

# **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

## **1. Änderung Bebauungsplan Langengrund mit integriertem Grünordnungsplan OT Hinternah / Gemeinde Nahetal-Waldau**

# 1. Änderung Bebauungsplan Langengrund

OT Hinternah / Gemeinde Nahetal-Waldau

Satzungsfassung vom 02.08.2010

## Zusammenfassende Erklärung

### Erklärung zum Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10 Abs. 4 BauGB).

## Durchführung des Bauleitplanverfahrens

### 1. Kurzdarstellung

Die Änderung zum Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, das verbliebene Sondergebiet Wochenendhaus umzuwidmen und dem Wohngebiet anzugliedern. Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen und der fehlenden Bauplätze, ist es das Ziel der Gemeinde nunmehr auch das Restgebiet als Wohngebiet auszuweisen.

Aufgrund der vorhandenen Gebietstypik (bereits nahezu vollständig bebautes Gebiet; Wohnnutzungen vorhanden), der bestehenden Infrastruktur u.a. gemeinsames Verkehrsnetz, Kläranlage, Löschwasserversorgung sind gute Voraussetzungen zur Umnutzung des Restgebietes gegeben. Eine Umnutzung ist unter diesen Bedingungen sinnvoller, als neue Baugebiete auszuweisen. Mit der Überplanung wird das Wohngebiet abgerundet bzw. ergänzt. Diese Zielvorstellungen werden durch die Eigentümer der Grundstücke unterstützt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nordwestlich von Hinternah. Es liegt am Ortsrand Hinternah von Schleusingen kommend links. Die Anlage wurde als Kleingartenanlage gegründet und durch den Bebauungsplan vom März 1997 als Sondergebiet Erholung/Wochenendgebiet „Langengrund“ ausgewiesen. Durch die landschaftlich reizvolle Lage und die Nähe zum Ort soll diese Anlage als Wohnanlage für eine ganzjährige Nutzung ausgewiesen werden.

Eine Änderung der Parzellen erfolgt nicht, sondern nur eine Erweiterung der Wohnfläche. Lediglich auf den brachliegenden Flächen östlich und nördlich der Wiesenfläche (123/55) ist eine Parzellierung zur Anlage von Wohnhäusern geplant.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ ausgegrenzt. Bei der Ausweisung als Wohnanlage ist keine wesentliche Erweiterung des bestehenden Gebietes vorgesehen. Die Anlage liegt an einem von Westen in südliche Richtung geneigten Hang im Tal.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

### **2.1 Scopingverfahren**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand im Rahmen einer Beteiligung vom 19.02.2009 bis 23.03.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, statt.

Beteiligt wurden hierbei folgende Behörden:

- Thüringer Landesverwaltungsamt
- Landratsamt Hildburghausen
- Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittlerer Rennsteig Suhl
- E.ON
- Deutsche Telekom AG
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation
- Gasversorgung Thüringen GmbH

Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

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

Folgende Beteiligungen wurden durchgeführt:

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

am 20.11.2009

Vorentwurf Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

vom 16.11.2009 bis 18.12.2009

Entwurf zur Offenlegung Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

vom 01.03.2010 bis 09.04.2010 (Entwurf zur 1. Offenlegung) und

vom 07.06.2010 bis 09.07.2010 (Entwurf zur 2. Offenlegung)

Entwurf zur Offenlegung Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

vom 22.02.2010 bis 31.03.2010 (Entwurf zur Offenlegung)

vom 27.05.2010 bis 30.06.2010 (Entwurf zur 2. Offenlegung)

## **3. Hinweise**

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht
- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen des durchgeführten Scoping-Verfahrens nach § 4 (1) BauGB und der Beteiligungen nach § 4 (2) BauGB wurden nachfolgend genannte umweltrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange / Bürger	vorgebrachter Belang (Schlagwort)
Thüringer Landesverwaltungsamt	- Bauflächenentwicklung - Naturpark Thüringer Wald - Entwicklungsgebot
Landratsamt Hildburghausen	- Wohnbauflächenentwicklung / FNP Erfordernis - Erschließung / Querschnittsgestaltung - Denkmalschutz - Schutzgebiet / Grünordnung - Wasserschutzgebiete - Abwasserbehandlung - Immissionsschutz - Brandschutz / Löschwasser -
ZWAS „Mittlerer Rennsteig“	- Trinkwasser - Schmutzwasser - Erschließungsanforderungen
E.ON	- Stromversorgung / Gasversorgung
Landwirtschaftsamt	- Ausgleichsmaßnahmen
Thüringen Forst Schönbrunn	- Waldabstand
Landesamt für Denkmalpflege	- Denkmalschutz

#### 4. Monitoring

##### Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Die Wiesenfläche in der Gemarkung Waldau in der Flur 5 auf dem gemeindeeigenen Flurstück 284/30 ist durch die Pflege der Obstbäumen und der Wiesenfläche aufzuwerten und zu einer Streuobstwiese zu entwickeln.

Die abgestorbenen Bäume sind zu entfernen. An den vorhandenen Obstbäumen ist ein einmaliger Pflegeschnitt auszuführen. Hierbei sind sich reibende, kreuzende, beschädigte, kranke und abgestorbene Äste und Zweige auf Astring abzuschneiden und das Schnittgut zu entfernen. Die Wiesenfläche ist 1x jährlich im Zeitraum von 3 Jahren zu mähen und das Mähgut zu beräumen. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist im 1. Jahr nach Bestätigung des Bebauungsplanes in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu realisieren.

Die Maßnahme ist jährlich durch die Gemeinde Hinternah zu kontrollieren.

#### 5. geprüfte anderweitige Bauleitpläne

Anderweitige Bauleitpläne (Flächennutzungsplan) sind betroffen. Für die Gemeinde Nahetal-Waldau wird zurzeit ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (Vorentwurf) mit den Kommunen Schleusegrund, St. Kilian und Masserberg erarbeitet. In diesem wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

## 6. Abwägung umweltrelevanter Hinweise

- „... Es wird daher nochmals darauf hingewiesen, die mit dieser Planung zur Verfügung stehenden Potentiale und die mit der Umwidmung bzw. Legalisierung bereits bestehender Wohnnutzungen verbundenen Auswirkungen dieser Planung (beispielsweise Aufgabe der bisher genutzten Wohnungen) im Rahmen der Flächennutzungsplanung umfassend zu betrachten.....“

Die Gesamtbetrachtung der Bauflächenentwicklung für die Gemeinde Nahetal-Waldau und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Zielplanung, sind im Rahmen des FNP zu klären. Hierbei sind auch die Auswirkungen der Ausweisung des Baugebietes Langengrund auf die Gesamtentwicklung zu betrachten und Rückschlüsse zu ziehen.

- „...Es sollte in der Begründung noch deutlicher hervorgehoben werden, dass keine Neuausweisung von Wohnbaufläche erfolgt, sondern nur Rechtssicherheit für bestehende Tatsachen geschaffen werden soll. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass auch nach Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes eine Wohnnutzung auf den Flurstücken 54/5 bis 54/8, 55/3 und 55/8 bis 55/11 nur möglich ist, wenn die öffentliche Erschließung gesichert ist, was bedeutet, dass der Ausbau und die öffentliche Widmung der im Bebauungsplan dargestellten Straße abgeschlossen sein muss..... “

In der Begründung erfolgt eine entsprechende Ergänzung zur überwiegenden Bestandssicherung. Auf der Planurkunde erfolgt ein entsprechender Hinweis, dass die öffentliche Erschließung gesichert sein muss und dass der Ausbau und die öffentliche Widmung der im Bebauungsplan dargestellten Straße abgeschlossen sein muss. Hierzu sind im Erschließungsvertrag zwischen Investor und Gemeinde Regelungen zu vereinbaren.

- „...Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die aus den Ersatzzahlungen für Gebäudeerweiterungen bzw. Grundstücksversiegelungen finanziert werden, dürfen keine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch nehmen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen werden keine Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen.

- „Die Feststellung, wonach mit der erteilten Kahlschlagsgenehmigung die Waldabstandsforderung aus § 26 Abs. 5 des Thüringer Waldgesetzes erfüllt sei, ist falsch. Der Kahlschlag diene lediglich zur Abwehr von vorhandenen Gefährdungen für die bereits existierende Bebauung. Die Genehmigung zum Kahlschlag ist mit der Auflage zur Wiederaufforstung des fraglichen Waldbereiches bis spätestens April 2013 verbunden. Über die Wahl der künftigen Bestockung kann der Waldbesitzer, d.h. die Gemeinde Nahetal/Waldau frei entscheiden, sofern es sich um einheimische, standortgerechte Waldbäume und / oder Waldsträucher handelt. Die Fläche bleibt Wald im Sinne des Waldgesetzes, somit ist § 26 (5) Thüringer Waldgesetz zu beachten. Über Ausnahmen hinsichtlich der Waldabstandsforderung entscheidet die untere Baubehörde.

Die Gemeinde Nahetal-Waldau hat einen Antrag auf Genehmigung eines Kahlschlages gem. § 24 (4) ThürWaldG bei der zuständigen Forstbehörde

gestellt. Mit Bescheid vom Forstamt Schönbrunn vom 20.04.2010 wurde diesem zugestimmt. Entsprechende Auflagen sind umzusetzen.

Die Ausführungen unter Pkt. 4.6 der Begründung werden wie folgt geändert:

„Mit einer Waldrandumgestaltung werden die Gefahren für Mensch und Sachgüter beseitigt. Durch eine Bestockung mit niedrigwachsenden Sträuchern und Bäumen ist zu gewährleisten, dass zukünftig keine Gefahren für die vorhandene Bebauung ausgehen.“

## 7. **Fazit**

Die Änderung zum Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, das verbliebene Sondergebiet Wochenendhaus umzuwidmen und dem Wohngebiet anzugliedern. Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen und der fehlenden Bauplätze, ist es das Ziel der Gemeinde nunmehr auch das Restgebiet als Wohngebiet auszuweisen.

Aufgrund der vorhandenen Gebietstypik (bereits nahezu vollständig bebautes Gebiet; Wohnnutzungen vorhanden), der bestehenden Infrastruktur u.a. gemeinsames Verkehrsnetz, Kläranlage, Löschwasserversorgung sind gute Voraussetzungen zur Umnutzung des Restgebietes gegeben. Eine Umnutzung ist unter diesen Bedingungen sinnvoller, als neue Baugebiete auszuweisen. Mit der Überplanung wird das Wohngebiet abgerundet bzw. ergänzt. Diese Zielvorstellungen werden durch die Eigentümer der Grundstücke unterstützt.

Da im unmittelbaren Umfeld kein Ausgleich möglich ist, wurde eine Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Waldau in der Flur 5 auf dem gemeindeeigenen Flurstück 284/30 festgelegt. Auf dieser Fläche wurden Obstbäume gepflanzt, um eine Streuobstwiese zu entwickeln. Da diese Wiese jedoch nicht gepflegt wurde und einige Bäume bereits abgestorben sind, sollte die Pflege der Wiesenfläche erfolgen, um den Status einer Streuobstwiese zu erreichen. Die o.g. Maßnahme stellt einen adäquaten Ersatz für die zusätzliche Versiegelung von Wegen im Wohngebiet dar.

Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die Erweiterung der bestehenden Gebäude können nicht nach der Eingriffsregelung „Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen“ erstellt werden. Die Bungalowsiedlung ist bereits bebaut. Es erfolgt auf den jeweiligen Grundstücksflächen lediglich eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes bzw. auf den im B-Plan ausgewiesenen Parzellen eine Neubau von Eigenheimen.

Hierfür wurde in Abstimmung mit der UNB, dem Nutzer und der Gemeinde eine Zahlung pro 10 m<sup>2</sup> Gebäudeerweiterung vereinbart. Lediglich die beiden Erschließungswege von 3,50 m Breite werden in bituminöser Befestigung ausgebaut und sind durch die Entwicklung zu einer Streuobstwiese laut Bilanz als Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Waldau in der Flur 5 auf dem gemeindeeigenen Flurstück 284/30 auszuweisen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Minimierung, der Maßnahmen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

*Kehrer & Horn GbR / 30.08.2010*