

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung Bebauungsplan Wohngebiet „An der Bind“**

Gemeinde Nahetal-Waldau / OT Hinternah

**Satzungsfassung**



# **BEGRÜNDUNG**

## **1. Änderung Bebauungsplan Wohngebiet „An der Bind“**

Gemeinde Nahetal-Waldau / OT Hinternah

*Auftraggeber:*

**Gemeinde Nahetal-Waldau**

*Auftragnehmer:*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**  
*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*  
*-Mitglieder der Thüringer Architektenkammer-*  
98527 Suhl  
Platz der Deutschen Einheit 4  
☎ 03681 / 35272-0  
📠 03681 / 35272-34

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

## Inhalt

<b>0.</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Veranlassung und Ziele.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen.....</b>	<b>5</b>
	3.1 Raumordnungen, Regionalplanung	
	3.2 Flächennutzungsplan	
<b>4.</b>	<b>Rahmenbedingungen.....</b>	<b>6</b>
	4.1 Geografische Lage und Topografie	
	4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
	4.3 Schutzgebiete	
	4.3.1. Denkmalschutz	
	4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
	4.5 Nutzungsbeschränkungen	
	4.5.1 Altlasten	
	4.6 Maßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
	4.7 Grund und Boden	
<b>5.</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>8</b>
	5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
	5.2 Nutzungskonzept / Bauweise / Maß der baulichen Nutzung	
	5.3 Verkehr und Technische Infrastruktur	
	5.4 Leitungsrecht	
	5.5 Übernahme	
<b>6.</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>12</b>

## 0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB )** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen (RP-SW)** vom 01.12.2009 (Nr. 19 / 2011 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.05.1993 (ThürGVBl. 14 1993 S. 273)
14. **Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** vom 18.09.2008 (GVBl. Nr. 10 v. 30.09.2008 S.327)

## 1. Veranlassung und Ziele

Der am 08.07.2005 per Verfristung bestätigte Bebauungsplan „An der Bind“ soll geändert werden.

Ziel der Änderung ist es, aufgrund geänderter Planungsabsichten und Bauwünschen die Festsetzungen entsprechend zu ändern.

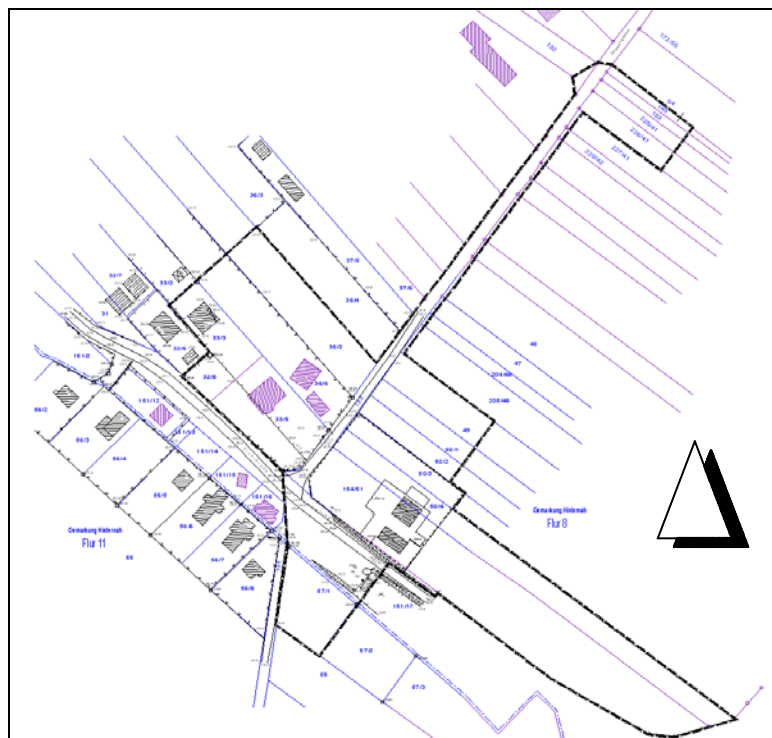
Im Bereich der Flurstücke 154/51 und 50/4 soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, Nebengebäude und Carports außerhalb der Bauflächen nach Ursprungsplan sowie Bauformen wie Wohnhäuser mit Flachdach zuzulassen.

Hierzu fanden mehrere Abstimmungen mit dem zuständigen Landratsamt statt.

**Die Begründung des Ursprungsplanes wird hinsichtlich der geänderten Planungsziele angepasst und ergänzt.**

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird erweitert, um erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes abzusichern. Grundsätzlich erfasst die 1. Änderung des Bebauungsplanes den gesamten Ursprungsgeltungsbereich plus Erweiterungsbereich.



Übersicht Geltungsbereich 1. Änderung mit Katasterauszug

## 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung

#### **Allgemeine raumordnerische Ziele**

Die Gemeinde Nahetal-Waldau ist laut Regionalplan Südwestthüringen eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionen. Das bedeutet, dass eine Bauflächenausweisung für eine angemessene Eigenentwicklung ermöglicht werden soll (LEP 2004 G 3.1.2).



Mit der 1. Änderung werden keine Belange der Raumordnung berührt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Es gibt für die Gemeinde Nahetal-Waldau noch keinen genehmigten Flächennutzungsplan. Der in Bearbeitung befindliche gemeinsame Flächennutzungsplan der Kommunen St. Kilian, Nahetal-Waldau, Schleusegrund und Masserberg hat zwischenzeitlich als Vorentwurf vorgelegen. Die Bauflächenerweiterung der 1. Änderung ist im Flächennutzungsplanentwurf anzupassen.

Der beabsichtigte Bebauungsplan gilt somit als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskerns vom OT Hinternah der Gemeinde Nahetal-Waldau. Es stellt den Übergang der Ortslage zur freien Landschaft dar.

Das Plangebiet ist relativ eben. In Richtung Regenrückhaltung geht das Gelände in einen leichten Taleinschnitt über.

### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

#### Derzeitige Nutzung

Das Gebiet ist durch Wohnnutzungen, Gärten und landwirtschaftliche Nutzungen (Ackerland) geprägt. Es handelt sich um intensiv genutzte Flächen.

### 4.3 Schutzgebiete

Der Bebauungsplanbereich liegt in keinem Schutzgebiet.

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Bebauungsplan befindet sich **nicht** im Geltungsbereich des Naturparks „Thüringer Wald“. Die Grenze verläuft am östlichen Rand der Landstraße L 2638.

#### 4.3.1 Denkmalschutz

Gegen das geplante Vorhaben bestehen seitens der Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Einwände, da in dem in Rede stehenden Areal bislang keine Bodendenkmäler/Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThürDschGes) vom 14. April 2004, § 2, Abs. 7" bekannt sind.

#### Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist jedoch jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern/Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 ThürDschGes der unverzüglichen Meldepflicht an unser Amt. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firma sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Der Beginn der Erdarbeiten ist uns rechtzeitig schriftlich anzuzeigen, um deren baubegleitende Kontrolle zu ermöglichen. Diese Hinweise und Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern. Unter Einhaltung der o.g. Bestimmungen und Auflagen stimmen wir Ihrem Vorhaben zu.

#### 4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser, Garagen und Nebengebäude. Im nördlichen Bereich wurden bereits Gebäude nach den Maßgaben des Ursprungsplanes errichtet.

#### 4.5 Nutzungsbeschränkungen

Folgende Nutzungsbeschränkungen bestehen:

- Freihaltung der Frischluftzufuhr
- grünordnerische Pflanzgebote am Übergang zur freien Landschaft

#### Zur Beachtung

Zukünftige Bebauungspläne, die sich diesem BP-Planbereich anschließen, müssen den Zugang zu den Gartenbereichen der Hinterliegergrundstücke gewährleisten.

#### 4.5.1 Altlasten

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan „An der Bind“ in der Gemeinde Nahetal-Waldau, OT Hinternah. Nach Kenntnislage sind alle betroffenen Grundstücke **frei von Altlasten**.

(Stellungnahme des Landratsamtes / Untere Abfallbehörde vom 07.08.2003 sowie 17.08.2004)

Bei der Realisierung des Vorhabens sollten die anfallenden Aushubmassen einer Wiederverwertung zugeführt werden.

#### 4.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Hochwasser ist die Regenrückhaltung gleichzeitig als Hochwasserschutz für die vorhandene Außenbereichsentwässerung aus dem Empfertstal vorzusehen.

#### Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde:

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich nicht im Einwirkungsbereich relevanter immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen z. B. Gewerbe- oder Handwerksbetriebe o.ä..

Da die Straße „An der Bind“ nur als Anliegerstraße fungiert, erfolgt auch keine wesentliche Beeinträchtigung des Wohngebietes durch Verkehrslärm.

Für die Bemessung der Schornsteinhöhen im Bebauungsplangebiet insbesondere bei Festbrennstofffeuerungsanlagen, sind die nachbarschaftsschützenden Vorgaben der VDI - Richtlinie 3781 Bl. 4 „Bestimmung der Schornsteinhöhe für kleinere Feuerungsanlagen“ einzuhalten.

#### **4.7. Grund und Boden**

Im Plangebiet ist eine Baulandumlegung erforderlich. Alternativ zu einer Umlegung wäre die Bodenordnung durch Aufkauf durch den Bauwerber bzw. durch die Gemeinde möglich.

Die erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung werden ggf. durch eine vereinfachte Umlegung gem. der §§ 80-84 BauGB vollzogen oder durch ein Umlegungsverfahren gem. der §§ 45-79 BauGB eingeleitet und vollzogen.

#### **Sicherungsmaßnahmen von überregionaler Bedeutung (Landesnetzpunkte)**

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (TP und/oder NivP) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens.

Aufgrund ihrer Bedeutung sind die Festpunkte besonders zu schützen.

Im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte (Vermessungsmarken) gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung dieser Festpunkte (Vermessungsmarken) gemäß § 25 Abs.3 ThürVermGeoG zu stellen, die Kosten für Versetzung und Sicherung dieser überregionalen Vermessungsmarken trägt das Land.

### **5. Planinhalt**

#### **5.1 Städtebauliches Grundkonzept**

*Das städtebauliche Grundkonzept der 1. Änderung geht von folgenden Zielstellungen aus:*

- Erweiterung der Baufläche für Nebenanlagen
- Zulassung von Gebäuden mit Flachdächern
- Gewährleistung einer einheitlichen Gebäudehöhe zur Abrundung des Ortsbildes zur freien Landschaft
- Zulassung von Tierhaltung in Randbereichen des Plangebietes

#### **5.2 Nutzungskonzept / Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise**

nach § 9 (1) BauGB und § 4 (2) u. (3) und §§ 12 und 14 BauNVO

- Im Geltungsberich der 1. Änderung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Nicht zugelassen werden im Änderungsbereich gemäß § 1 (5) BauNVO und § 4(2) BauNVO:
  - Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
- Nicht zugelassen werden im Änderungsbereich gemäß § 1 (5) BauNVO und § 4 (3) BauNVO:
  - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### Begründung

Die Nutzungsausschlüsse werden vom Ursprungsplan übernommen. Mit den Festsetzungen soll die Wohnnutzung am Standort gegenüber anderen Nutzungen bevorzugt werden, um die Wohnqualität hoch zu halten.

- Innerhalb des Baufeldes 2 sind folgende Nutzungen zulässig:  
Garagen, Carports, Wirtschaftsgebäude für Tierhaltung



### Hinweise zum Baufeld 2

Im Baufeld 2 ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Im "Wirtschaftsgebäude für Tierhaltung" werden Pferdeunterstellplätze ausnahmsweise zugelassen.

Die Anzahl der zulässigen Pferdeunterstellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren unter Immissions Gesichtspunkten festzulegen.

### Begründung

In einem „Allgemeinen Wohngebiet – WA“ nach § 4 BauNVO ist Kleintierhaltung allgemein zulässig. Dagegen wäre eine Pferdehaltung nach dem Nutzungszweck des WA ausgeschlossen.

Nach Rechtsprechung ist ein „Wohnen mit Pferden“ nur in einem entsprechenden Sondergebiet nach § 11 BauNVO anhängig.

In Betracht kommt aber auch bei Großtieren, wie Pferden, die Zulassung einer untergeordneten Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO.

Entscheidend für eine Verträglichkeit der Stallanlage ist hierbei die geplante Anzahl der Pferde.

Der Investor beabsichtigt im Bereich der Flurstücke 50/4 und 154/51 die Haltung und Unterbringung von Pferden (Hobbytierhaltung). Das Gebäude zur Unterbringung der Pferde besteht bereits.

Auf seinem Grundstück ist ein Wohnhaus mit einer Grundfläche von 198,50 m<sup>2</sup> geplant. Der Pferdestall hat eine Grundfläche von 76,50 m<sup>2</sup>.

Damit ist der Pferdestall als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO (38,53 % des Hauptgebäudes) anzusehen (vergleiche - OVG Lüneburg, Ur. v. 25.7.1988 – 1 A 46/87-; BauR 1989, 63).



Der Standort der Pferdeunterbringung (Stall) liegt am östlichen Wohngebietsrand und grenzt an landwirtschaftliche Flächen (Weiden, Ackerland). Die Miste liegt hinter dem Stall, ebenfalls in Richtung freie Landschaft, sodass Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Die östlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind im Eigentum des Investors und werden jetzt schon als Pferdekoppel genutzt.

Mit der Festsetzung in der 1. Änderung wird für die Baufläche im Bereich der Flurstücke 154/51 und 50/4 die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, Nebengebäude für Tierhaltung zuzulassen.

Die Anzahl der zulässigen Pferdeunterstellplätze muss im Baugenehmigungsverfahren unter Immissions Gesichtspunkten festgelegt werden.

Die Möglichkeit der Pferdehaltung in einer untergeordneten Nebenanlage ist nur innerhalb der festgesetzten Baulinie des Baufeldes Nr. 2 zulässig.

Dies ergibt sich aus den besonderen Standortanforderungen, die hier durch Randlage und Übergang zu landwirtschaftlichen Nutzflächen gegeben sind.

Alle anderen Bauflächen des Bebauungsplanes erfüllen nicht die Bedingungen, die für eine umweltverträgliche Pferdehaltung erforderlich wären.

- Für Flachdächer wird die max. Traufhöhe auf 6,50 m und für geneigte Dächer auf 4,00 m begrenzt.

#### Begründung

Die Gemeinde möchte sowohl Gebäude mit Flachdach als auch mit geneigtem Dach ermöglichen.

Entscheidend für Einfügung in den Landschaftsraum ist die absolute Höhe, die entstehen kann. Mit der vorgegebenen Traufhöhe wird eine annähernd gleiche Gebäudehöhe ermöglicht.

- **Traufhöhe**  
Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß von den im Höhenplan bestehenden Geländehöhen vor jeglicher Geländeregulierung bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Für alle Gebäude gilt als Bezugspunkt die vorhandene Geländehöhe bergseitig.

#### Begründung

Die Definition ist an die Definition für „Wandhöhe“ gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) angelehnt.

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 bestimmt.

#### Begründung

Es soll die maximal für allgemeines Wohngebiet zulässige Grundflächenzahl zugelassen werden.

- **Nebenanlagen**  
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### Begründung

Mit den Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden, die ein wahlloses Anordnen von Nebenanlage verhindert, aber dies für erforderliche technische Nebenanlagen ermöglicht.

Einschränkungen für Carports und Garagen werden in der 1. Änderung nicht getroffen.

***Der Begründungstext der Punkte 5.3 bis 5.5 bleibt gegenüber dem Ursprungsplan unverändert und wird wie folgt übernommen!***

### **5.3 Verkehr und Technische Infrastruktur**

#### **Verkehr**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „An der Bind“ und in Fortführung über die „Koppengasse“.

Eine Havariezufahrt kann über die B 4 im Norden und von der Landstraße L 2638 im Osten erfolgen.

Derzeit ist das Straßenerschließungssystem durch zum Teil schmale Mischverkehrsflächen gekennzeichnet.

Für die Erschließungstraßen wird eine öffentliche Verkehrsfläche von 6,0 m Querschnittsbreite vorgehalten. Innerhalb dieses Querschnitts liegen Fahrbahnfläche, Bankett und Randstreifen. Damit kann das spätere Straßenprojekt variabel angelegt werden.

Ziel ist eine Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg. Damit soll eine Verkehrsberuhigung erreicht werden.

### **Elektroversorgung**

Das Plangebiet ist bereits elektroseitig erschlossen.

Im Planungsgebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der TEAG.

### **Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral auf jedem Grundstück. Durch die Südorientierung der Baubereiche ist eine optimale Nutzung von Solarenergie gegeben.

Eine Erschließung mit dem Energieträger Erdgas ist nach Abschluss von entsprechenden Erdgaslieferverträgen mit der Gasversorgung Thüringen GmbH möglich.

### **Wasserversorgung / Löschwasser**

Durch das Gebiet verläuft eine Trinkwasserhauptleitung vom Gewerbegebiet Waldauer Berg. Von dieser kann das Gebiet zukünftig versorgt werden. Hydranten sind bereits vorhanden.

Im Geltungsbereich befindliche Grundstücke sind durch Trinkwasserleitung vom Gewerbegebiet Waldauer Berg zum Ortsgebiet erschlossen. Die Bebauung kann an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden.

Laut Forderung des Dez. Brandschutz des Landratsamtes ist

eine Entnahme von 800 Liter Löschwasser pro Minute ist für die Dauer von 2 Stunden zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist über die TW – Hauptleitung abzudecken.

Zuständig ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl - Mittlerer Rennsteig.

Nach durchgeführter Ausflussmessung zur Löschwasserbereitstellung wurden folgende Werte gemessen:

	<b>Hydrant 1</b>	<b>Hydrant 2</b>
Ruhedruck:	7,1 bar	8,6 bar
Fließdruck:	2,5 bar	4,5 bar
Entnahme:	35,71/s	45,41/s

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das Gebiet ist nach Aussage des Zweckverbandes im Trennsystem zu erschließen. Das Abwasser ist über eine vollbiologische Kläranlage zu reinigen. Diese hat im Bereich der Regenrückhaltung ihren Standort. Die Einleitung des gereinigten Abwassers erfolgt in den Mischwasserkanal Koppengasse.

Entsprechend vorgelegter Rahmenplanung ist die Errichtung der Kläranlage auch für den Ausbau der Phase 1 notwendig. Eine Zwischenlösung (KKA funktioniert nur bei entsprechender Anschlusszahl) ist mit dem Zweckverband entsprechend des Thüringer Kleinkläranlagenerlass vom 01.03.2004 abzustimmen.

(Zuständig ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl - Mittlerer Rennsteig).

### **Regenwasser**

Regenwasser wird dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt und dann gedrosselt dem Kanalnetz übergeben.

Die vorhandene Außenbereichsentwässerung aus dem Empfertal ist zu erhalten. Im Bereich der Einmündung der offenen Entwässerung in den verrohrten Graben sind eine Regenrückhaltung und der zukünftige Standort der biologischen Kläranlage vorzusehen.

(Zuständig ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl - Mittlerer Rennsteig).

### **Sonstiges**

- Erschließung durch Erschließungsträger / Erschließungsvertrag erforderlich
- Planung der Entwässerung muss mit Zweckverband abgestimmt werden
- Vorgabe Typ Kläranlage durch Zweckverband / Betreibervertrag

Für die Regenrückhaltung bzw. die Einleitung des Niederschlagswassers sowie der häuslichen Abwässer in die Vorflut sind wasserrechtliche Erlaubnisse einzuholen.

(Die Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten).

## 5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Mit der Änderung des 2. Offenlegungsplanes entfallen die Rechte, da auf eine private Verkehrsfläche entsprechend den Hinweisen von Bürgern verzichtet wird.

## 5.5 Übernahme

Folgende Inhalte wurden übernommen:

- Trinkwassertrasse / Hauptleitung (Einmessung der Achse lag nicht vor)

## 6. Grünordnung

Aufgrund der zusätzlich erfolgten Versiegelungen wurde die Grünordnung überarbeitet und wie folgt ergänzt:

### Ersatzmaßnahme E1 - Baumpflanzungen als Pflanzgebot

Auf jedem neuen Baugrundstück wird als Pflanzgebot die Pflanzung eines Baumes (einheimischer Laub- u. Obstbäume) je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angesetzt.

### Ersatzmaßnahme E2 - Umwandlung von 632,50 m<sup>2</sup> Ackerland in Gartenland

-Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern-

### Ersatzmaßnahme E3 - Heckenanpflanzung

Auf den Flurstücken 50/3; 50/2; 50/1 und 49 erfolgt zur Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum die Pflanzung von mehrreihigen Hecken als ca. 3 m breiten Streifen.

Auf dem Flurstück 154/51 ist südwestlich entlang des Geltungsbereiches eine wegbegleitende Hainbuchenhecke zwei- bis dreireihig zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen.

### Ersatzmaßnahme E4 - Baumpflanzungen

Parallel zum Straßen-Flurstück 133 erfolgt südlich davon wegbegleitend die Pflanzung von 10 hochstämmigen Bäumen (*Sorbus aucuparia*).

### Maßnahme Waldrandzone

Im südöstlichen Geltungsbereich ist auf den Flurstücken 154/51 und 50/4 eine Waldrandzone WZ (siehe Anlage Pflanzschema in der Begründung) anzulegen. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen. Die Bäume und Heister sind mit einem Dreibock bzw. Baumpfahl zu sichern. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun vor Wildverbiss zu schützen.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes:

Um die Auswirkungen der Baumaßnahme zu verringern, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

### Minderungsmaßnahme M1

Zur Verminderung der Flächenversiegelung sind PKW-Stellflächen mit offen-porigem Material (z.B. Schotterbeläge, Rasenpflaster, Rasengitterplatten) zu befestigen.

**Zuordnung / Verteilungsmaßstab** erfolgt gem. § 9 (1a) u. §§ 135a (1) BauGB  
Direktzuordnung:

Die Ausgleichsmaßnahme E 2/3 erfolgen als Direktzuordnung für die angrenzenden Baugrundstücke. Die Ausgleichsmaßnahme E 4 erfolgt als Direktzuordnung für die Grundstücke 32/5; 33/1; 34/2; 35/2. Die Maßnahme Waldrandzone WZ erfolgt als Direktzuordnung

**Pflanzgebot**

Für Pflanzungen sind Pflanzenarten aus den unter Hinweise Punkte 4.1 und 4.2 aufgeführten Arten zu verwenden.

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

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.

---

*Ende der Begründung Seite 1 - 13*