
Sankt Annenberg	88	Ehemalige Kapelle (heute Wohnhaus)
Veste Wachsenburg	91, 91a	Burg
Bittstädter Straße	5	Ehemaliges Gut
Arnstädter Straße		Ehemalige Kalkbrennerei
Arnstädter Straße	31, 32, 33, 34, 35	Denkmalensemble
Arnstädter Straße	32	Wohnhaus
Arnstädter Straße	69	Gehöft
Bittstädter Straße	2	Gehöft
Pfarrgasse	66	Pfarrhaus mit Portal und Tor
Pfarrgasse	68	Wohnhaus
Schulstraße (/Eischfeld)	37 (/1)	Ehemaliges Wohnhaus (heute Hotel)
Schulstraße (/Eischfeld)	58 (/2)	Gehöft/ Torgebäude
Wachsenburger Straße	82	Gehöft
Friedhof		Grabstätte Familien Wachsmuth und König

#### *archäologische Denkmale*

östlich vom Ort unterhalb des Ziegenberges	Grabfelder der vorrömischen Eiszeit
Südfuß der Wachsenburg	Brandgrabfelder der Laténezeit
südöstlicher Ortsrand „Am heiligen Berg“	bronzezeitliche Siedlung
östlich der Wachsenburg und westlich der Vasolde	bronzezeitliche Körpergräber und jungsteinzeitliche Einzelfunde

### Röhrensee

#### *Denkmale und Ensemble*

Im Oberdorf	8	Ev. Kirche mit Ausstattung, Kirchhof (ehem. Friedhof) und Einfriedung
Am Pferdebrunnen	4	Wohnhaus
Am Pferdebrunnen	15	Wohnhaus
Mühlberger Straße		Transformatorenturm

#### *archäologische Denkmale*

mittelalterliche Wüste westlich des Ortes	Dorfstelle Kettendorf
---	-----------------------

## Bittstädt

### Denkmale und Ensemble

Backhausstraße	39	Denkmalensemble
Kirchgasse	40, 41, 48, 49	Denkmalensemble
Ohrdrufer Straße	1, 2	Denkmalensemble
Ohrdrufer Straße	1	Ev. Kirche mit Ausstattung, Kirchhof (ehem. Friedhof) und Einfriedung
Arnstädter Chaussee	97	Wohnhaus
Backhausstraße	28	Gehöft
Backhausstraße	31	Gehöft
Backhausstraße	39	Gehöft
Julius- Lencer- Straße	131	Schule
Klostergasse	80	Gehöft
Mönchhof	109	Ehemaliges Gasthaus mit Saal
Friedhof		Grabstätte Hannelore Andress
Friedhof		Grabstätte Familie Lencer
Friedhof		Grabstätte Familie Schröder



ehem. Transformatorenturm in Röhrensee



Gehöft in Holzhausen- Bittstädter Straße 2



Alte Schule in Bittstädt- J. - Lencer- Str. 131

*Karten- Analyse Bauzustand Gebäude*

*05 HOLZHAUSEN*



*Karten- Analyse Bauzustand Gebäude*

*05- RÖHRENSSEE*

*Karten-Analyse Bauzustand Gebäude*

*05- BITTSTÄDT*

### 13.3. Zustand der Straßen, Gassen und Plätze

Der Bauzustand und Ausbaugrad der Straßen, Gassen und Plätze der Dorfregion ist sehr unterschiedlich und wurde für die 3 Orte der Dorfregion in der jeweiligen Karte 'Analyse Verkehrsflächen – Nutzung und Zustand' dargestellt.

Gemeinsam ist allen 3 Orten die fehlende Gestaltung der Ortsmitte als öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität.

2006 erfolgte die Sanierung der Landesstraße in Holzhausen in einem 1. Bauabschnitt vom östlichen Ortseingang bis zur Ortsmitte. Derzeit wird die Ausführung des 2. Bauabschnittes bis zum westlichen Ortsausgang geplant. Hierzu gab es mit dem Bauherrn und dem ausführendem Büro bereits Gespräche mit dem Ziel, eine zeitgemäße und dorfgerechte Gestaltung zu erzielen. Hierbei ist die Verbindung zwischen notwendigen Maßgaben für Landesstraßen und der dorfgerechten Ausbildung der Nebenanlagen sehr wichtig. Bei der Neugestaltung sollen dorfgerechten Oberflächenmaterialien und Ausstattungsgegenstände zum Einsatz kommen (siehe Gestaltungskatalog Anhang 2).

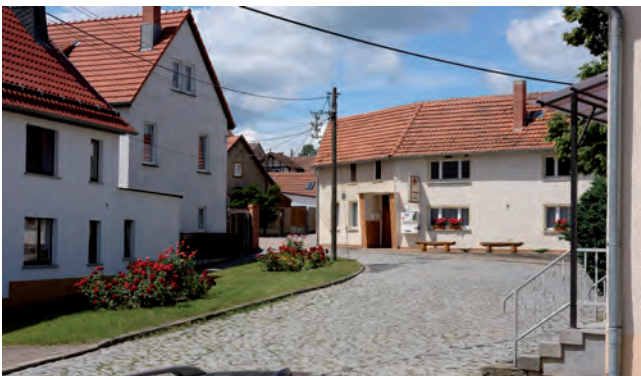
Auffällig ist in der Dorfregion das Fehlen ausgebauter Parkplätze mit einer bei Großveranstaltungen erforderlichen Stellplatzanzahl. Dieser Umstand und ein fehlendes Parkleitsystem führten in Holzhausen bei Veranstaltungen wiederholt zu einem Verkehrschaos. Fehlende Wanderparkplätze führen außerdem zu einem „Wilden Parken“ in der Feldflur.



Straße der Einheit in Holzhausen



„Wildes Parken“ bei Großveranstaltungen des Bratwurstmuseums



„Am Pferdebrunnen“ in Röhrensee



Holzgasse in Röhrensee



Mönchhof in Bittstädt



Ohrdrufer Straße in Bittstädt

*Karten- Analyse Verkehrsflächen Nutzung & Zustand*

*06- HOLZHAUSEN*

*Karten- Analyse Verkehrsflächen Nutzung & Zustand*

*06- RÖHRENSSEE*



*Karten- Analyse Verkehrsflächen Nutzung & Zustand*

*06- BITTSTÄDT*

## 14. Freiraumstruktur

### 14.1. Öffentliche Grün- und Freiflächen

Der Anteil an öffentlichen Grün- und Freiflächen in den Ortschaften selbst ist relativ gering.

Folgende Flächen befinden sich in:

#### *Holzhausen*

- zentrale Grünfläche südlich der Kirche
- Friedhof und Umfeld der Kirche
- Bachlauf der Vasolde, den Ort in West- Ostrichtung durchziehend und in Teilen erlebbar
- Spiel- und Bolzplatz an der Festwiese am Fuße der Wachsenburg
- Straßenbegleitgrün entlang der Ortsdurchfahrt im Ortskern und in der Straße der Einheit

#### *Röhrensee*

- Friedhof und Umfeld der Kirche
- Spielplatz am Dorfanger
- Bolzplatz am südöstlichen Ortsrand
- Straßenbegleitgrün entlang des Dorfangers mit Angerlinde und Gemeindesaal

#### *Bittstädt*

- Friedhof und Umfeld der Kirche
- Dorfbach, den Ort durchziehend und in Teilen erlebbar
- Dorfanger
- Bereich an der Alten Schule und an der Freiwilligen Feuerwehr
- Spielplatz im Ortskern
- Bolzplatz am südlichen Ortsrand

### 14.2. Friedhöfe

Die Friedhöfe der Dörfer liegen an den Ortsrändern und somit nicht im unmittelbaren Umfeld der Kirchen. Sie befinden sich in einem ordentlichen Zustand. Teile der Grabstätten stehen unter Denkmalschutz.

### 14.3. Spiel- und Bolzplätze

Röhrensee und Bittstädt haben jeweils einen Spielplatz im Ortskern und Bolzplätze an den Rändern der Ortslagen. Der Holzhäuser Spielplatz befindet sich am Fuße der Wachsenburg in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bolz- und Basketballplatz der Gemeinde.

Der Spielplatz von Bittstädt wurde in diesem Jahr neu gestaltet.

In Röhrensee besteht dringender Handlungsbedarf zur Erneuerung der dortigen Spielplatzanlage.



Straßenbegleitgrün in Röhrensee



Spielplatz in Bittstädt

#### 14.4. Gärten im Innenbereich

Vorgärten in traditioneller Form sind in der Dorfregion nur noch selten vorhanden. Vielmehr zeichnet sich ein Trend zu pflegeleichten Ziergärten ab. (Rasen mit Nadelgehölzen)

Aufgrund der fehlenden Gasversorgung der Dorfregion finden sich zwangsläufig auf den privaten Flächen Gas- bzw. Öltanks zur Energieversorgung der Grundstücke.

Die vorwiegend größeren Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden intensiver genutzt, häufig ist hier der „Bauerngarten“ – ein von Blumenbeeten umgebener Gemüsegarten – angelegt, meist in Verbindung mit einem Obstgarten. Die Gartenbereiche in den „Quartierskernen“ sollten zur Verbesserung der Dorfökologie auch zukünftig von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

#### 14.5. Gartenflächen am Ortsrand

Die Obstgärten am Ortsrand fassen den Ortskern und bilden eine sinnvolle Einbindung des jeweiligen Ortes in die umgebende Landschaft. Sie bieten zudem einen bevorzugten Lebensraum für Niederwild, Vögel, Insekten und weitere Kleinstlebewesen, die als natürliche Schädlingsbekämpfer für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von großer Bedeutung sind.

Die privaten Gartengebiete sollen aus siedlungsökologischer Sicht sowie aus Gründen der landschaftlichen Einbindung der Orte von Bebauung freigehalten werden. Grundsätzlich wird außerdem eine Ergänzung der Ortsrandein- grünung empfohlen.

Bei der Gestaltung der Grünflächen in der Dorfregion sollen dorfgerechte Pflanzen zum Einsatz kommen. Im Gestaltungskatalog in der Anhang 2 ist eine entsprechende Pflanzliste enthalten.



privater Garten in Röhrensee



rückwärtige Grundstücksgärten in Holzhausen



Wiesen und Weiden am östlichen Ortsrand von Holzhausen



Gartenzonen am Ortsrand, hier in Röhrensee

*Karten- Analyse Gründ- und Freiflächen*  
*07- HOLZHAUSEN*

*Karten- Analyse Gründ- und Freiflächen*  
*07- RÖHRENSSEE*



*Karten- Analyse Gründ- und Freiflächen  
07- BITTSTÄDT*

## 15. Potentiale und Hemmnisse

Potentiale und Hemmnisse für die Entwicklung der Dorfregion sind in den beiden Karten „Hemmnisse in der Ortslage“ und „Potentiale in der Ortslage“ jeweils für die 3 Ortslagen dargestellt.

Im Bereich der öffentlichen Grün- und Freiflächen existiert in allen 3 Ortslagen der Dorfregion ein sehr großes Entwicklungspotential, besonders zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Dorfökologie.

Auffällig ist in Bittstädt ein u.a. durch die hohe Überbauungsdichte bedingter Mangel an Großgrün im bzw. sichtbar vom öffentlichen Raum. Großgrün ist nicht nur für Raumbildung, Verschattung und die Wahrnehmbarkeit des jahreszeitlichen Wandels von Bedeutung. In der Dorfregion kann der Wert von Großgrün für die Staubbindung aufgrund der Emissionen des ortsansässigen Kieswerks nicht hoch genug geschätzt werden. Besonders für den südöstlichen Bereich von Bittstädt sowie die Ortseingänge von Röhrensee und Holzhausen wird eine Ortsrandeingrünung empfohlen.

Das Element „Wasser“ bildet ein Potential für die Entwicklung des Naturraumes in der Dorfregion. Sowohl in Holzhausen als auch in Bittstädt kristallisiert sich die Wiederbelebung/Inwertsetzung von Bachläufen in innerörtlichen Grünzügen als Entwicklungsziel heraus. Für die Vasolde in Holzhausen kann mit neuen Wegeführungen eine bessere Erlebbarkeit erreicht werden.

Das ehemalige Hotel in Holzhausen ist aufgrund seiner Lage und seines Zustands auch ein Entwicklungspotential der Dorfregion im Bereich der touristischen Infrastruktur.

Im Bereich der Technischen Infrastruktur stellen besonders das Fehlen eines Abwassernetzes in Röhrensee bzw. die fehlende Vervollständigung des Abwassernetzes in Holzhausen sowie das ungenügende Breitbandangebot aktuelle Entwicklungshemmnisse dar.

Eine grundlegende Schwäche in der Dorfregion und deshalb ein massives Entwicklungshemmnis ist der Mangel an ausreichend ausgebauten und beschilderten öffentlichen Parkplätzen. Dies gilt sowohl für die Bereiche Schule/KITA und Großveranstaltungen für das „1. Bratwurstmuseum“ in Holzhausen als auch in den Gemarkungen Röhrensee und Bittstädt für die Bereiche „An der Schlossleite“, „Kupferstraße“, „Haidenholz“ und Naturdenkmal „Winterlinde“, wo Wanderparkplätze fehlen.



Hemmniss- leerstehende Gebäude/ Gebäuderuinen



Hemmniss- ungeordnete öffentliche Bereiche, hier Bauhof Holzhausen



Potenzial- Vasolde in Holzhausen



Potenzial - Kirchemfeld in Bittstädt

*Karten- Hemmnisse der Ortslage*

*08- HOLZHAUSEN*

*Karten- Hemmnisse der Ortslage*

*08- RÖHRENSSEE*

*Karten- Hemmnisse der Ortslage*

*08- BITTSTÄDT*



Details in den Ortslagen



*Karten- Potenziale der Ortslage*  
*09- HOLZHAUSEN*

*Karten- Potenziale der Ortslage*

*09- RÖHRENSSEE*

*Karten- Potenziale der Ortslage*

*09- BITTSTÄDT*



## 16. Baulandpotenziale und Immobilienmanagement

Entsprechend dem geltenden Grundsatz der Dorferneuerung „Innen vor Außenentwicklung“ soll für geeignete Grundstücke ein Boden- und Gebäudemanagement eingesetzt werden. Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurden vorhandene Flächenpotenziale erhoben und bewertet sowie nicht für eine Bebauung angeeignete Grundstücke ausgeschlossen, mit folgendem Ergebnis:

**In den historischen Ortskernen** der Dorfregion gibt es lediglich 11 Baulücken nach § 34 BauGB, die künftig als Bauplätze in Frage kommen (3 in Holzhausen, 2 davon noch mit Abrissobjekten bebaut und 8 in Bittstädt, 5 davon noch mit aufstehender, desolater Bebauung).

Neubauten in Baulücken nach § 34 BauGB müssen sich nach Art und Maß der Baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauung orientieren. Dieses ist besonders in heterogen überbauten historischen Ortskernen von Dörfern erforderlich und sinnvoll, um Maßstabsbrüche zu vermeiden und die historische Struktur zu wahren. Gleichzeitig muss z.B. durch entsprechende Anordnung ausreichend Belichtung und Besonnung möglich sein, um den Ansprüchen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen.

Eine für eine Neubebauung zu kleine Brache im Ortskern von Röhrensee soll nach ihrer Beräumung dem benachbarten Spielplatz zugeordnet werden.

Beispielhaft wird für den Ortskern Holzhausen der Ankauf und die Beräumung einer Brache in der Ortsmitte durch die Gemeinde und der Weiterverkauf als Bauland vorgeschlagen. Unter Umständen bietet sich die beräumte Fläche für einen Ergänzungsneubau zum leer stehenden Hotel an. Ein neuer Eigentümer hätte hier die Möglichkeit, z.B. mit Ferienwohnungen ein zusätzliches Übernachtungssegment anzubieten. Alternativ ist auch eine Nachnutzung für eine Wohnbebauung denkbar.

Siehe dazu auch die Teilbereichsplanung für den Ortskern Holzhausen unter Punkt 23.

**Außerhalb der historischen Ortskerne** befinden sich 51 Bauplätze, welche der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen sind. Diese Bauplätze verteilen sich wie folgt auf die Dorfregion:

*Holzhausen* → 30 Bauplätze, davon 7 in Geltungsbereichen derzeitiger geltender Bebauungspläne

*Röhrensee* → 7 Bauplätze im Osten des Ortsteils

*Bittstädt* → 14 Bauplätze, davon 4 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Schießhütte“

Die Nachfragesituation an Bauland sollte grundsätzlich regelmäßig geprüft und mit Leerstandsobjekten sowie den aktuellen Bevölkerungszahlen abgeglichen werden.



Baulandpotenzial in Röhrensee (nord- westlicher Ortsrand)



möglicher neuer Bauplatz am Dorfbach in Bittstädt



*Karten- Nutzung Flächen- / Leerstandspotenziale*

*10- HOLZHAUSEN*

*Karten- Nutzung Flächen- / Leerstandspotenziale*

*10- RÖHRENSSEE*

*Karten- Nutzung Flächen- / Leerstandspotenziale*

*10- BITTSTÄDT*

## Handlungsfelder und Entwicklungsziele

Im Ergebnis der Analyse sowie der Bewertung von Potenzialen und Hemmnissen haben sich verschiedene Entwicklungsziele und Handlungsfelder für die Dorfregion herauskristallisiert.

Im Rahmen der zahlreicher Gespräche mit dem Dorferneuerungsbeirat, Gemeindevertretern und dem Planungsbüro wurde nach Abwägung der erarbeiteten Stärken und Schwächen ein Ideenkatalog für die künftigen Handlungsfelder zur Entwicklung der Dorfregion zusammengestellt.

Dabei wurde sich auf nachstehende Schwerpunktfunktionen/ Handlungsfelder im Kontext der Dorfregion (gemäß Vitalitätsprüfung 1, Pkt. 1.3) für die Untersuchungsorte verständigt:

- Einzelhandel/ Handwerk/ Dienstleistungen/ Gastgewerbe
- Soziales / Kultur / Freizeit / Naherholung
- Umwelt/ Naturschutz
- Familie / Kinder / Jugendliche
- Wohnen

Folgende Entwicklungsziele ergeben sich für die künftige Entwicklung der Dorfregion:

- Entwicklung von Wirtschaft, Tourismus und Kultur
- Entwicklung der Verkehrswege und der technischen Infrastruktur
- Entwicklung öffentlicher Räume sowie Erhalt und Weiterentwicklung der charakteristisch ländlichen Siedlungsstrukturen und Ortskerne
- Entwicklung von Potentialflächen und -gebäuden in den Innenbereichen
- Entwicklung regional abgestimmter Angebote der Daseinsvorsorge (für jüngere, ältere und hilfsbedürftige Bewohner) sowie der sozialen Infrastruktur auf Ebene der Dorfregion
- Abstimmung regionaler Grundsätze der Bauleitplanung mit der Zielstellung der gemeinsamen Schwerpunktsetzung auf die Innenentwicklung
- Unterstützung von Familien, mit dem Ziel, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken
- Weitere Aktivierung und Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements



## 17. Leitbild

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung konnte das für die Dorfregion entwickelte Leitbild

# „Genuss- und Wanderregion am Fuße der Wachsenburg“

bestätigt, weiterentwickelt und mit Einzelprojekten untersetzt werden.



ERKUNDEN



ERLEBEN



GENIESSEN





---

*Karten- Rahmenplan*  
*11- HOLZHAUSEN*

*Karten- RAHMENPLAN*

*11- RÖHRENSSEE*



---

*Karten- RAHMENPLAN*

*11- BITTSTÄDT*

Zusammenstellung kommunale Maßnahmen	Preis/ Einheit	Menge	Kosten (brutto)
Schlüsselprojekt 1- Campus Holzhausen			45.000,00 €
Schlüsselprojekt 2- Parken in der Dorfregion			1.205.700,00 €
Schlüsselprojekt 3- Ortsmitte			2.274.000,00 €
Schlüsselprojekt 4- Kulturlandschaft			528.425,00 €
Beraterleistungen	5.000,00 €	5 Jahre	25.000,00 €
<b>Gesamtkosten- kommunale Maßnahmen</b>			<b>4.078.125,00 €</b>

<b>Förderung kommunale Maßnahmen</b>	65 % Zuschuss Dorferneuerung	2.650.781,25 €
	35 % Eigenanteil Gemeinde incl. KAG	1.427.343,75 €

## 18.2. Kostenentwurf für private Maßnahmen

	Preis/ Einheit ( je Antragsteller pauschale Bruttobaukosten)	Menge	Kosten (brutto)
2018	18.000,00 €	12 Antragstellungen	216.000,00 €
2019	18.000,00 €	8 Antragstellungen	144.000,00 €
2020	18.000,00 €	8 Antragstellungen	144.000,00 €
2021	18.000,00 €	8 Antragstellungen	144.000,00 €
2022)	18.000,00 €	12 Antragstellungen	216.000,00 €
<b>Gesamtkosten private Maßnahmen - Investitionsvolumen</b>			<b>864.000,00 €</b>

### Förderung private Maßnahmen

Maximale Zuwendung je Maßnahme der Antragsteller	15.000,00 €
Antragstellungen 2018-2022	48
<b>maximale Zuwendungsfähige</b>	<b>720.000,00 €</b>

65 % Eigenanteil Antragsteller	468.000,00 €
35 % Zuschuss im Rahmen der Dorferneuerung	396.000,00 €

*Karten- MASSNAHMENPLAN*

*12- HOLZHAUSEN*



*Karten- MASSNAHMENPLAN*

*12- RÖHRENSSEE*

*Karten- MASSNAHMENPLAN*

*12- BITTSTÄDT*

## Schlüsselprojekte für Teilbereichsplanungen

Für die Dorfregion ist die Planung und Realisierung folgender, nach ihrer Priorität sortierter Schlüsselprojekte vorgesehen:

### 19. Schlüsselprojekt 1- Campus Holzhausen

*Handlungsfelder:* → Soziales / Kultur / Freizeit / Naherholung  
→ Familie / Kinder / Jugendliche

*Ausgangslage / Stärken:*

- Vorhandensein mehrerer öffentlicher Einrichtungen – Grundschule, Jugendclub, Turnhalle, Schulbushaltestelle, Planung einer Kindertageseinrichtung, leerstehendes Grundschulgebäude
- Vorhandensein einer Außenstelle der Gemeindeverwaltung

*Maßnahmen, die sich aus vorhandenen Potenzialen ableiten und deren Umsetzung zur Standortstärkung notwendig sind:*

- Nachnutzung leerstehender Gebäude z.B. für Grundschülerweiterung und Einordnung der Schulküche mit Mensa (alte Grundschule),
- Nachnutzung der Außenstelle der Gemeindeverwaltung z.B. zu einem „Multiplen Haus“
- Parkraumgestaltung, Umfeldgestaltung, Spielflächen, Feuerwehzufahrt und Sicherung der Aufstellfläche,
- technische Wärme- und Energieversorgung des zukünftigen Campus (neues Blockheizkraftwerk, Wärme- Nahversorgungskonzept)
- Sicherung der Versorgung durch alle anderen Medienträger
- Optimierung/ Gestaltung von Begleitmaßnahmen (Wertstoffsammelstelle, Campushinweistafel ...)
- Mehrfachnutzung der Anlage für Generation von 3-99

Aus dem Projekt „Campus Holzhausen“ ergeben sich prioritär Planungs- und Organisationsaufgaben zur Vorbereitung des Schlüsselprojektes 2 zu dessen Umsetzung als Ordnungsmaßnahme. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Abstimmung zwischen den unterschiedlichen Nutzern, z.B. hinsichtlich Parkplatzbedarf und Nutzungszeiten.



Plananschnitt - Maßnahmenplan Holzhausen



Grundschule Holzhausen - Bereich „An der Schule“



Gemeindeverwaltung und Jugendtreff- Bereich „An der Schule“



alte Grundschule- Bereich „Am Lämmerberg“



Nebengebäude und Schulbushaltestelle - Bereich „Am Lämmerberg“



links möglicher neuer Parplatz I am Campus Holzhausen



Zufahrt zum Kindergartenneubau



Zugang zum Schulgelände/ Turnhalle- Bereich Arnstädter Straße



Wertstoffsammelpunkt am östlichen Ortseingang



## 20. Schlüsselprojekt 2- Parken in der Dorfregion

---

*Handlungsfelder:* → Soziales/ Kultur/ Freizeit/ Naherholung  
→ Einzelhandel/ Handwerk/ Dienstleistungen/ Gastgewerbe

*Ausgangslage / Stärken:*

Vorhandene regionale und überregionale Sehenswürdigkeiten, Campus Holzhausen, diverse Kulturangebote, Erlebnisgastronomie, vorhandenes Wander- und Radwegenetz, Flächenverfügbarkeit bei zu klärendem Grunderwerb

*Maßnahmen, die sich aus vorhandenen Potenzialen ableiten und deren Umsetzung zur Standortstärkung notwendig sind:*

- **Parken am „Campus Holzhausen I+II“ mit öffentlicher Toilette und Busparkplatz**  
ggf. vorab Grunderwerb

→ Nutzer: Schule, Kindergarten, Gäste, Vereinssport- Turnhalle

Ausbaugrad der Parkplätze:

Teilversiegelung im Bereich des Parkplatzes am Kindergarten, Erweiterungsbereich für zusätzlichen Besucherbedarf in Schotterrasen

→ Stellplätze – Rasen-/ Schotterfugenpflaster

→ Zufahrt – Asphalt

- **Besucherparkplätze (nur in Holzhausen)**

- „Wachsenburg“ → Nutzer: regionale & überregionale Besucher – Einzelpersonen, Familien und Reisegruppen, Besucher der Festwiese, Wanderer
- „Ortsmitte“ → Nutzer: Besucher des Dorfes, Kirche, Otto- Knöpfer- Haus sowie Gäste des Hotels  
ggf. vorab Grunderwerb
- „1. Bratwurstmuseum“ → Nutzer: regionale & überregionale Besucher – Einzelpersonen, Familien und Reisegruppen für das Bratwurstmuseum sowie Gäste des Straße am Hasselbach „Holtzhaus“

Ausbaugrad der Parkplätze:

→ Stellplätze – Rasen-/ Schotterfugenpflaster

→ Zufahrtsgasse – Asphalt

→ Parkplatz „Wachsenburg“ Schotter-/ Schotterrasen

- **Wanderparkplätze (über die Dorfregion verteilt)**

- „An der Schlossleite“ (Röhrensee)
- „Haidenholz“ (Bittstädt)
- „Am Eulenberg“ (Bittstädt)
- „Drei Gleichen Blick“ (Bittstädt)

Ausbaugrad der Parkplätze:

→ Stellplätze – Schotterrasen

→ Zufahrt je nach Untergrund – Asphalt oder Schotteroberfläche

- **Parkleitsystem (über die Dorfregion verteilt) mit Info- und Begrüßungstafeln für**
  - Naherholungsinfrastruktur
  - Wanderparkplätze
  - Sehenswürdigkeiten





Bereich für Parkplatz I am „Campus Holzhausen“



Bereich für Stellplätze am Hasselbach für das „Bratwurstmuseum“



Ausbau Parkplatz „Wachsenburg“



Fläche für Parkplatz „An der Schlossleite“ in Röhrensee



Fläche für Wanderparkplatz „Haidenholz“ in Bittstädt



Fläche für Wanderparkplatz „Drei Gleichen Blick“ in Bittstädt



Beispiel für Parkleitsystem- Beschilderung



Beispiel für Begrüßungsschilder an den Ortseingängen

## 21. Schlüsselprojekt 3- Aufwertung der Ortsmitten und der Ortsbilder

*Handlungsfelder:*

- Soziales/ Kultur/ Freizeit/ Naherholung
- Familie/ Kinder/ Jugendliche
- Wohnen
- Einzelhandel/ Handwerk/ Dienstleistungen/ Gastgewerbe

*Ausgangslage / Stärken:*

intakte Dorfgemeinschaft, Identifikation der Bürger mit ihrem Dorf, historische und ortsbildprägende Gebäude, Einzeldenkmale, Ansätze für Dienstleistungsangebote und Handel

*Maßnahmen, die sich aus vorhandenen Potenzialen ableiten und deren Umsetzung zur Standortstärkung notwendig sind:*

- Gestaltung und Aufwertung der jeweiligen Ortsmitte als zeitgemäßer „Treffpunkt der Generationen“
  - Holzhausen: Bereich südlich der Kirche bis zur Arnstädter Straße (siehe Teilbereichsplanung)
  - Röhrensee: Dorfmitte „Am Pferdebrunnen“ mit Spielplatz und Kriegerdenkmal sowie Umfeld des Dorfgemeinschaftshauses bis zur Feuerwehr im „Ammertalweg“,
  - Bittstädt: Dorfmitte mit Stärkung des Umfeldes
- Erhaltung des Dienstleistungs- und Handelsangebotes
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude



Ortsmitte Röhrensee- Bereich Spielplatz



Ortsmitte Röhrensee- Bereich „Am Pferdebrunnen“ Höhe Gemeindehaus



Ortsmitte Bittstädt- Bereich Steingasse & Kleine Steingasse



Ortsmitte Bittstädt- Bereich Ohrdruffer Straße



## 22. Schlüsselprojekt 4- Kulturlandschaft

Handlungsfelder: → Soziales/ Kultur/ Freizeit/ Naherholung  
→ Umwelt/ Naturschutz

Ausgangslage / Stärken:

- wertvoller Naturraum, diverse Kulturangebote, zu Erhaltende wertvolle Blickbeziehungen in der Burgenland-  
schaft, hohe Biotopvielfalt, wertvolle Kulturbauwerk in der Landschaft

Maßnahmen die sich aus vorhandenen Potenzialen ableiten und deren Umsetzung zur Standortstärkung notwendig  
sind:

- Ortsrandstärkung / - konsolidierung (Übergang zw. Bebauung und Naturlandschaft)
  - Ausgleichspflanzungen
  - Ergänzung Streuobstwiesen
- Revitalisierung von Brachen (Rückführung ausgewählter Brachen in den Landschaftsraum, Sicherung und Sa-  
nierung Kilianscheune)
- Standortstabilisierung Festwiese mit Naturbühne incl. techn. Versorgung
- Zentralisierung und Gestaltung Bauhofumfeld
- Ortsrandeingrünung Bittstädt zur Eindämmung von Emissionsbelastungen durch das Kieswerk
- Renaturierung von Gewässern in den 3 Dörfern:
  - Holzhausen: Vasolde, Haselbach
  - Röhrensee: Teich mit natürlicher Quelle
  - Bittstädt: nördlicher Bachlauf, Quellbecken



Ortrandstärkung- Ergänzung Streuobstwiesen



Ortsrandeingrünung Holzhausen Bereich Campus



Ortsrandeingrünung Bittstädt zum Kieswerk



Ortsrandeingrünung nördlicher Ortseingang Bittstädt





Standortstabilisierung Festwiese Holzhausen mit ...



... Zentralisierung und Umfeldgestaltung Bauhof



Gestaltung Wegeverbindung Hofstatt- Keltergraben in Holzhausen



Gestaltung „Bierweg“ in Bittstädt zw. Steinweg und Arnstädter Chausee



Renaturierung Hasselbach in Holzhausen



Renaturierung und Erlebbarkeit Vassolde in Holzhausen



Sanierung Teich mit natürlicher Quelle in Röhrensee



Renaturierung und Umfeldgestaltung Dorfbach Bittstädt

## 23. Teilbereich Ortsmitte Holzhausen

### *Vorbemerkung*

Mit der Teilbereichsplanung für die Ortsmitte Holzhausen werden Teile aus den für die Dorfregion entwickelten Schlüsselprojekten 2, 3 und 4 aufgenommen. Aus den vorhandenen Potentialen und Hemmnissen abgeleitet wurden Entwicklungsansätze und -ideen weiterentwickelt und auf die Örtlichkeit angepasst.

### *Ausgangslage*

Aus mehreren Gründen wurde die Gestaltung der Ortsmitte Holzhausen als prioritäres Vorhaben für die Dorfregion gewählt und mit einer detaillierteren Planung begonnen. Die Arnstädter Straße ist vom östlichen Ortseingang bis zum Abzweig der Pfarrgasse zur Kirche bereits als 1. Bauabschnitt der Ortsdurchfahrt Holzhausen fertiggestellt. Der 2. Bauabschnitt der Ortsdurchfahrt bis zum Ortsausgang in Richtung Röhrensee ist aktuell ausgeschrieben. Die Planung für diesen 2.BA sieht eine Aufgabe der derzeitigen Buswendeschleife vor. Eine zeitnahe Planung und Gestaltung des nördlich an den Bereich dieser Ordnungsmaßnahme grenzenden öffentlichen Freiraumes einschließlich der frei werdenden Fläche der Buswendeschleife ist somit sinnvoll und geboten.

Im Rahmen der Bestandserhebung und -bewertung kristallisierte sich die Ortsmitte als Freiraumbrennpunkt mit funktionalen und gestalterischen Defiziten heraus. Für Besucher des Dorfes, die beispielsweise die Dreifaltigkeitskirche oder das Otto-Knöpfer-Haus besuchen wollen, existiert im Ortskern keine ausgebaute und beschilderte Parkmöglichkeit. Die Ostseite des angeräuhlichen Freiraumes wird zudem durch eine leer stehende, desolate Hofanlage gebildet welche das Ortsbild negativ beeinflusst.

Das in der Ortsmitte Holzhausen gelegene ehemalige Hotel „Drei Burgen“ steht zur Zeit leer. Wegen seiner zentralen Lage und seines positiven Bauzustands ist das Objekt ein touristisches Entwicklungspotential für die gesamte Dorfregion. Mit einer auch die Hotelnutzung unterstützende Gestaltung der Ortsmitte wird eine Reaktivierung desselben wahrscheinlicher.

### *Planung*

Anstelle der jetzigen Buswendeschleife ist die Anlage eines kleinen zentralen „Marktplatzes“ vorgesehen, der über einen sich verzweigenden Fußweg mit der Pfarrgasse verbunden wird. Dieser gegenüber dem fließenden Verkehr abgepollerte Bereich soll künftig für die Dorfgemeinschaft und für mobile Einkaufswagen (z.B. Fleischer) nutzbar sein.

Zwischen dem ehemaligen Hotel und der Arnstädter Straße sieht die Planung die Schaffung eines zentralen Besucherparkplatzes vor. Ein Teil der Pkw-Stellplätze könnte perspektivisch dem Hotel zugeordnet werden. Vorgeschlagen wird ebenfalls die Gestaltung einer kleinen Terrasse an der Südseite des Hotels.

Der Besucherparkplatz soll auch an das innerörtliche Wegenetz angeschlossen werden, welches in diesem Bereich entlang des Bachlaufes der „Vasolde“ zu erweitern und mit einem Freisitz mit Blick auf das Wasser zu gestalten ist. Eine entsprechende Renaturierung und Inwertsetzung der „Vasolde“ muss bereits im Vorfeld dazu erfolgen. Die Ortsbegrünung ist durch Baumneupflanzungen zu ergänzen.

Nach einem Zwischenerwerb durch die Gemeinde könnte die östlich gelegene Bachfläche beräumt und an Privat weiterverkauft werden. Die freigelegte Fläche kann zum Beispiel für einen Ergänzungsneubau zum Hotel genutzt werden. Ein neuer Hoteleigentümer hätte so Möglichkeit, z.B. mit Ferienwohnungen ein zusätzliches Übernachtungssegment anzubieten. Eine Nachnutzung für eine private Wohnbebauung wäre ebenfalls möglich.

Für die Gestaltung der „Ortsmitte Holzhausen“ sollen Oberflächenmaterialien, Leuchten, Möblierungselemente und Pflanzen aus dem Gestaltungskatalog (Anlage 3 zu diesem Konzept) zum Einsatz kommen.

*Im Folgenden sind die Teile der Planung für die Ortsmitte Holzhausen zusammengestellt, welche Aussagen zur konkret geplanten Oberflächengestaltung enthalten:*

- 13- Teilbereich Ortsmitte Holzhausen- Bestand
- 14- Teilbereich Ortsmitte Holzhausen- Bestandsfotos
- 15- Teilbereich Ortsmitte Holzhausen- Planung
- 16- Regeldetail und -schnitt Straße
- 17- Regeldetail und -schnitt Mischverkehrsfläche



13 Teilbereich Ortsmitte Holzhausen- Bestand

14 Teilbereich Ortsmitte Holzhausen- Bestandsfotos

15 Teilbereich Ortsmitte Holzhausen- Planung

16 *Regeldetail und -schnitt Straße*

17 *Regeldetail und -schnitt Mischverkehrsfläche*



## Planungschronik

22.09.2014	Beschuss des Gemeinderates, Antragstellung der Gemeinde zur Aufnahme Dorferneuerung
25.03.2015	Gründung des Dorferneuerungsbeirates
Frühjahr 2015	Bewerbungsverfahren für Betreuendes Büro zur gemeindlichen Entwicklung
15.07.2015	Bürgerversammlung zum Thema „Dorferneuerung im Freistaat Thüringen“
18.11.2015	Vorstellung des Antrages auf die Erstellung des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes mit Diskussion und Anpassungsvorschlägen des Antrages
08.01.2016	Antragstellung durch Gemeinde zur Erstellung des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes
10.03.2016	Treffen des Dorferneuerungsbeirates
21.04.2016	Zuwendungsbescheid ALF Gotha für Förderung des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes
30.05.2016	Thüringen Wandertag in Holzhausen mit Infostand zur Dorferneuerung
22.09.2016	DE Beiratversammlung zu Brennpunkten wie: Campus Holzhausen, Leitbilder, Vorstellung Gestaltungskatalog Freiraum, Parkplatzsituation
Oktober 2016	Teilnahme an diversen Veranstaltungen zur Ortsdurchfahrt (Landesstraße) unter Berücksichtigung des Blickpunktes Dorferneuerung
Mai 2016 bis März 2017	Erstellung gemeindliches Entwicklungskonzept mit Bestandsaufnahme, Analyse und Entwurf
Februar 2017	Teilnahme zur Eruiierung der Parkplatzlösung/ Grundstücksfindung am östlichen Ortseingang Holzhausen
März/ Mai 2017	TÖB Beteiligung Versorgungsträger
April/ Mai 2017	TÖB Beteiligung Behörden IIm- Kreis
Mai 2017	Fertigstellung des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes

## Quellen

Amt Wachsenburg (Amt & [www.amt-wachsenburg.de](http://www.amt-wachsenburg.de))

Thüringer Landesamt für Statistik

Jobcenter Erfurt

Bertelsmann Stiftung

Denkmalliste- Untere Denkmalschutzbehörde Landratsamt Ilm- Kreis

Arbeitsheft des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie - Folge 42

diverse Touristische Wander- und Radwanderkarten

Stellungnahmen der Versorgungsträger

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Vorentwurf Flächennutzungsplan „Amt Wachsenburg“ Januar 2016- KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, Mellingen

Planung Ortsdurchfahrt Holzhausen 2.BA - pbs Planungsbüro Schumacher, Arnstadt

[www.dorferneuerung-holzhausen.de](http://www.dorferneuerung-holzhausen.de)

Webseiten der einzelnen Vereine und Veranstalter

mit (\*) gekennzeichnete Bilder sind nicht durch Mitarbeiter des Stadtplanungsbüros Wilke aufgenommen wurden.  
ggf. erfolgte der Quellennachweis