

**Bebauungsplan**  
Langgrund  
OT Hinternah  
Gemeinde Nahetal-Waldau

**Satzung**



**Bebauungsplan**  
**Langengrund**  
**OT Hinternah**  
**Gemeinde Nahetal-Waldau**

*Auftraggeber :*

**Gemeinde Nahetal-Waldau**

*Auftragnehmer :*

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

*Bearbeiter:*

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

*Grünordnung:*

Landschaftsarchitekt H. Gromeleit

## **BEGRÜNDUNG**

**BP Langengrund / OT Hinternah – Gemeinde Nahetal-Waldau**

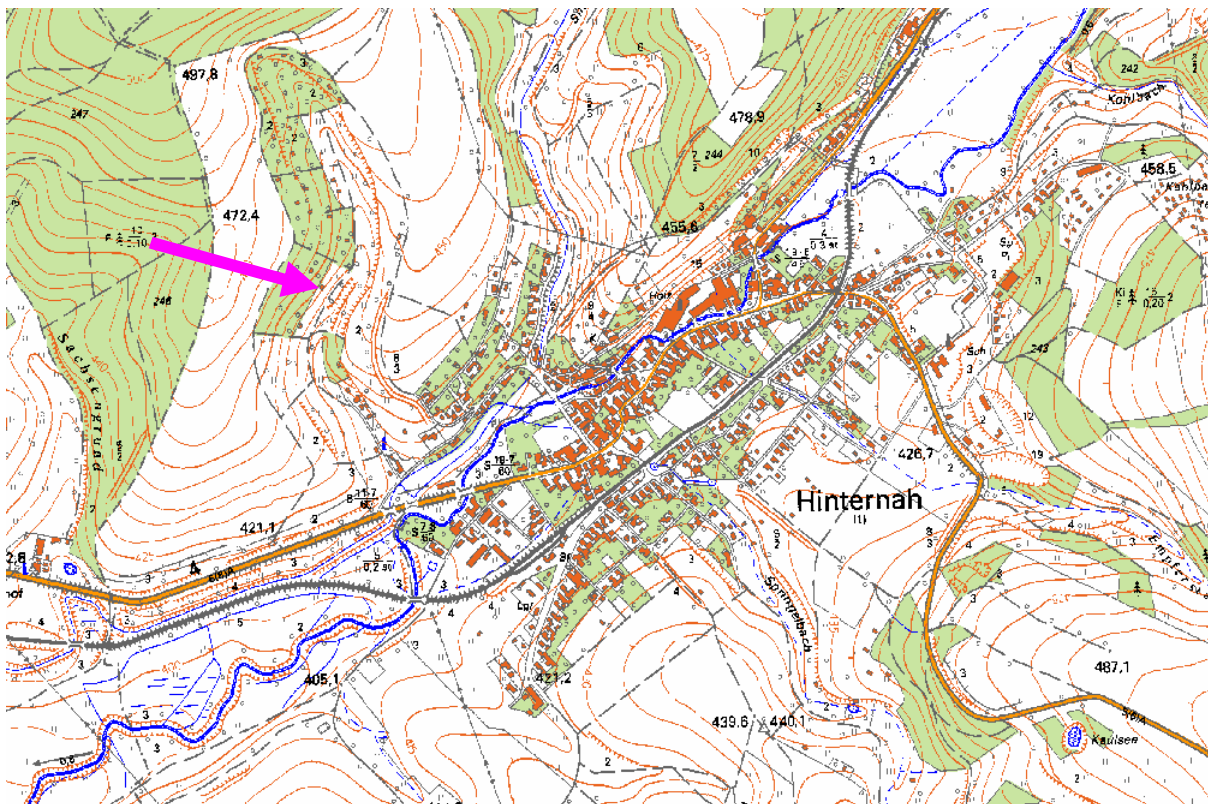
01.12.2004

### **Inhalt**

- Übersichtskarte – Lage des Plangebietes
- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter Planungen**
  - 3.1 Raumordnung, Regionalplanung
  - 3.2 Flächennutzungsplan
  - 3.3 UVP- Prüfung
- 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 zum Schutz 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - 5.5 Übernahme
  - 5.6 Grünordnung

# ÜBERSICHTSKARTE

## Hinternah – 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 vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141).

### **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**

### **13. Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie**

BGBl. Teil I Nr. 40 / 02. August 2001

## 1. Veranlassung und Ziele

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Teilbereiche eines vorhandenen Wochenendhausgebietes in ein *Allgemeines Wohngebiet* nach § 4 BauNVO umzunutzen. Auf dem Gebiet „Langengrund“ ist zurzeit ein *Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus* wirksam, der nicht weiterentwickelt wurde.

In Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt Referat Raumordnung und Referat Bauleitplanung wurde die in Allgemeines Wohngebiet umzunutzende Fläche festgelegt. Diese wurde anhand der Bauflächenbedarfsermittlungen der Gemeinde Nahetal-Waldau und den örtlichen Gegebenheiten bestimmt.

Außerhalb der Plangebietsgrenze gilt der Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus fort.

Zur 1. Offenlegung gingen Hinweise und Anregungen ein, die eine Änderung des Entwurfes und eine erneute Offenlegung notwendig machen.

### Folgende Änderungen wurden im 2. Offenlegungsplan vorgenommen:

(Aufzählung ohne rein redaktionelle Berichtigungen)

- Korrektur von Baugrenzen, die städtebaulich nicht begründbar sind.
- Für Grundstück 57/5 entfällt Hausgardendarstellung zu Gunsten einer Bauflächendarstellung.
- Festsetzung von Erhaltung von Bepflanzungen entfällt / Anpassung Baufläche im östlichen Bereich der Waldrandumgestaltung.
- Walddarstellung wird berichtigt / Darstellung als Baufläche ohne Baufelder.
- Öffentliche Wegefläche wird auf 5,0 m verbreitert (Einbeziehung von Flächenanteilen der Flurstücke 64/18 – 64/25)

## 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage des OT Hinternah.

Das Plangebiet wird im Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, im Süden grenzt es an die Ortslage Hinternah, im Osten an landwirtschaftliche Nutzungen und im Norden an das Wochenendhausgebiet Langer Grund.

Im Westen des Plangebietes sind Flurstücksbereinigungen erforderlich, da die tatsächliche Wegegestaltung nicht im Einklang mit dem Kataster ist. Der Geltungsbereich wurde hier deswegen nicht parzellenscharf, sondern den Erfordernissen entsprechend geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet (WA) Langengrund wurde entsprechend des Hinweises des Landesverwaltungsamtes zum Vorentwurf auf eine Teilfläche des Flurstückes 134/48 erweitert (entspricht dem Ursprungsgeltungsbereich des Sondergebietes Wochenendhaus), da ein einzelnes Grundstück nicht als Sondergebiet Wochenendhaus verbleiben darf.

Das Grundstück ist mit einem Wochenendhaus bebaut worden. Die Baugenehmigung wurde gemäß des BP Sondergebiet - Wochenendhaus erteilt.

### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

#### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung

##### **Allgemeine raumordnerische Ziele**

Die geplanten Maßnahmen stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Das raumordnerische Erfordernis zur eigenbedarfsorientierten Entwicklung wurde geprüft.

Die baurechtliche Regelung als Allgemeines Wohngebiet sanktioniert teilweise die ohnehin als Wohngebäude genutzte Baulichkeit.

Durch das Büro Kehrner & Horn wurde eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die gesamte Gemeinde berechnet. Diese wurde mit dem Landesverwaltungsamt abgestimmt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse für den OT Hinternah dargestellt.

*Für Hinternah errechnete Bedarfswerte:*

##### *Variante 1*

<b>Kennziffer</b> <b>Ortsteil</b>	<b>Bedarf an Wohnfläche</b> <b>m<sup>2</sup></b>	<b>Gebäude</b> <b>Gesamtanzahl</b>
Hinternah	7.380	74

*Baupotentiale innerhalb des BP Wohngebiet:*

<b>Grundstück <u>mit</u> Erweiterung</b> <b>zum Wohngebäude</b>	<b>Grundstück <u>ohne</u> Erweiterung</b> <b>des vorhandenen Wohnhauses</b>	<b>Grundstück mit geplanter Neu-</b> <b>bebauung eines Wohnhauses</b>
30	24	6

**Aufgrund der konkreten Situation im Plangebiet wird das Vorhaben seitens der Raumordnung mitgetragen.**

Der Standort „Langengrund“ stellt Mittelfristig den Schwerpunkt der Wohnflächenentwicklung der Gemeinde Nahetal-Waldau dar. Da in diesem Bereich bereits die Wohnbaueigentumsbildung im wesentlichen abgeschlossen ist, wird parallel zu diesem Verfahren ein Bauleitplanverfahren für das Gebiet An der Bind mit 6 Bauplätzen für den Neubau von Eigenheimen in Arbeit.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Für den OT liegt kein verwertbarer FNP vor.

Entsprechend § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da für die Gemeinde Nahetal-Waldau ein einzelner Bebauungsplan zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nicht ausreicht, ist ein Flächennutzungsplan im Parallelverfahren aufzustellen. Im Rahmen der Aufstellung des FNP (in Verbindung mit der Gemeinde Schleusegrund geplant) sind die Ziele dieses vorgezogenen Bebauungsplanes einzuarbeiten.

#### 3.3 UVP- Prüfung

Die Maßnahme dient der Umnutzung einer bestehenden Bebauung mit geringfügiger Erweiterung. Aufgrund der Nutzungsstruktur und der geringfügigen Erweiterung (3 neue Bauplätze) ist keine UVP erforderlich.

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskerns des OT Hinternah. Das Gebiet liegt in einem Taleinschnitt, der von Süden nach Norden verläuft.

### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet wird zurzeit als Wochenendhausstandort genutzt, wobei bereits Wohnnutzungen anzutreffen sind. Es ist intensiv durchgrünt.

### 4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Thüringern Wald“. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild erfolgen muss.

Der gesamte Geltungsbereich ist aus dem Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ ausgegrenzt.

### 4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

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

### 4.5 Nutzungsbeschränkungen

Folgende Nutzungsbeschränkungen bestehen:

- Läden, Schank- u. Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 4 (4) ausgeschlossen.
- Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.
- Die maximale Grundfläche für Wohngebäude wird auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Nebenanlagen und Stellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO:  
Die Grundfläche aller Nebengebäude darf 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes (Wohnhaus) nicht überschreiten. Wobei das einzelne Nebengebäude max. 15 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen darf. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die vorhandene Gemeinschaftsstellplatzanlage.

#### 4.5.1 Altlasten

Die Hinweise des Staatlichen Umweltamtes zu Altlastverdachtsflächen am Südhang des Kiliansberges haben sich nicht bestätigt. Die Altlastverdachtsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Entsprechend der Stellungnahme der Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 17.08.2004 stehen die unter Nr. 00257 aufgeführte Altablagerung in der Gemeinde Hinternah in keinem Zusammenhang mit dem Planungsgebiet.

Somit ist das Plangebiet als altlastfrei einzustufen.



#### **4.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gemäß § 9 (1) Pkt. 24 sowie (5) 1. BauGB

##### **Waldabstand**

Am 2. März 2004 fand eine Begehung zur Problematik der Waldrandumgestaltung statt (siehe Anlage).

Entsprechend der Festlegungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Waldabstandsforderung kann unter folgenden Auflagen unterschritten werden:

- a) Der Eigentümer (Waldbesitzer) stimmt der Gefahrenabwendung durch Waldrandumgestaltung zu oder Pkt. b) der Festsetzung wird wirksam.
  
- b) Bei Nichtanwendung von Pkt. a). ist eine Haftungsausschlussvereinbarung zwischen Waldbesitzer und Hauseigentümer bzw. Bauwilligen als notariell beglaubigte Eintragungsbewilligung zur Eintragung in das Grundbuch beim Amtsgericht Hildburghausen zu treffen.

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

Einer Waldrandumgestaltung ist der Vorzug zu geben. Die Umgestaltung ist mit den Waldeigentümern schriftlich zu vereinbaren und bis zum 31.12.2006 abzuschließen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wurde die Walddarstellung im westlichen Plangebiet berichtigt.

##### **Immissionsschutz**

Die Höhe der Abluftführung (Schornsteine) bei Festbrennstoffanlagen (auch Kamine) ist unter Einbezug des Geländeniveaus und des Abstandes zum nächstgelegenen Eigenheim im Bezug auf die VDI 3781 Bestimmung der Schornsteinhöhe für kleinere Feuerungsanlagen zu bemessen. Jedwede Abweichungen sind aktenkundig vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger oder durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Hildburghausen zu bestätigen.

## 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

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

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

- Läden, Schank- u. Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 4 (2) 2. u. (3) 3., 4., 5. BauNVO ausgeschlossen.

Begründung:

Der Ausschluss der Nutzungsarten erfolgt dahingehend, dass das Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen, aber nicht die Reglementierung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO erhalten soll.

- Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

Begründung:

Mit dieser Regelung soll die Anzahl der Wohnungen auf ein verträgliches Maß hinsichtlich raumordnerischer und erschließungstechnischer Prämissen begrenzt werden.

- Die maximale Grundfläche für Wohngebäude wird auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt.

Begründung:

Mit dieser Begrenzung soll dem Charakter des Gebietes entsprochen werden und überzogenen Versiegelungen entgegen gewirkt werden.

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Nebenanlagen und Stellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO:

Die Grundfläche aller Nebengebäude darf 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes (Wohnhaus) nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die vorhandene Gemeinschaftsstellplatzanlage.

Begründung:

Die durch Baugrenzen bestimmten bebaubaren Flächen sind großzügig angelegt, deshalb sollen die Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen erstellt werden. Eine zusätzliche Bebaubarkeit der restlichen Bauflächen soll unterbleiben.

Mit dieser Begrenzung soll dem Charakter des Gebietes entsprochen werden und weiterer Zersiedelung entgegen gewirkt werden.

- 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. Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe bergseitig.

- Es wird offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.

- Dächer

Für das Baugebiet werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°- 45° festgesetzt.

Die Begrenzung der überbaubaren Flächen durch restriktive Baugrenzen, so dass jeweils pro Grundstück nur der Bau eines Wohnhauses möglich ist, entfällt.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um den regionalplanerischen Vorgaben zur Begrenzung der Anzahl der Baugrundstücke einzuhalten.

Im Ergebnis der Bürgerbeteiligung und nach Überprüfung der baurechtlichen Belange kann eine Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke städtebaulich nicht begründet werden. Damit ist sie unrechtmäßig.

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

Der Bebauungsplan regelt nur die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und nicht die Ausbauparameter. Die Querschnittsbreiten zum Ausbau stellen nur Vorschläge dar.

In der Bürgerbeteiligung wurde durch Bürgerhinweise eine Verlängerung der Verkehrserschließung über die Flurstücke 64/25 und 64/26 vorgeschlagen. Dies wird nach Prüfung verworfen. Das konzipierte Verkehrskonzept ermöglicht die Erschließung (Anbindung) aller vorhandenen Grundstücke über öffentliche Wege. Eine Fortführung der öffentlichen Wegetrasse unter Einbeziehung der Flurstücke 64/25 und 64/26 ist zur Erschließung von Grundstücken nicht erforderlich. Diese würde nur die Erreichbarkeit erleichtern. Ihr steht aber der zusätzliche Kostenaufwand zum Ausbau gegenüber. Diese zusätzlichen Kosten stehen in keinem Verhältnis zum Erschließungsvorteil und werden daher abgelehnt.

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenfläche (nicht Ausbaufäche) -siehe Wohnwege a)- wird entsprechend der abgestimmten Vereinbarung auf 5,0 m verbreitert. Somit werden Teile der Flurstücke 64/18 - 64/25 mit in die öffentliche Fläche einbezogen. Das ermöglicht in der Ausführungsplanung der Straße mehr Spielraum für die technische Umsetzung.

Das Grundgerüst der Verkehrserschließung bleibt weitestgehend bestehen.

Es werden folgende rechtliche Festsetzungen getroffen und Ausbauparameter vorgeschlagen:

#### **Haupterschließung** / Verkehrsfläche öffentlich

- 3,50 m Querschnitt Fahrbahn mit Ausweichstellen
- öffentliche Fläche gesamte Katasterbreite

#### **Wohnwege a)** / Verkehrsfläche öffentlich

- 2,5 m Querschnitt Fahrbahn / 3,50 bzw. 5,00 m Katasterbreite (betrifft Flurstücke 64/18 – 64/25 )

#### **Wohnwege b)** / Verkehrsfläche privat

- 3,0 m Querschnitt Fahrbahn / 3,50 m Katasterbreite

Die südlichen Grundstücke werden über private Stichstraßen erschlossen. Die Grundstücke zwischen Stichstraße und den dahinter liegenden Baufeldern, befinden sich jeweils im Eigentum des dahinter liegenden Baugrundstückes.

#### **Fußwege** / öffentlich

- 2,0 m Querschnitt
- Geltungsfläche - gesamte Katasterbreite

*Im Bebauungsplan werden die katastermäßigen Flächen der Verkehrswege festgelegt und nicht die technischen Ausbauparameter. Diese sind in der Projektphase festzulegen.*

#### **Parkplatz** / öffentlich

Es werden 2 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Ein Parkplatz im zentralen Bereich und eine Parkzeile im Norden des Plangebietes.

#### **Elektroversorgung**

Das Plangebiet ist bereits elektroseitig erschlossen.

#### **Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral auf jedem Grundstück.

### **Wasserversorgung**

Trinkwasseranschlüsse sind für die bebauten Grundstücke vorhanden. Zur Versorgungssicherheit und Hygienevorsorge wird ein Ringschluss erforderlich. Hierfür ist die Hauptleitung im Süden an das örtliche Netz anzuschließen.

Der Feuerlöschbedarf wird über eine Zisterne (100 m<sup>3</sup>) auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes abgedeckt.

Für das Einrichten der Zisterne und des Erdbeckens, welches der Löschwassersicherstellung im Bebauungsgebiet dient, sind gesonderte Bauanträge beim Bauaufsichtsamt des LRA einzureichen. Das Sachgebiet Brandschutz im Ordnungsamt ist zu beteiligen.

#### Hinweise des Zweckverbandes

- Anschluss an Versorgungsleitung in der Straße Langengrund erforderlich.
- Verlegung im öffentlichen Straßengrund mit Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des bestehenden Wochenendsiedlervereins.
- Bereitstellung von Löschwasser ist aus dem öffentlichen Netz nicht gegeben.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig erschlossen. Die Schmutzwässer werden in der vorhandenen Kläranlage gereinigt und der Vorflut zugeführt. Zur Umwidmung des Gebietes in Allgemeines Wohngebiet ist eine Erweiterung der biologischen Kläranlage am Standort erforderlich.

Gemäß des Protokolls der Beratung vom 24.03.2004 im Statlichen Umweltamt wird die Zahl der Einwohner mit 250 verbindlich festgelegt.

#### Hinweise des Zweckverbandes

- Die vorhandene Kläranlage ist entsprechend der erforderlichen Einwohnerequivalente zu erweitern.
- Grundstücksentwässerung wie bisher im Trennsystem, wobei das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist.
- Die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen erfolgt entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen über ein Rigolensystem bzw. über eine Regenrückhaltung.

### **Regenwasser**

Regenwasser (Dachwasser) wird generell auf jedem Grundstück versickert (z. Z. gängige Praxis im bebauten Gebiet), bzw. zu Nutzzwecken aufzufangen und zu verwenden.

Das Oberflächenwasser der Straßen und Wege ist zu erfassen und über die Zisterne und die Regenrückhaltung südlich des öffentlichen Parkplatzes zu leiten und dosiert an die Vorflut abzugeben. Das Erdbecken für die Regenrückhaltung ist mit einem 2m hohen Zaun zu begrenzen und im Außen- wie auch im Innenbereich zu begrünen.

#### **Sonstige Hinweise des Zweckverbandes**

- Die Erschließung ist durch einen Erschließungsträger vorzunehmen.
- Abschluss Erschließungsvertrag mit Zweckverband.  
Entsprechend der im Erschließungsvertrag festgelegten Bedingungen werden die öffentlichen Ver- u. Entsorgungsanlagen durch den Zweckverband kostenlos übernommen und vom ZWAS betrieben.
- Für Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich auf privaten Grundstücken befinden, ist dem Zweckverband eine Grunddienstbarkeit zu gewähren.
- Ver- und Entsorgungsleitungen, der Wochenendsiedlergemeinschaft, die sich nicht im BP-Gebiet befinden, bleiben weiterhin Eigentum der Wochenendsiedlergemeinschaft.
- Mit Fertigstellung der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine Abnahme durch den Zweckverband erforderlich. Dazu sind dem ZWAS auch die Bestandspläne der öffentlichen Anlagen zu übergeben.

### **Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung wird zentral durchgeführt, da das Gebiet nur bedingt für die Entsorgung mit Müllfahrzeugen geeignet ist. Als Standort steht der öffentliche Parkplatz an der Haupterschließungsstraße im zentralen Bereich des Plangebietes zur Verfügung.

### **Erschließungsvertrag**

Es muss eine vertragliche Regelungen zwischen dem ZWAS und Erschließungsträger „Wochenendsiedlerverein –Langer Grund e.V.“– getroffen werden (Kläranlage + Wasserver- und Entsorgung).

### **5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Es werden folgende Rechte festgesetzt (siehe Planurkunde):

**GFL** Mit Geh- u. Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit und Leitungsrecht zu Gunsten des ZWAS zu belastende Flächen.

Der Privatweg erschließt die hinterliegenden Wochenendhausgrundstücke.

**GF1** Geh- u. Fahrrecht zu Gunsten der Flurstücke 34/6; 34/5; 36/2; 36/4;36/5 zu belastende Flächen

**GF2** Mit Geh- u. Fahrrecht zu Gunsten der Flurstücke 34/3; 34/4; 36/6; 36/7; 36/8 zu belastende Flächen

Die Privatwege sind erforderlich, um die genannten Grundstücke anzudienen.

**L1/L2** Mit Leitungsrechten zu Gunsten des ZWAS und des Energieversorgers zu belastende Flächen

Das Leitungsrecht dient der Sicherung von Versorgungsleitungen des ZWAS.

### **5.5 Übernahme**

Folgende Inhalte wurden übernommen:

- Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (6) BauGB unterirdisch

*Trinkwasserleitung im Bestand*

*Schmutzwasserleitung im Bestand*

- Wasserflächen gem. § 9 (6) BauGB

*Vorflut im Bereich Kläranlage*

## **5.6 Grünordnung - Begründung**

Die Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die durch die Nutzungsänderungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren bzw. zu kompensieren. Die grünordnerischen Festsetzungen sind laut lt. ThürNatG § 5 als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Auf einen separaten Grünordnungsplan im Sinne des Thüringer Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 29.04.1999 (GVBl. S.298) kann verzichtet werden, da es sich bei dem Plangebiet fast ausschließlich um bereits bebaute Flächen handelt.

Die Gemeinde Hinternah möchte ein Teil des bestehenden Sondergebietes für Erholung am „Langengrund“ als Wohngebiet ausweisen.

### **Beschreibung des Plangebietes**

Der Ort Hinternah gehört zum Landkreis Hildburghausen. Er ist ein Ortsteil der Gemeinde Nahetal-Waldau. Das geplante Wohngebiet 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 wird nicht angestrebt, sondern nur eine Erweiterung der Wohnfläche. Lediglich auf den brachliegenden Flächen südlich der Anlage linksseitig des Weges ist eine Neuparzellierung 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.

Westlich der Zufahrtsstraße befindet sich eine kleine Mischwaldfläche als Bestandteil der Anlage. Sie liegt zwischen der Anlage und den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Waldfläche ist zu erhalten und von baubedingten Schäden oder Ablagerungen zu schützen.

Nördlich der Waldfläche grenzt die Anlage direkt an die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die durch einen öffentlichen landwirtschaftlichen Weg erschlossen werden. Im Norden grenzt die geplante Wohnanlage an die bestehenden Kleingärten, die weiterhin als solche genutzt werden sollen und nicht Inhalt dieses B-Planes sind.

In östlicher Richtung von Hinternah kommend grenzt an die bestehende Zufahrt eine mit standorttypischen Gehölzen bewachsene Böschung, die in einen offenen Graben mündet. An diesen offenen Graben grenzen extensiv genutzte Wiesenflächen. Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird von der Bautätigkeit nicht beeinträchtigt. Unmittelbar an den bestehenden Parkplatz an der Zufahrtsstraße ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Dieses Becken soll naturnah ausgebaut werden. Im Randbereich der bestehenden Wiesenflächen nördlich der Anlage soll eine Feuerlöschreserve durch eine Zisterne eingeordnet werden. Auch dieses Becken ist naturnah auszubauen. Die Wiesenfläche bildet den Abschluss der geplanten Wohnanlage. Die Gärten im Nordosten grenzen an eine Waldfläche.

Die bestehende Zufahrtsstraße vom Ort Hinternah kommend bleibt in seiner Breite bestehen. Die Straße ist bereits bituminös ausgebaut. Die HAUPTerschließungswege werden mit einer Breite von 3,50 m ausgebaut. Die Erschließungswege hingegen sind nur mit einer Breite von 3,0 m auszubauen.

## **Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen**

Durch die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen wird versucht die im Zuge der Erschließung und Bebauung veränderten Flächen in einem für die Umwelt relevanten Maß einzuordnen.

### **Private Grundstücke**

Im Bereich des Plangebietes werden bestehende Bungalowanlagen zu Eigenheimen ausgebaut. Der Versiegelungsgrad beträgt maximal 40%. Auf den mindestens 60% Grün- und Gartenflächen sollen landschaftstypische Gehölze gepflanzt werden.

Für die Gebäudeerweiterung bzw. Grundstücksversiegelung ist je 10 m<sup>2</sup> eine Zahlung von 90,00 € an die Gemeinde zu leisten. Die an die Gemeinde festgelegte Zahlung soll zweckgebunden für Ersatzpflanzungen und deren Pflege verwendet werden.

Erfolgen auf den Grundstücken die Fällung von Bäumen, so sind diese in gleicher Stückzahl durch standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu ersetzen. Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen.

Offene Carports sowie Nebengebäude sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sollten einheimische Pflanzen vorgesehen werden.

Die Begrenzung zwischen den Grundstücken mit Holz- oder Maschendrahtzaun ist durch Hecken oder Gehölze zu begrünen.

Das anfallende Oberflächenwasser (Dachwasser) soll nicht in den öffentlichen Vorfluter abgeleitet werden. Es ist auf dem jeweiligen Grundstück in den Grünflächen versickern zu lassen bzw. zu Nutzzwecken aufzufangen und zu verwenden.

Die bestehenden Grüngürtel aus standortgerechten Gehölzen zwischen den Grundstücksflächen sind zu erhalten und zu unterhalten.

### **Öffentliche Grünflächen**

Die im geplanten Wohngebiet öffentlich ausgewiesenen Stellplätze sind in offener Bauweise zu befestigen. Hier können Ökopflaster, Rasengitterplatten oder ähnliches bzw. Kies eingesetzt werden.

Es ist eine natürliche Regenrückhaltung in Form von 1 Stück Erdbecken unterhalb des bestehenden Parkplatzes auf dem Flurstück 173/38 anzulegen. Das Erdbecken besteht aus einer Tief- und Flachwasserzone. Die genaue Abmessung der Regenrückhaltung ist in der Projektphase entsprechend der berechneten Regenwassermenge zu bestimmen.

Das Erdbecken ist mit einem 2 m hohen Zaun zu begrenzen und im Außen- sowie im Innenbereich zu begrünen.

### **Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Wiesenfläche der Flur 1 Flurstück 123/55 und 124/56 ist durch eine einmalige jährliche Mahd nach dem 1. Juli während eines Zeitraumes von 15 Jahren auszuführen. Diese Wiesenfläche ist zu einer artenreichen Bergwiese zu entwickeln. Das Mähgut wird entsorgt.

Diese Maßnahme stellt einen adäquaten Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung von Straßenflächen im geplanten Wohngebiet dar.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, von Natur und Landschaft

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden zu sichern und auf dem jeweiligen Grundstück zu lagern. Die Lagerung muss so erfolgen, dass der Oberboden nach Bauende als Vegetationsschicht wieder genutzt werden kann. Bei einer Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorzusehen. Die Ansaat ist nach DIN 18917 auszuführen.

### Flächenbilanz

<u>Gesamter Geltungsbereich</u>	<u>7,522 ha</u>
vorhandene Grundstücke mit Bungalow und Gärten	4,932 ha
Waldrandzone im Geltungsbereich	1,462 ha
vorhandene Straße	0,365 ha
Ausbau Straße - Bitumen B = 2,50 – 3,50 m	0,105 ha
Regenrückhaltebecken - 1 Stück Erdbecken, 1 Stück Zisterne	0,175 ha
Flurstück 123/55 (Teilfläche) 585 m <sup>2</sup> Erdbecken 38/13 1.163 m <sup>2</sup> Zisterne	
Ersatzmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches	
Pflege einer Wiesenfläche Flurstück 123/55 und 124/56	0,483 ha

Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen können nicht nach der Eingriffsregelung „**Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen**“ vom November 1994 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 von 90,00 € pro 10 m<sup>2</sup> Gebäudeerweiterung vereinbart.

Diese Zahlung ist wie bereits unter Punkt „Private Grünflächen“ beschrieben. Lediglich die Haupteerschließungswege von 3,50 m Breite und die Erschließungswege von 2,50 m Breite werden in bituminöser Befestigung ausgebaut und sind durch die Pflege einer Wiese auszugleichen.

Eingriff	Ausgleich
Versiegelung durch Grundstückserweiterung je <u>10 m<sup>2</sup></u>	Zahlung von <u>90,00 €</u> /10 m <sup>2</sup> an die Gemeinde Hinternah zu Ersatzpflanzungen und deren Pflege
Versiegelung von <u>0,105 ha</u> Haupteerschließungs- und Erschließungsweg	Pflege einer Wiese von <u>0,483 ha</u> in einer Zeitdauer von 15 Jahren



Durch die o.g. Maßnahme kann der Eingriff in die bereits bestehende Anlage teils am Ort des Eingriffes bzw. außerhalb weitestgehend ausgeglichen werden.

### **Zuordnung - Verteilungsmaßstab**

Die Zuordnung bzw. der Verteilungsmaßstab erfolgt gem. § 9 (1a); § 135a (1); § 135b (1) BauGB.

### **Sammelzuordnung**

Für die Maßnahme Entwicklung einer Bergwiese erfolgt eine Sammelzuordnung.  
Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.

### **Direktzuordnung**

Die Ausgleichszahlung für je 10 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche auf dem Grundstück erfolgt als Direktzuordnung.

(Grundlage kann die Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB bilden.)