

**Bebauungsplan**  
**Kurzer Grund**  
**OT Waldau**  
**Gemeinde Nahetal-Waldau**

**1. Änderung**  
**Genehmigungsfassung**



**Bebauungsplan**  
**Kurzer Grund**  
**OT Waldau**  
**Gemeinde Nahetal-Waldau**

**1. Änderung**  
**Genehmigungsfassung**

*Auftraggeber :*

**Gemeinde Nahetal-Waldau**

*Auftragnehmer :*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**  
*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*  
*-Mitglieder der Thüringer Architektenkammer-*  
98544 Zella-Mehlis  
Rathausstraße 8  
☎ 03682 / 8961-0  
✉ 03682 / 8961-61

*Bearbeiter:*

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

# **BEGRÜNDUNG**

## **1. Änderung / Genehmigungsfassung**

BP Kurzer Grund / OT Waldau – Gemeinde Nahetal-Waldau  
Stand: 26.10.2005

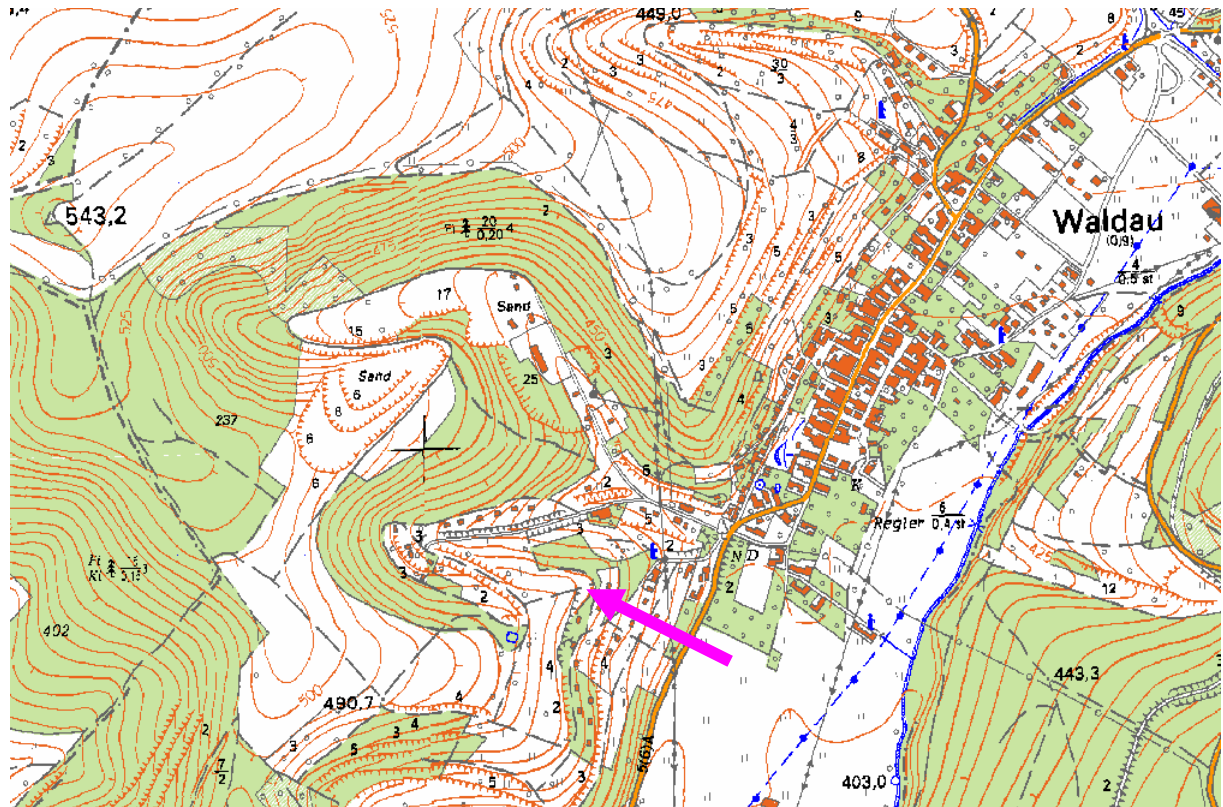
Die Begründung der Satzung des BP Kurzer Grund  
(genehmigt: 01.07.2004/ Bekanntmachung 30.07.2004) wird wie folgt ergänzt bzw. geändert:

### **Inhalt**

- Übersichtkarte – Lage des Plangebietes
- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter Planungen**
  - 3.1 Flächennutzungsplan
- 4. Rahmenbedingungen**
  - 4.1 Geografische Lage und Topografie
  - 4.2 Naturräumliche Verhältnisse
  - 4.3 Schutzgebiete
  - 4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung
  - 4.5 Nutzungsbeschränkungen
    - 4.5.1. Altlasten
  - 4.6. Maßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 5. Planinhalt**
  - 5.1 Städtebauliches Grundkonzept
  - 5.2 Nutzungskonzept / Bauweise / Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Verkehr und Technische Infrastruktur
  - 5.4 Leitungsrecht
  - 5.5 Übernahme
  - 5.6 Grünordnung
- 6. Umweltprüfung**
  - 6.1 Scoping
  - 6.2 Umweltbericht
  - 6.3 Flächennutzungsplan
  - 6.4 Monitoring
  - 6.5 Zusammenfassung
- 7. Zusammenfassende Erklärung**

# ÜBERSICHTSKARTE

Waldau – Lage des Plangebietes



## **0. Gesetzliche Grundlagen**

### **1. Raumordnungsgesetz (ROG)**

in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2102).

### **2. Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

### **3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)

### **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)

### **6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 in der Fassung der jeweils aktuellen Änderungen des Gesetzes.

### **7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG)**

in der Neubekanntmachung vom 23.02.2004

### **8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)**

vom 15.07.2003.

### **9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. Nr. 27, S. 1193)

### **10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)**

vom 10.02.2004 (GVBl.Nr. 3/2004 S. 102)

### **11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)**

vom 18.12.2002 (GVBl. S. 467)

### **12. Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen**

# 1. Veranlassung und Ziele

Der Bebauungsplan Kurzer Grund wird geändert, um in das genehmigte Wohngebiet Kurzer Grund vier vorhandene Wochenendhäuser im Bereich An der Leite zu integrieren.

Diese befinden sich südlich des genehmigten Gebietes. Veranlassung ist die Absicht der Gemeinde eine planungsrechtliche Sicherung der Häuser als Wohnbaufläche zu gewährleisten. Im vorherigen Planverfahren zum Gebiet An der Leite wurde durch die Obere Baubehörde (siehe Protokoll vom 21.01.03) festgestellt, dass durch Einbeziehung des Gebietes in den Bebauungsplanbereich Kurzer Grund eine städtebaulich günstige und gangbare Lösung zur Erlangung von Baurecht erlangt wird.

## 1.1 Kurzdarstellung

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Waldau.

Ziel des Bauleitplanes ist, das Wohngebiet Kurzer Grund zu erweitern. Die vier Wochenendhäuser, die zurzeit im unbeplanten Außenbereich liegen, sollen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Die Häuser sind bereits bewohnt. Es sollen keine zusätzlichen Bebauungen und Versiegelungen erfolgen, sondern nur eine Bestandssicherung. Das Maß der baulichen Nutzung wird dem Ursprungsbebauungsplan angepasst. Gleichzeitig soll eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die bereits errichtete Kläranlage des Wohngebietes Kurzer Grund gewährleistet werden.

# 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskerns des OT Waldau im planungsrechtlichen Sinne im Außenbereich der Gemarkung. Im Süden schließt sich eine Bungalowsiedlung an. Im Norden verbindet sich das Gebiet mit dem BP- Gebiet Kurzer Grund. Im Westen geht das Gebiet in die freie Landschaft über.

# 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

## 3.1 Flächennutzungsplan

Für den OT liegt kein verwertbarer FNP vor. Im Rahmen der Neuarbeitung eines FNP in Verbindung mit der Gemeinde Schleusegrund sind die Ziele dieses vorgezogenen Bebauungsplanes einzuarbeiten.

# 4. Rahmenbedingungen

## 4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Gebiet befindet sich auf einem Bergrücken, der am Südosthang des Schleusetales liegt und über einen Bergrücken mit dem Gebiet Kurzer Grund verbunden ist. Das Gelände fällt in Richtung Schleusetal und Kurzer Grund stark ab. Nordwestlich geht das Gebiet in die freie Landschaft über.

Im Norden und Osten ist das Baugebiet durch Baumbestände eingegrenzt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Wochenendhäuser. Das Gebiet ist locker bebaut.

## 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Die überplanten Grundstücke sind gekennzeichnet durch Bauflächen, Straßen und Wege sowie Hausgärten. Im angrenzenden Bereich sind Baumbestände (Kiefern; Birken) und Wiesen vorhanden. Es ist intensiv durchgrünt.

### **4.3 Schutzgebiete**

Der Bebauungsplanbereich liegt in keinem Schutzgebiet.

### **4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung**

Bei dem Standort handelt es sich um einen bereits mit 4 Wochenendhäusern bebauten Standort.

### **4.5 Nutzungsbeschränkungen**

Folgende Nutzungsbeschränkungen bestehen:

Nutzungsbeschränkungen erfolgen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (siehe Pkt. 5.2):

#### **4.5.1. Altlasten**

Im Plangebiet sind in der bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG geführten Verdachtsflächendatei keine altlastverdächtigen Flächen registriert. (siehe Stellungnahme SUA vom 15.09.2003)

### **4.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die folgenden Bestimmungen zu Maßnahmen in Bezug auf den unterschrittenen Waldabstand werden vom Ursprungsplan übernommen, da sie den gleichen Sachverhalt betreffen!

Der Waldabstandsforderung kann unter folgenden Auflagen (*gemäß der Niederschrift vom 12.11.2003 sowie der Stellungnahme des Forstamtes Schönbrunn vom 04.10.2005*) unterschritten werden:

Im Bebauungsplan wird eine Festlegung getroffen, die den Abschluss einer Haftungsausschlussvereinbarung zwischen Waldbesitzer und Hauseigentümer bestimmt. Dies ist im Grundbuch des jeweiligen Grundstücks zu sichern.

Gefahrabwendung durch statische Maßnahmen an der Dachkonstruktion der Wohnhäuser oder alternative Baukonstruktionen außerhalb des Wohngebäudes.

Zur Früherkennung von Gefahren, die durch den Wald ausgehen, sind 4-mal im Jahr Baumschauen durchzuführen. Diese sind durch sachverständiges Personal im Auftrag und auf Kosten der Hauseigentümer durchzuführen. Bei Maßnahmen zur Gefahrabwendung, die durch den Waldbesitzer zu treffen sind, sind die Mehraufwendungen durch die Hauseigentümer zu tragen.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus:

- Bauplanungsrechtliche Sicherung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet 3 werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° zugelassen. Die Festsetzung von Satteldächern entfällt in der Nutzungsschablone. Die vorhandenen Dächer fügen sich in das Landschaftsbild ein und sollen nicht verändert werden. Ebenso ist die Begrenzung der Grundfläche wie im Baugebiet Nr. 1 nicht erforderlich.

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

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

Der Punkt 4. Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb des Baugebietes 1 gemäß §§ 12 und 14 BauNVO wird wie folgt ergänzt:

*„Davon ausgenommen sind Nebengebäude, die vor dem 01.05.2005 errichtet wurden. (siehe Hinweise Punkt 6.)*

#### **HINWEISE**

*6. Für Nebengebäude größer 10 m<sup>2</sup> Brutto - Grundfläche ( § 63 ThüBO) müssen Baugenehmigungen vorliegen.“*

Die übrigen Festlegungen des Ursprungsplanes gelten unverändert fort.

### 5.3 Verkehr und Technische Infrastruktur

#### **Verkehr**

Die vorhandene Verkehrserschließung bleibt bestehen. Für die verkehrliche Erschließung ist eine Fahrbahngestaltung als Mischverkehrsfläche ausreichend. Diese Lösung entspricht dem Ziel der Verkehrsberuhigung. Die vorhandenen Wege sind mit Beton bzw. bituminös befestigt. Müllfahrzeuge können die öffentliche Wegekreuzung auf dem Flurstück 191 im Süden des Plangebietes als Wendehammer nutzen.

#### **Elektroversorgung**

Das Plangebiet ist bereits elektroseitig erschlossen.

#### **Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral auf jedem Grundstück.

#### **Wasserversorgung**

Die Grundstücke sind trinkwasserseitig erschlossen.



### **Löschwasserbereitstellung**

Gemäß der Stellungnahme (18.08.2005) des Zweckverbandes sind folgende Bedingungen vorzufinden:

Der Wasser- und Abwasser-Verband Hildburghausen ist nicht verantwortlich für die Feuerlöschbereitstellung in den Mitgliedsgemeinden.

In den Gemeinden, in denen ausreichend dimensionierte Netze vorhanden sind und eine entsprechende Abnahmegröße aufweisen, ist in der Regel auch die erforderliche Feuerlöschmenge in den Hochbehältern gespeichert. In den Ortschaften, wie hier in Waldau "Kurzer Grund", wo ausreichende Speicherkapazität im Hochbehälter vorhanden ist (300 m<sup>3</sup> - in der Regel gefüllt mit 250 m<sup>3</sup>), **ist es möglich, die Feuerlöschbereitstellung mit abzudecken.** Im Brandfall stehen im Kurzen Grund zwei Hydranten für die Feuerwehr zur Verfügung, die auf die 150er Falleitung vom Hochbehälter zum Ort aufgebunden sind. Der Oberflurhydrant befindet sich am Ende der Straße "Kurzer Grund". Ein Unterflurhydrant wurde unlängst neu im Bereich des Parkplatzes an der Linde installiert. Die Menge von 800 l/min. bzw. 13,3 l/sec. kann aus den Hydranten entnommen werden. Die Nachfüllkapazität in dem Hochbehälter beträgt 25 m<sup>3</sup>/h. Diese Menge könnte auch in die Feuerlöschbilanz mit eingerechnet werden, da die Nachfüllung automatisch erfolgt.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Gemäß Stellungnahme vom Wasser- und Abwasserverband muss die Grundstücksentwässerung der betreffenden Wohnhäuser Fl. -St. 21/8, 31/1, 31/2 und 31/3 im Trennsystem zu erfolgen. Der Anschluss und die Behandlung des Schmutzwassers über die vorhandene biologische Wohngebietskläranlage Kurzer Grund ist möglich. Regen-, Oberflächen- sowie Grund- und Drainagewässer dürfen in die Kläranlage nicht eingeleitet werden. Gemäß §7 Abs.3 des Teilerschließungsvertrages zwischen der Interessen-gemeinschaft Kurzer Grund Waldau, vertreten durch den 1. Vorstand Herrn Roland Kleinschmidt -Erschließungsträger, der Gemeinde Nahetal-Waldau und dem Wasser- und Abwasserzweckverband Hildburghausen wurde vereinbart, dass für Nachfolgeanschlüsse an die Abwasserbeseitigungsanlage höhere Herstellungsumlagen erhoben werden können. Die Mehraufwendungen sind dem Erschließungsträger zu ersetzen. Die Grundstücksanschlüsse für Trinkwasser sind vorhanden. Beträgt die Anschlusslänge nach Verlassen des öffentlichen Straßen- bzw. Wegegrunds im Grundstück mehr als 15m, so ist an der inneren Grundstücksgrenze gemäß § 18 der Wasserbenutzungssatzung ein Wasserzählerschacht zu errichten.

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bereits errichtete Kläranlage des Wohngebietes Kurzer Grund.

Hierfür ist eine Abwassertrasse zum Kurzen Grund zu verlegen.

### **Regenwasser**

Regenwasser wird generell auf jedem Grundstück versickert (z. Z. gängige Praxis im bebauten Gebiet). Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversickerung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht.

### **5.4 Leitungsrecht**

Leitungsrechte sind auf den Grundstücken 34/5 und 34/17 zu Gunsten der Grundstücke 31/1, 31/2, 31/3 und 21/8 Kurzer Grund – Waldau für die Trasse der Schmutzwasserleitungen erforderlich.

### **5.5 Übernahme**

Für den Ergänzungsbereich gibt es keine Übernahmen

### **5.6 Grünordnung**

Aufgrund der örtlichen Situation (Bestandssicherungsplan) und des geringen Umfangs der noch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. der §§ 18 ff. BNatSchG kann gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden (§5 Abs. 3 ThürNatG).

Da keine zusätzliche Versiegelung der Flächen erfolgt, ist kein Ausgleich erforderlich.

## **6. Umweltprüfung**

### **6.1 Scoping**

Der Scoping-Prozess dient der Festlegung der nach § 6 UVPG voraussichtlich vorzulegenden Unterlagen für den Umweltbericht (UP) bzw. für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Es soll sichergestellt werden, dass eine umfassende und frühzeitige Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt und die Untersuchungen hinsichtlich ihrer Methoden und ihres Umfangs der Fragestellung angemessen sind und die Festlegungen einzelfallbezogen stattfinden.

Das Scoping-Verfahren wurde durch Aufforderung der Umweltbehörden zur Stellungnahme mit Schreiben vom 12.01.2005 durchgeführt.

Zur Stellungnahme aufgefordert wurden folgende Behörden:

- Landratsamt
- Staatliches Umweltamt
- Thüringer Landesverwaltungsamt (LVA) / Obere Naturschutzbehörde

#### Ergebnis des Scopings:

Es wurden keine Vorgaben bzw. Forderungen zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes gegeben.

Folgende Hinweise wurden gegeben:

- Belange des LVA sind nicht betroffen.
- Es sind keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete oder -objekte betroffen.
- Abgesehen von der Abwasserproblematik sind keine weiteren wasserrechtlichen Belange betroffen.
- Die Höhe der Abluftanlagen (Schornsteine) bei Festbrennstofffeuerungsanlagen (auch Kamine) ist unter Einbezug des Geländeniveaus und des Abstandes zum nächstgelegenen Eigenheims im Bezug auf die VDI 3781 - Bestimmung der Schornsteinhöhe für kleinere Feuerungsanlagen- zu bemessen.
- Hinweis zur geordneten Müllentsorgung

### **6.2 Umweltbericht**

Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.

### **6.3 Monitoring**

Nach 2 Jahren ist die Umsetzung der Gefahrenabwendung gegenüber der Waldgefährdung durch die Gemeindeverwaltung zu überprüfen.

### **6.4 Zusammenfassung**

(siehe Punkt 3.3 des Umweltberichtes)