

BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan “Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1“

Stadt Plaue

Vorentwurf



BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan “Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1“

Stadt Plaue

Auftraggeber:

Stadt Plaue
Hauptstraße 38
99338 Plaue

Auftragnehmer:

kehrer planung
Nico Kehler
Freier Architekt
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.keplan.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehler
Dipl.-Ing. S. Posern

2

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
4. Rahmenbedingungen	9
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotope	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/ Grundwasserschutz, Geotopschutz und Bergbau/Altbergbau	
4.12 Kampfmittelprüfung	
5. Planinhalt	12
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.6 Grünflächen	
5.7 Verkehrstechnische Erschließung	
5.8 Technische Infrastruktur	
5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.10 Übernahme, Kennzeichnung	
5.11 Waldabstand	
5.12 Klimaschutzklausel	
6. Grünordnung	32
6.1 Beschreibung des Plangebietes	
6.2 Bestandsaufnahme	
6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen	
6.4 Flächenbilanz	
6.5 Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen	
6.6 Verfügbarkeit der Flurstücke für die grünordnerischen Maßnahmen	

Anlage

- Flächenkennwerte (Anlage 1)

0. Gesetzliche Grundlagen

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024 (GVBl. 2024, 298)

6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)

8. Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)

11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47)

12. Regionalplan Mittelthüringen Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Nr. 31/2011 Thüringer Staatsanzeiger)

13. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205) und **Thüringer Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms** vom 5. August 2024 (GVBl. 525)

14. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

15. Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (ThürVersVO) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 122)

16. Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (ThürWaldG) vom 18.08.2008 (GVBl. 2008, S. 327), neu gefasst durch Gesetz vom 06. Februar 2024 (GVBl. S. 13)

1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Plaue beabsichtigt, das vorliegende Gebiet langfristig als Wochenendhausgebiet planungsrechtlich zu sichern. Ziel des Bauleitplanes ist es zum einen, die Bestandssicherung der bestehenden Wochenendhäuser vorzunehmen und zum anderen, eine Möglichkeit für geringfügige Erweiterungen der Häuser, bzw. eines möglichen Umbaus, als auch einzelner Neuerrichtungen von Wochenendhäusern (als Ersatzneubau) zu ermöglichen. Die Siedlung besteht bereits seit DDR-Zeiten und wird seither durchgängig genutzt.

Der Standort befindet sich bisher im Außenbereich und wird entsprechend nach § 35 BauGB bewertet. Mit Umsetzung des Bebauungsplans soll zukünftig Baurecht nach § 30 Abs. 3 BauGB bestehen.

Im vorliegenden Fall besteht ein dringendes öffentliches Interesse an dem Vorhaben. Aufgrund der baurechtlichen Problemlage im Plangebiet, insbesondere im Hinblick auf Auflagen und Verfügungen der Baubehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis, ist ein zeitnahes Handeln erforderlich.

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes hat bereits bauaufsichtliche Verfahren zum Rückbau illegal errichteter baulicher Anlagen eingeleitet. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert und damit grundsätzlich legalisiert werden. Ein bauaufsichtliches Einschreiten könnte in der Folge entbehrlich werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Dringlichkeit der Planung im oben genannten Sinne zu bejahen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Abbildung 1; rot gestrichelt) hat eine Größe von insgesamt ca. 4,60 ha. Er liegt in der Gemarkung Kleinbreitenbach, Flur 3.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1“ (rot gestrichelt) auf DOP [Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Aufnahme 09.07.2024]

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/6, 107/7 (Weg), 107/8, 107/9, 107/10, 107/11, 107/12, 107/13, 107/14, 107/15, 107/16, 107/17, 107/18 (Weg), 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/24, 107/25, 107/26, 107/27, 107/28, 107/29 (Weg), 107/30, 107/31, 107/32, 107/33, 107/34, 107/35, 107/36 (Weg), 107/37, 107/38, 107/39, 107/40, 107/41, 107/42, 107/43, 107/44, 107/45, 107/46, 107/47, 107/48, 107/49, 107/50, 107/51, 107/52, 107/53, 107/54, 107/55, 107/56, 107/57, 107/58, 107/59, 107/60, 107/61, 107/62 (Weg), 108/5, 108/10 (Weg), 787 (teilweise; Weg), 794 (Weg), 795 (Weg), 796/1, 796/2, 796/3 (Weg) und 798 (teilweise; Weg).

Es liegt südöstlich des Ortsteiles Stadt Plaue der gleichnamigen Stadt. Im Westen grenzen einzelne Wochenendhäuser sowie deutlich untergeordnet Waldflächen an. Teilweise wird es zudem von der Straße „Im Tränkegarten“ begrenzt. Nach Norden hin schließen die Straße „Reinsfelder Weg“ und im Osten die Straße „Oberer Tränkegarten“ das Gebiet ab. Im Süden umschließen zum Teil Waldflächen und begrenzt in Teilen die Straße „Im Tränkegarten“ den Geltungsbereich. Innerhalb des Plangebietes befindet sich zudem die Straße „Mittlerer Tränkegarten“. Im Südwesten des Wochenendhausgebiet „Oberer Tränkegarten“ schließt sich direkt das Wochenendhausgebiet „Unterer Tränkegarten“ an.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (vgl. Abbildung 2) bestehen für die, durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen, keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche, da diese in der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestthüringen bereits als Siedlungsbereich dargestellt sind.

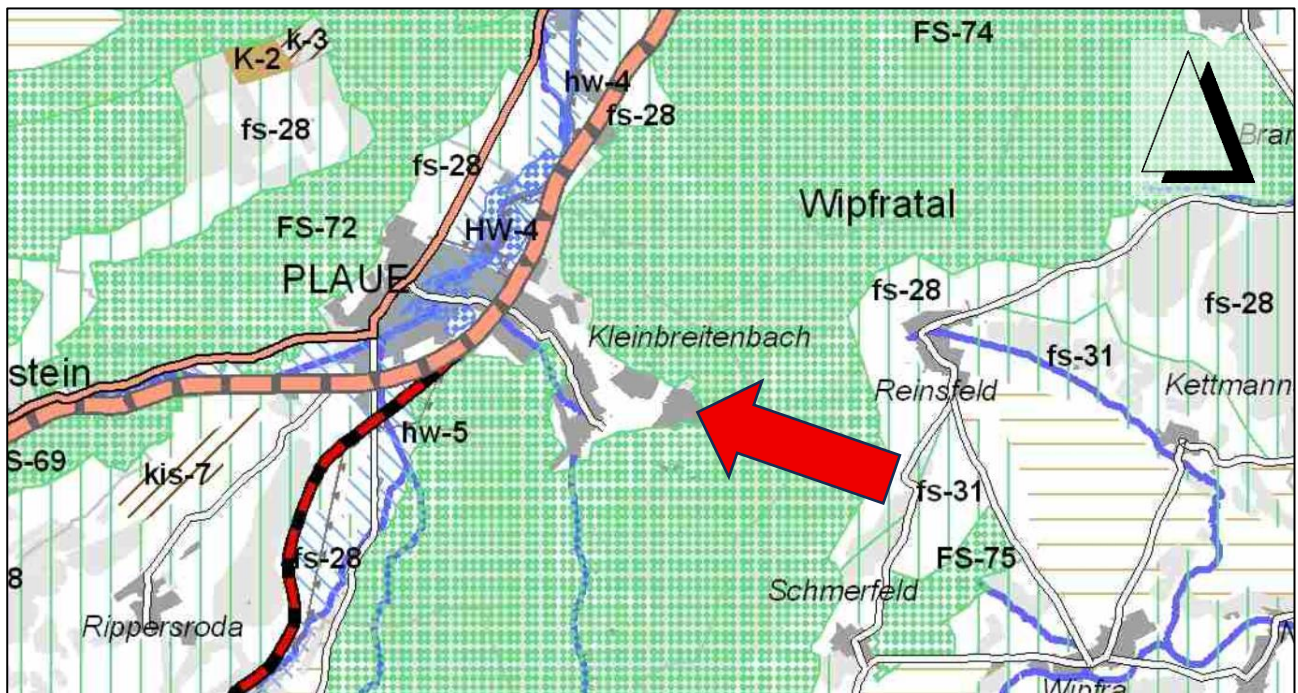


Abbildung 2: Regionalplan Mittelthüringen (Auszug; Lage Plangebiet [roter Pfeil; (unmaßstäblich) Quelle: Regionalplan Mittelthüringen])

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der rechtskräftige Regionalplan aktuell im Änderungsverfahren befindet. Es liegt ein Entwurf vor (vgl. Abbildung 3; Stand: 12.09.2019, Beschluss PLV 40/03/19).

Im Vergleich zum rechtskräftigen Regionalplan wurden Änderungen im Bereich des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1“ vorgenommen.

So liegt mit der beabsichtigten Änderung der gesamte Bebauungsplan innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Freiraumsicherung.

Durch die geänderten Belange würde es zu keiner anderen Abwägung kommen als beim bisher rechtskräftigen Regionalplan Mittelthüringen. Der Erhalt der Erholungsfunktion bleibt das langfristige Ziel.

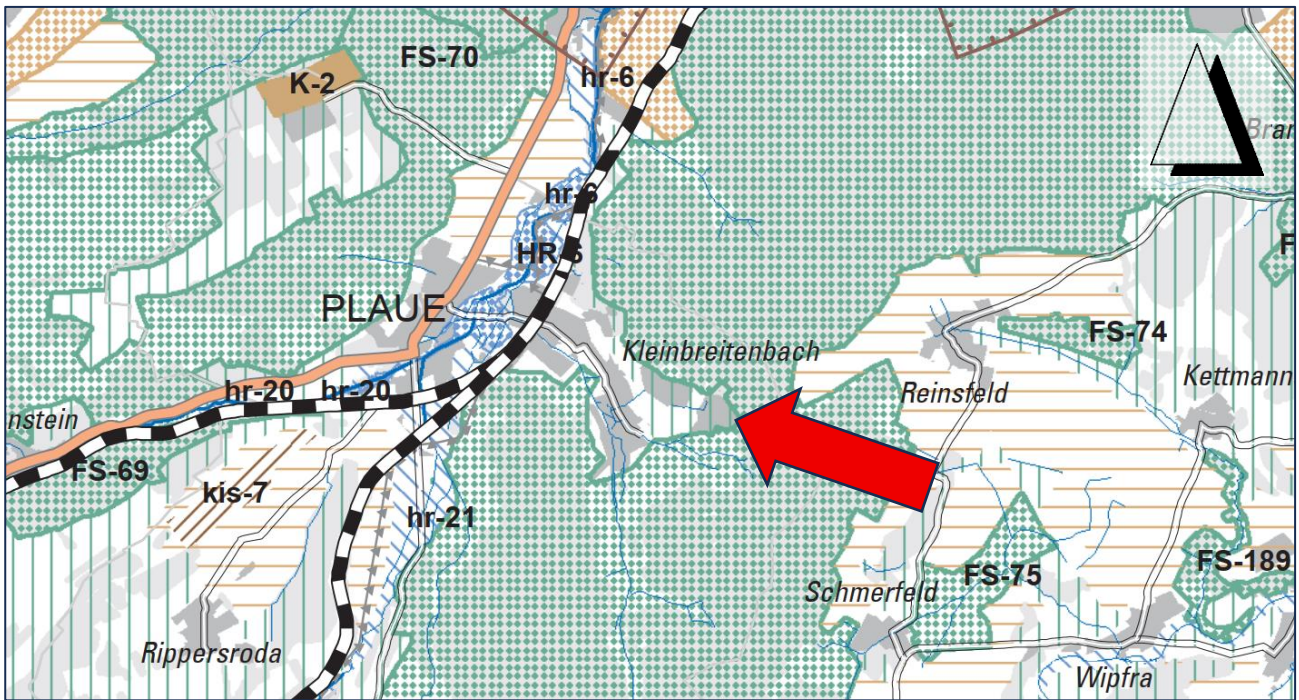


Abbildung 3: Regionalplan Mittelthüringen – Änderung (1. Entwurf; Auszug; Lage Plangebiet [roter Pfeil; (unmaßstäblich)] Quelle: Regionalplan Mittelthüringen – Änderung (1. Entwurf)

3.2 Flächennutzungsplan

Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt für die Stadt Plaue nicht vor. Dem Entwicklungsgebot kann demzufolge nicht entsprochen werden. Um die unter Kapitel „1. Veranlassung und Ziele“ genannten Ziele erreichen zu können, ist ein Abwarten auf die Umsetzung des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Daher stellt die Stadt Plaue den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitigen Bebauungsplan auf.

Aufgrund dieser Tatsache sind dringende Gründe aufzuzeigen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung nachzuweisen.

Dringende Gründe liegen vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen.

Dies ist vorliegend der Fall. Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis hat bereits bauaufsichtliche Verfahren zum Rückbau illegal errichteter baulicher Anlagen eingeleitet. Ohne eine planungsrechtliche Steuerung drohen somit erhebliche Nachteile sowohl für die betroffenen Nutzungen als auch für die städtebauliche Entwicklung.

Mithilfe des vorliegenden Bebauungsplans soll der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert und grundsätzlich legalisiert werden, sodass ein bauaufsichtliches Einschreiten künftig entbehrlich werden kann. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient damit zugleich der Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens. Vor diesem Hintergrund ist die Dringlichkeit der Planung im oben genannten Sinne zu bejahen.

Ferner steht der vorzeitige Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. Nach allgemeiner Auffassung darf ein vorzeitiger Bebauungsplan die Grundzüge der beabsichtigten Gesamtentwicklung nicht präjudizieren oder neue, bislang nicht angelegte Entwicklungslinien begründen.

Dies ist hier nicht der Fall. Vielmehr beschränkt sich die Planung auf die planungsrechtliche Sicherung und Ordnung des vorhandenen Bestands und fügt sich damit in die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt ein.

Zudem betrifft der Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich ein Bestandsgebiet und eine Erweiterung über den Bestand hinaus ist qualitativ oder quantitativ weder Wille der Kommune noch Wille des Vereins.

Unabhängig von den vorgenannten Ausführungen liegt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Plaue (Stand: 17.02.2021; Quelle: <https://www.stadt-plaue.de/seite/388897/stadtbodenkonzept-isek.html>; Aufruf am 21.04.2026) vor. In diesem wird der Standort des Wochenendhausgebietes erwähnt und in der Karte 1 „Gliederung in Quartiers- und Nutzungstypen“ entsprechend als Sondergebiet dargestellt (vgl. Abbildung 4).

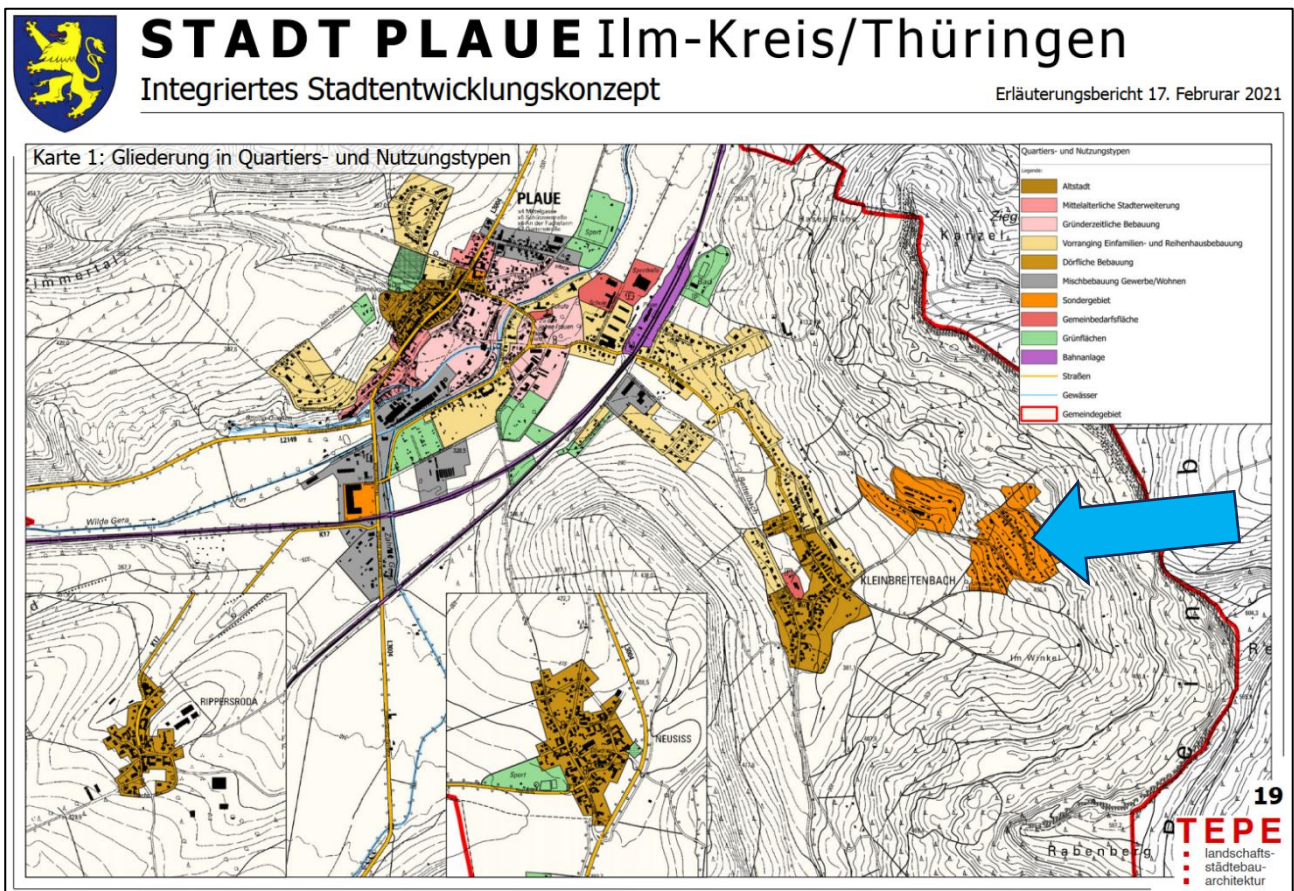


Abbildung 4: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Plaue; Karte 1 Gliederung in Quartiers- und Nutzungstypen (Lage Plangebiet [blauer Pfeil]; Stand 17.02.2021; Quelle: <https://www.stadt-plaue.de/seite/388897/stadtbodenkonzept-isek.html>; Aufruf am 21.04.2026)

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage des Ortsteiles Stadt Plaue (vgl. Abbildung 5), an den Ausläufern der „Reinsberge“. Im Geltungsbereich steigt das Gelände von Südwesten nach Nordosten deutlich an. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von 419,0 m bis 456,0 m über Normalhöhennull.

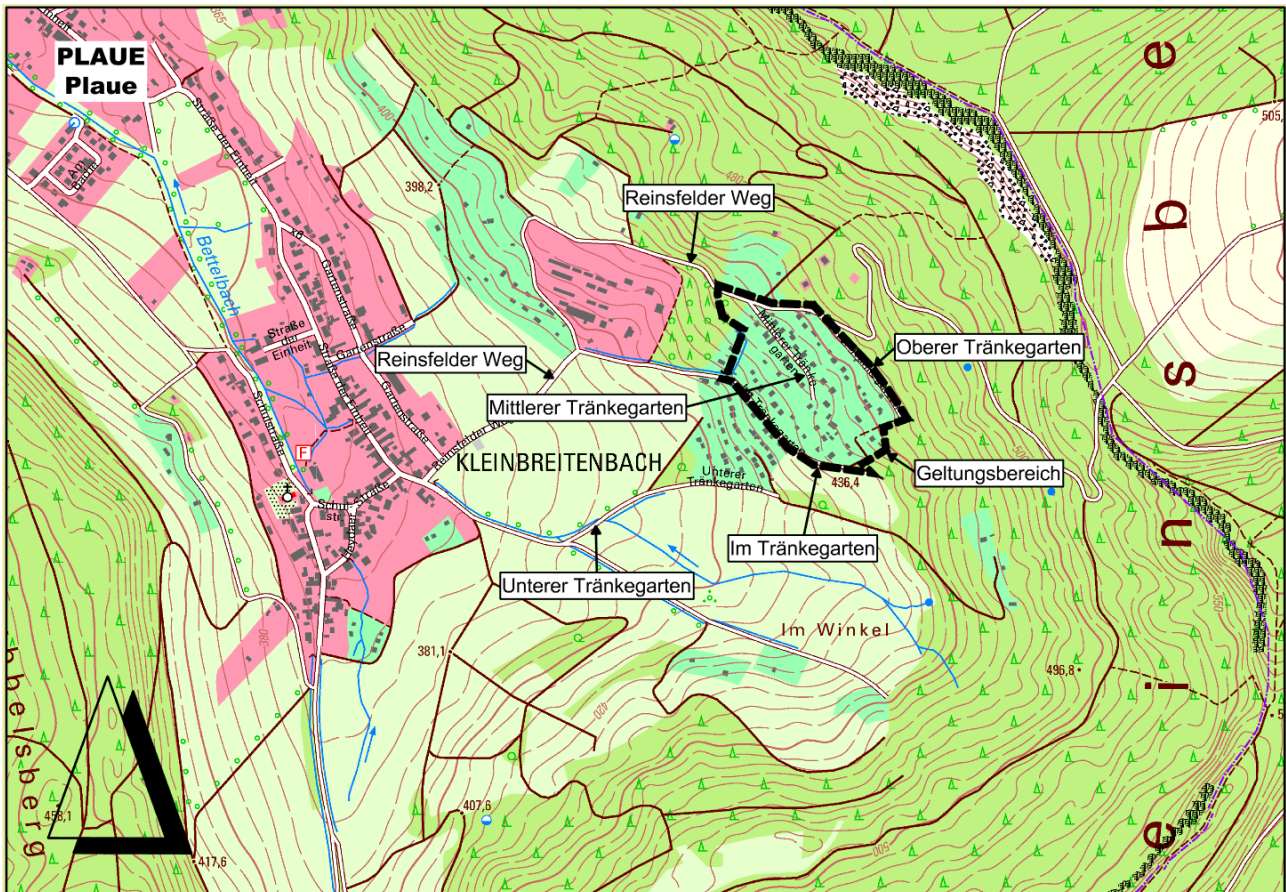


Abbildung 5: Lage Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1“ (schwarz gestrichelte Linie) auf DTK10col [Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>]

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Der Naturraum im Plangebiet wird von bestehenden Wochenendhäusern sowie untergeordneten Nebenanlagen zur Wochenendhausnutzung geprägt. Auf der anderen Seite ist das Gebiet mit Großbäumen stark durchgrünt (vgl. Abbildung 1). Die markante und intensive Bebauung durch Wochenendhäuser prägt dennoch den Landschaftsraum. Festzustellen ist jedoch auch, dass aufgrund der zum Teil großen Grundstücke die Bebauung im Vergleich zum „Unteren Tränkegarten“ etwas lockerer scheint und eine intensivere Durchgrünung des Gebietes vorliegt. Im Geltungsbereich befinden sich zudem auch mehrere Wirtschaftswege, welche als Zuwegung dienen und nicht versiegelt sind bzw. nur untergeordnet versiegelt sind.

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Nahezu parallel zur nord- und südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen die Grenzen des Fauna-Flora-Habitat (FFH) Gebietes Nr. 65 „Große Luppe - Reinsberge - Veronikaberg“ und des Special Protection Area (SPA [EG-Vogelschutzgebiet]) Nr. 30 „Große Luppe - Reinsberge - Veronikaberg“. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan.

Hinzuweisen ist darauf, dass im Nordosten ein Versatz der Schutzgebietsgrenzen auf einer Länge von ca. 80,0 m und einer Tiefe von etwa 26,00 m vorliegt. Weshalb der Versatz erfasst ist, ist nicht bekannt. Zumal das Wochenendhausgebiet bereits in den 1960-iger Jahren errichtet wurde und die Erfassung der oben genannten Schutzgebiete erst deutlich später erfolgte.

Das Plangebiet liegt in keinem wasserrechtlichen Schutzgebiet. Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht im Plangebiet vorhanden. Es liegen auch keine gesetzlich geschützten Biotope, gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 des ThürNatG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich aktuell 52 Wochenendhäuser (Hauptanlagen) zum Teil mit Terrassen, Wintergärten und sonstige Anbauten mit Grundflächen zwischen ca. 27 m² bis 111 m². Darüber hinaus befinden sich im Wochenendhausgebiet zahlreiche Nebenanlagen und untergeordnet Nebenanlagen wie z.B. Freisitze, Gerätschuppen, Schwimmbecken/Pool, Carports und Garagen. Die Nutzung des Wochenendhausgebietes beschränkt sich im wesentlichen auf die Freizeitgestaltung sowie zur Erholung.

4.6 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Ortslage der Stadt Plaue erschlossen. Angefahren werden kann das Wochenendhausgebiet „Oberer Tränkegarten“ von der „Straße der Einheit“ über den „Reinsfelder Weg“ und die Straße „Im Tränkegarten“ sowie alternativ über den „Reinsfelder Weg“ und die Straßen „Mittlerer Tränkegarten“ und „Oberer Tränkegarten“. Der „Reinsfelder Weg“ ist bis zum Abzweig der Straße „Im Tränkegarten“ asphaltiert.

Die darüber hinaus vorhandenen Straßen bzw. Wege zum Plangebiet bzw. im Plangebiet sind zum Teil mit Schotter befestigt bzw. in geringem Umfang gering oder unbefestigt. Ein kleiner Teil am Ende der Straße „Mittlerer Tränkegarten“ ist mit Rasengittersteinen ausgebaut. In weiten Teilen ist eine Befahrbarkeit nur ohne Gegenverkehr bzw. durch die Nutzung von Ausweichmöglichkeiten gegeben.

Die einzelnen Wochenendhausgrundstücke können grundsätzlich alle direkt angefahren werden. Stellplätze für Pkw's sind auf den Wochenendhausgrundstücken vorhanden.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Durch folgende Punkte bestehen zurzeit Nutzungsbeschränkungen für das Plangebiet:

- Fauna-Flora-Habitat Gebiet (FFH-Gebiet),
- Special Protection Area (SPA [EG-Vogelschutzgebiet]) und
- Waldabstand gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG (30,00 m).

4.8 Altlasten

Für das Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt.

Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ilm-Kreis für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.9 Immissionen, Emissionen

Durch die bisher stattfindende Wochenendhausnutzung bzw. Nutzung von Freizeit- und Erholungsgrundstücken im Gebiet selbst sind bisher keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen (Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft und Wochenendhausgebiet) bekannt. Negative Einwirkungen auf das Gebiet, durch in der Umgebung vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen (Grünlandbewirtschaftung) und das angrenzende Wochenendhausgebiet, sind ebenfalls bisher nicht bekannt. Zu erwähnen sind jedoch die durch die landwirtschaftliche Nutzung auftretenden Staubimmissionen sowie Geruchsmissionen durch eventuelle Düngung, die derzeit außerhalb des Gebietes temporär entstehen können. Auch in Bezug auf den angrenzenden Wald sind bisher keine negativen Einwirkungen bekannt.

Aufgrund der abseitigen Lage von Siedlungsbereichen und Hauptverkehrsstraßen sind Vorbelastungen durch Verkehrslärm- und gasförmige Emissionen (Abgase) nicht vorhanden. Die das Gebiet erschließenden Straßen werden lediglich von „Nutzern eines Wochenendhauses“ oder „Eigentümer/Nutzer eines Freizeit- und Erholungsgrundstücks“ und untergeordnet von Forst- oder Landwirtschaftsfahrzeugen frequentiert. Somit sind auch daraus keine signifikanten Vorbelastungen zu erwarten.

4.10 Grund und Boden

Nahezu das gesamte Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum. Lediglich die Flurstücke 787, 796/3, 798 und 108/10, Flur 3 der Gemarkung Kleinbreitenbach sind im Eigentum der Stadt Plaue (Im Tränkegarten und Reinsfelder Weg).

4.11 Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/Grundwasserschutz, Geotopschutz und Bergbau/Altbergbau

Derzeit liegen keine Angaben vor!

4.12 Kampfmittelprüfung

Für den Bereich des Bebauungsplanes erfolgte keine Recherche/Anfrage bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln bei der dafür zuständigen Firma Tauber Delaborierung GmbH. Eine Stellungnahme wurde nicht angefordert, da für den betroffenen Bereich kein Anhaltspunkt für einen Anfangsverdacht besteht.

Sollte dennoch ein Kampfmittelverdacht in der Zukunft aufkommen oder besteht Unsicherheit bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln, ist vor Umsetzung der Baumaßnahmen eine Stellungnahme bei der Firma Tauber Delaborierung GmbH einzuholen!

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Gemeinde beabsichtigt, das bestehende Bungalowgebiet aus DDR-Zeiten planungsrechtlich zu sichern und damit dauerhaft als Wochenendhausgebiet zu erhalten.

Der Bauleitplan dient damit in erster Linie der Sicherung des vorhandenen Bestands an Wochenendhäusern. Darüber hinaus schafft er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für maßvolle Erweiterungen, Umbaumaßnahmen sowie in Einzelfällen auch für die Errichtung neuer Wochenendhäuser. Eine Neuerrichtung kann dabei ausschließlich innerhalb des Bestandes erfolgen, da die zur Nutzung zur Verfügung stehenden Grundstücke bereits vollständig mit Wochenendhäusern bebaut wurden.

Die vorhandenen Wochenendhausgrundstücke ohne Bauflächenausweisung sollen keiner weiteren baulichen Nutzung zugeführt werden. Dies entspricht dem Willen der betroffenen Eigentümer, die an einer zukünftigen baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke nicht interessiert sind.

Zudem besteht ein städtebauliches Ziel darin, die bestehenden Eingrünungen des Gebietes im Nordwesten dauerhaft zu erhalten.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 Abs. 1, 1. Alt. BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) festgesetzt.
- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wochenendhäuser,
 - nicht überdachte Terrassen, überdachte Terrassen, Wintergärten,
 - Geräteschuppen, Gewächshäuser, Schwimmbecken/Pool und
 - Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.
- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) sind in Dach- und Kellergeschossen Aufenthaltsräume unzulässig.

Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart erfolgt entsprechend der bestehenden sowie der zukünftigen Nutzung und der konkreten Zweckbestimmung des Vorhabens. Da die Nutzung des Gebietes ausschließlich von Wochenendhäusern bestimmt wird, erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet". Die zulässigen Nutzungen werden hierbei nochmals durch die Aufzählung klargestellt. Diese beschränkt sich dabei auf typische Nutzungen in Wochenendhausgebieten, welche bereits auch alle im Plangebiet vorzufinden sind. Zu erwähnen ist dennoch, dass innerhalb des Gebietes externe Sanitäranlagen vorhanden sind, jedoch nicht separat genannt werden, da diese den Hauptanlagen (Wochenendhäusern) dienen.

Die Kommune hat die Planungshoheit und somit im Rahmen Bauleitplanung zu betreiben, wenn es notwendig ist und auch soweit es notwendig ist. Demnach ist in jedem Verfahren zu prüfen, welche Festlegungen nach Art und Intensität getroffen werden dürfen. Da eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen grundsätzlich nicht angestrebt wird, sondern ausschließlich ein zeitweiliger Aufenthalt erfolgen soll, werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem dauerhaften Wohnen Vorschub leisten.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist in weiten Teilen des Plangebietes bzw. aufgrund der baulichen Umsetzung von Wochenendhäusern zum Teil auch eine Nutzung von Dach- und Kellergeschossen als Aufenthaltsräume möglich. Insofern ist die Stadt bestrebt, dass sich eine Nutzungsausweitung innerhalb der meisten vorhandenen Gebäude nicht auf andere Geschosse erstreckt bzw. möglich wird, da auch dadurch dem Dauerwohnen Vorschub geleistet wird. Aus diesem Grund erfolgt ein genereller Ausschluss in Dach- und Kellergeschossen zur Nutzung als Aufenthaltsräume. Die gesetzliche Grundlage dafür bietet § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) wird die GRZ auf 0,2 festgesetzt.
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen, der in § 19 (5) BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt entsprechend dem Maximalwert der BauNVO (Baunutzungsverordnung), welcher bei Wochenendhausgebieten bei 0,2 liegt und nicht überschritten werden darf. Da insbesondere bei Wochenendhausgebieten der Gesetzgeber die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als Obergrenze ansieht, ist der satzungsgebenden Kommune ein Abweichen bzw. Anheben der GRZ darüber hinaus grundsätzlich nicht möglich. Die Berücksichtigung als Festsetzung erfolgt daher im vorliegenden Fall aus Gründen der Transparenz und dazu, dass die Eigentümer der Parzellen zukünftig Klarheit über die Ausnutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke haben.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (5) BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig ist (Ausschluss, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie überschritten werden darf). Die Festsetzung gilt global für den gesamten Geltungsbereich. Dadurch wird sichergestellt, dass **keine weitere Überschreitung** der festgesetzten Grundflächenzahl möglich ist und diese als zulässig festgesetzte max. Grundflächenzahl als absolute Obergrenze angesehen werden kann. Die Anwendung erfolgt zum Schutz des Grund und Bodens sowie zum Schutz des Landschaftsbildes.

Festzustellen ist, dass die im Bestand vorhanden baulichen Haupt- und Nebenanlagen auf einzelnen Grundstücken die zulässige Versiegelung von 20 % bereits überschreiten. Dies geht aus der Dokumentation des Landratsamtes Ilm-Kreis hervor.

Zu verweisen ist, dass im Bebauungsplan eine Kombination der Festsetzung von Grundflächenzahl und Grundfläche (siehe nachfolgender Punkt) erfolgt. Dies wird in diesem Planungsfall als wichtig erachtet, um die angestrebte planungsrechtliche Absicherung zu erreichen. Das bedeutet, die Grundstücke nicht zu übervorteilen, welche in diesem Fall die Größe von 500 m² Grundstücksfläche überschreiten.

- Grundfläche (GR)
- Die zulässige Grundfläche (GR) für Wochenendhäuser wird auf 68 m² begrenzt.
- Die zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen wird auf 100 m² begrenzt und ist auf das Baugrundstück bezogen. Zu berücksichtigen sind alle Haupt- und Nebenanlagen im Baugebiet.

Begründung

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser konkretisiert die Zweckbestimmung von Wochenendhausgebieten und erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des jeweiligen Gebietes. Auch damit wird dem Dauerwohnen entgegengewirkt. Weiterhin soll damit sichergestellt werden, dass die landschaftlichen Gegebenheiten und der schonende Umgang mit Grund und Boden begrenzt werden.

Im hier vorliegenden Fall wird die Grundfläche für Wochenendhäuser, also der Hauptanlage, auf 68 m² begrenzt. Nach dem allgemeinen Verständnis bewegen sich Wochenendhäuser zwischen 30 m² bis 60 m². Die hier festgesetzte Grundfläche ist damit bereits über der als „Normal“ anzusehenden Grundfläche festgesetzt. Eine Grundfläche von 70 m² oder mehr wird bereits als nicht annehmbar verstanden, da bereits ab einer solchen Grundfläche regelmäßig davon ausgegangen werden kann, dass sich ein dauerhaftes Wohnen etablieren wird.

Dennoch werden von den 52 im Bestand vorhandenen Hauptanlagen, damit nur 30 Wochenendhäuser Berücksichtigung finden, was ca. 58 % der gesamten Hauptanlagen entspricht. Als Grundlage diene die Bestandserfassung des Landratsamtes Ilm-Kreis.

Zusätzlich wird die Grundfläche aller baulichen Anlagen, also Haupt- und Nebenanlagen, auf dem Baugrundstück beschränkt. Hierbei darf die Grundfläche 100 m² nicht überschreiten. Somit gilt, das 68 m² für die Hauptanlage und 32 m² für die Nebenanlagen zur Verfügung stehen. Sofern die Hauptanlage kleiner als 68 m² ist, können die Nebenanlagen entsprechend größer umgesetzt werden. Die absolute Grundfläche von 100 m² darf jedoch nicht überschritten werden.

Von den 52 im Bestand genutzten Wochenendhausgrundstücken überschreiten diese Grenze 23 Grundstücke. Somit werden durch die getroffene Festsetzung 66 % des Bestandes erfasst. Als Grundlage diene auch hier die Bestandserfassung des Landratsamtes Ilm-Kreis.

Zu konstatieren ist jedoch, dass die grenzwertüberschreitenden Grundflächen der Hauptanlagen und die grenzwertüberschreitenden Grundflächen der gesamten baulichen Anlagen eines Baugrundstückes nicht zwingend die gleichen Grundstücke betreffen müssen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 per se nicht überschritten werden dürfen!

- Traufhöhe

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) wird die maximale Traufhöhe (TH) auf 3,00 m festgesetzt.

- Definition - Traufhöhe

Die im Plan angegebene Traufhöhe (TH) wird gemessen vom höchstgelegenen, an die bauliche Anlage angrenzenden Geländepunkt des vorhandenen eingemessenen Geländes.

Begründung

Die genannten Festsetzungen erfolgen, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Hierbei wird nochmals darauf verwiesen, dass die besondere Eigenart des Gebietes und die landschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Wochenendhäuser für das zeitliche Wohnen während der Freizeit und nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein sollen. Insofern wird die Traufhöhe (TH) entsprechend festgesetzt.

Zur Festlegung wurde wiederum die vorliegende Bestandserfassung des Landratsamtes Ilm-Kreis herangezogen. Dabei wurde ermittelt, dass bei einer Traufhöhe von 3,00 m ein großer Teil der vorhandenen 52 Wochenendhäuser berücksichtigt wird. Lediglich vier Wochenendhäuser haben eine ermittelte Traufhöhe, welche diese überschreitet. Somit werden 92 % der bestehenden Wochenendhäuser darüber eingefangen.

Die Definition erfolgt zur rechtssicheren Bestimmung der Oberkante der baulichen Anlage (OK).

5.3 Bauweise

- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (SO WOCH) sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung

Die genannten Festsetzungen erfolgen, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sowie der Umsetzung des Planzieles.

Mit der Festsetzung einhergehend bedeutet das, dass Wochenendhäuser in der offenen Bauweise nur als Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Dabei ist der seitliche Grenzabstand einzuhalten.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

- Dächer
Für Hauptanlagen sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
 - Stützmauern
Die Oberkante Stützmauern wird mit max. 2,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Stützmauern gilt das vorhandene eingemessene Gelände.
 - Einfriedungen
Tote Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,25 m zulässig. Als Bezugspunkt für die max. Höhe der toten Einfriedungen gilt das vorhandene eingemessene Gelände.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen und Gehölzen zu begrünen, wobei nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind.
- Begründung
Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugestaltung dienen der städtebaulichen Ordnung und tragen somit zur Wahrung des Ortsbildes und zum Schutz des Landschaftsbildes bei.

Die für die Hauptanlagen festgesetzten Dachformen orientieren sich dabei an denen im Plangebiet wesentlichen vorhandenen Dachformen der baulichen Anlagen.

Die Oberkante der Stützmauern überschreitet die bereits größte Stützmauer innerhalb des Plangebietes (Quelle: Bestandserfassung des Landratsamtes Ilm-Kreis) um ca. 0,15 m. Dennoch wird die Oberkante der Stützmauern entsprechend festgesetzt, um eine Gleichbehandlung der direkt aneinander liegenden Wochenendhausgebiete „Oberer und Unterer Tränkegarten“ zu ermöglichen. Aufgrund des zum Teil stark hängigen Geländes innerhalb des Bebauungsplanes und der sich daraus ergebenden Notwendigkeit zur Umsetzung einiger baulichen Anlagen wird auf die bis dato größte Stützmauer abgestellt. Eine zukünftige Überschreitung dieser Höhe wird jedoch nicht befürwortet.

Für die toten Einfriedungen wird auf eine Höhe zurückgegriffen, welche aus Sicht der Kommune einen angemessenen Schutz für die im Außenbereich liegenden Wochenendhausgrundstücke ermöglicht, jedoch auch im Landschaftsbild nur eine untergeordnete Rolle spielt. Die Beschränkung erfolgt dabei ausschließlich für tote Einfriedungen. Als tote Einfriedung werden alle baulichen und nicht wachsenden Anlagen zur Grundstücksbegrenzung bezeichnet, z.B. Gartenzäune, Gartenmauern, Sichtschutzelemente und Palisaden.

Die Festsetzung zur Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke erfolgt, um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Orts- und Landschaftsbild und zur Sicherung der einheimischen Flora beiträgt.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO.

5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baugrenzen / der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nicht, da hier ein „einfacher“ Bebauungsplan vorliegt. Dieser ist dadurch gekennzeichnet, dass mindestens eine der nachfolgenden Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen nicht enthalten ist (§ 30 Abs. 1 und 3 BauGB). Im vorliegenden Fall wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet.

5.6 Grünflächen

Aufgrund der ermittelten und bewerteten Eigentümerinteressen erfolgt für einen deutlich untergeordneten Teil der gesamten Anlage eine Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsfläche“. Dies betrifft innerhalb des Plangebietes eine sehr geringe Zahl an Grundstücken, welche bis dato als Wochenendhausgrundstücke genutzt werden und mit Wochenendhäusern bebaut sind. Dabei bleibt der Vertrauensschutz bestehen, soweit eine rechtmäßig errichtete Bebauung und Nutzung vorliegen. Das bedeutet, dass eine rechtmäßig errichtete Bebauung (Wochenendhaus) weiter genutzt werden kann, jedoch Anbauten, umfänglichere Instandsetzungsarbeiten bzw. Neubauten nicht möglich sind.

Die Ermittlung der Interessenlagen der Eigentümer erfolgte dabei durch die Interessengemeinschaft „Oberer Tränkegarten 1“ e.V. im Rahmen von gemeinsamen Informationsveranstaltungen sowie von individuellen Gesprächen des Vereinsvorstandes mit Mitgliedern.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsfläche sind ausschließlich Geräteschuppen, Gewächshäuser und Schwimmbecken/Pool zulässig. Zusätzlich dazu wird die zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen auf 32 m² begrenzt. Die Begrenzung der Grundfläche bezieht sich hier auf das jeweilige Baugrundstück. Zu berücksichtigen sind alle Nebenanlagen. Insofern orientiert sich die Zulässigkeit der Grundflächen für Nebenanlagen an der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen im Sondergebiet, das der Erholung dient. Somit wird sichergestellt, dass eine Gleichbehandlung im Plangebiet erfolgt.

Festzustellen ist, dass die Nutzer der Grundstücke weiterhin die Wochenendhäuser nutzen können (soweit die Rechtmäßigkeit nachgewiesen werden kann). Die private Freiraumnutzung kann wie bisher beibehalten und mit Rechtskraft des Bebauungsplanes innerhalb der Zulässigkeiten entsprechend umgesetzt werden. Somit wurden durch den Satzungsgeber die Nutzungserwartungen der betroffenen Eigentümer berücksichtigt.

Weiterhin wird durch die Ausweisung von Grünflächen (Eingrünung Wochenendhausgebiet), in Kombination mit dem Planzeichen 13.2.2 „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und der Zweckbestimmung „Erhalt von flächigen Vegetationsbeständen und Baumbestand“, die bestehende Eingrünung bzw. Durchgrünung des Wochenendhausgebietes gesichert.

Gleichzeitig wird damit dauerhaft sichergestellt, dass eine Neubebauung im Waldabstand gemäß § 26 Abs. 5 Thüringer Waldgesetz nicht möglich ist. Davon betroffen ist ausschließlich das Flurstück 108/5, Flur 3, Gemarkung Kleinbreitenbach.

5.7 Verkehrstechnische Erschließung

Straßenverkehrsanlagen

Das Plangebiet ist, wie bereits anfangs dargelegt, über die Ortslage der Stadt Plaue erschlossen. An der grundsätzlichen Situation, also der Erschließung des Wochenendhausgebietes über die „Straße der Einheit“, über den „Reinsfelder Weg“ (vgl. Abbildung 6) und die Straße „Im Tränkegarten“ sowie alternativ über den „Reinsfelder Weg“ (vgl. Abbildung 7) und die Straßen „Mittlerer Tränkegarten“ und „Oberer Tränkegarten“ wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nichts verändert.

Der „Reinsfelder Weg“ (vgl. Abbildung 6) ist bis zum Abzweig der Straße „Im Tränkegarten“ insgesamt asphaltiert und bleibt wie im Bestand vorhanden bestehen. Ein Begegnungsverkehr ist in Schrittgeschwindigkeit und ggf. durch Ausweichen auf den Randbereich zu großen Teilen möglich.



Abbildung 6: Blick in den „Reinsfelder Weg“
[Quelle: KEHRER PLANUNG; 26.02.2026]



Abbildung 7: Blick in die Straße „Reinsfelder Weg“ kommend vom „Mittleren Tränkegarten“ [Quelle: KEHRER PLANUNG; 27.05.2026]

Die darüber hinaus vorhandenen Straßen bzw. Wege zum Plangebiet bzw. im Plangebiet sind überwiegend mit Schotter befestigt (vgl. Abbildungen 7 bis 11) bzw. in geringem Umfang gering oder unbefestigt. Am Ende der Straße „Mittlerer Tränkegarten“ ist ein kleinerer Teil zudem mit Rassengittersteinen versehen. Eine Befahrbarkeit ist weitestgehend ohne Gegenverkehr bzw. durch die Nutzung von Ausweichmöglichkeiten gegeben (Abbildungen 8, 9, 10 und 11). Ausweichmöglichkeiten entlang des „Reinsfelder Weg“ zum „Mittleren- und Oberen Tränkegarten“ bestehen an Wegegabelungen bzw. unregelmäßig durch Aufstellflächen seitlich der Straße. Die Ausweichmöglichkeiten in der Straße „Im Tränkegarten“, „Mittleren Tränkegarten“ und „Oberen Tränkegarten“ beschränken sich regelmäßig auf Grundstückszufahrten bzw. vorhandene Stellflächen entlang der „Straßen/Wege“, welche bereits zum Teil auf privaten Grundstücksflächen liegen.



Abbildung 8: Blick in die Straße „Im Tränkegarten“
[Quelle: KEHRER PLANUNG; 26.02.2026]



Abbildung 9: Blick in die Straße „Im Tränkegarten“
[Quelle: KEHRER PLANUNG; 27.05.2026]



Abbildung 10: Blick in die Straße „Mittlerer Tränkegarten“
[Quelle: KEHRER PLANUNG; 27.05.2026]



Abbildung 11: Blick in die Straße „Oberer Tränkegarten“
[Quelle: KEHRER PLANUNG; 27.05.2026]

Eine Oberflächeninstandsetzung der Zuwegungen ist insbesondere in Teilbereichen der Straße „Im Tränkegarten“ und in Teilbereichen der Straße „Reinsfelder Weg“ notwendig. Die Fahrbahnbreiten sind insbesondere im „Im Tränkegarten“, „Mittlerer Tränkegarten“ und „Oberer Tränkegarten“ betroffen. Die Instandsetzung sollte eine durchgängige Fahrbahnbreite von 3,0 m und eine lichte Höhe von 3,5 m sowie eine durchgängige Befestigung mit Schotter zum Ziel haben.

Es wird zudem eine Prüfung durch die Interessengemeinschaft angeregt, inwiefern Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden können. Aufgrund der bestehenden Grundstücksstrukturen wird eine Umsetzung innerhalb des Plangebietes jedoch als äußerst schwierig eingeschätzt.

Da bereits alle Wochenendhausgrundstücke mit Pkw's angefahren werden können, sind diesbezüglich keine Maßnahmen erforderlich.

Wendemöglichkeiten sind innerhalb des Plangebietes für Pkw's am Ende der Straße „Im Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 12; blauer Pfeil) vorhanden. Weitere Wendemöglichkeiten bestehen für Pkw's in den Kreuzungsbereichen vom „Reinsfelder Weg“ und „Mittlerer Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 12; brauner Pfeil) sowie vom „Reinsfelder Weg“ und „Oberer Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 12; grüner Pfeil). Zudem besteht die Möglichkeit für Pkw's am Ende des „Mittleren Tränkegarten“ zu wenden (vgl. Abbildung 12; gelber Pfeil). Hingewiesen werden muss darauf, dass die Möglichkeit zum Wenden im „Mittleren Tränkegarten“ nur unter eingeschränkten Platzverhältnissen erfolgen kann!

Für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsdienst bestehen Wendemöglichkeiten derzeit ausschließlich in den Kreuzungsbereichen vom „Reinsfelder Weg“ und „Mittlerer Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 12; brauner Pfeil), vom „Reinsfelder Weg“ und „Oberer Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 12; grüner Pfeil) sowie am Ende der Straße „Im Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 12; blauer Pfeil). Im „Mittleren Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 12; gelber Pfeil) besteht die Möglichkeit zum Wenden jedoch lediglich unter Beanspruchung eines privaten Grundstückes.

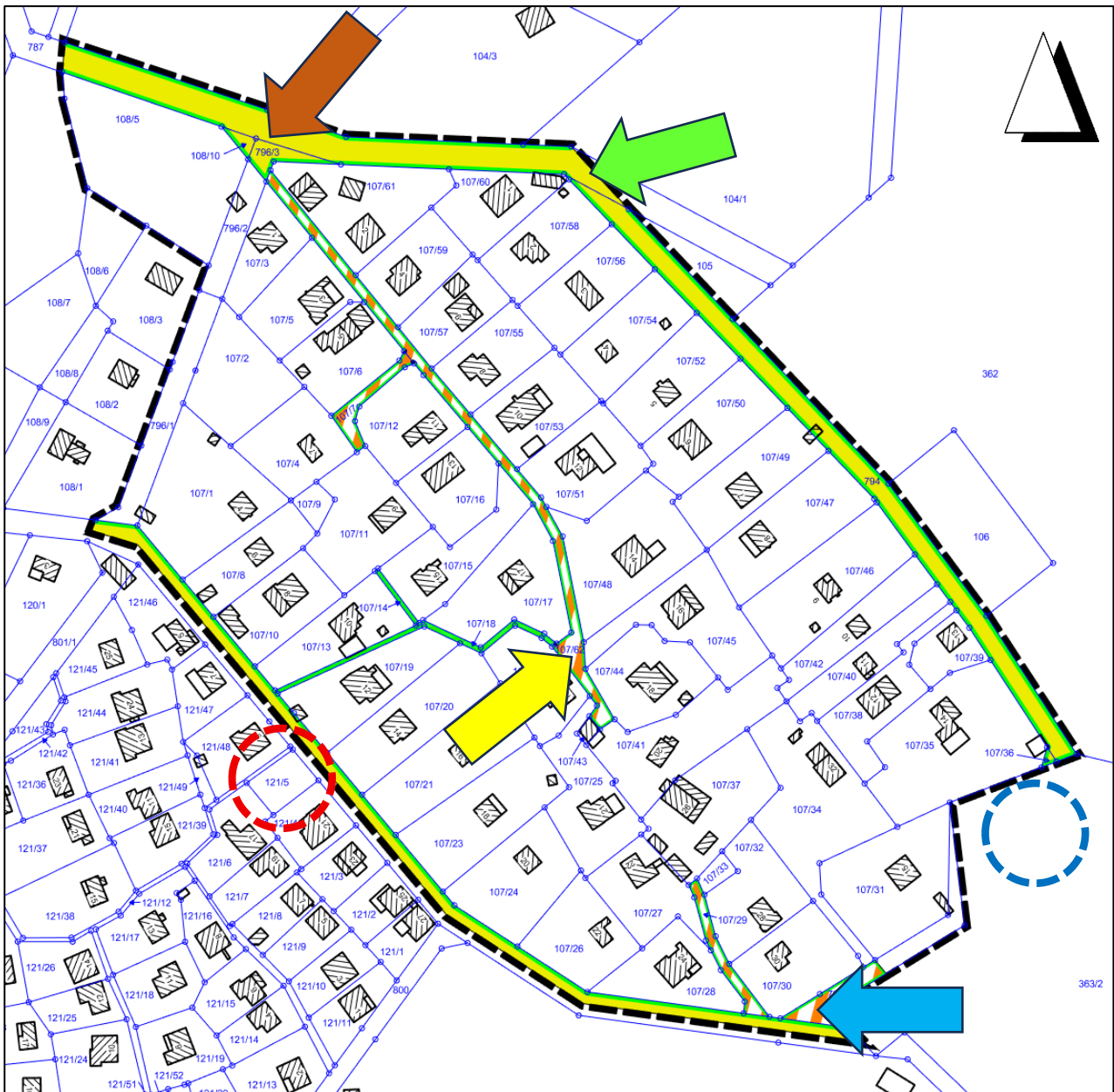


Abbildung 12: Darstellung der Wendemöglichkeiten für Pkw's [ohne Maßstab; Quelle ALKIS: TLBG ©]

Unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren plant die Stadt Plaue in Zusammenarbeit mit dem ThüringenForst die Umsetzung einer Löschwasserzisterne zur Bekämpfung von Waldbränden. Der Standort befindet sich nach derzeitigem Stand am Ende der Straße „Oberer Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 12; blauer Kreis). In diesem Zusammenhang sollen eine Aufstellfläche sowie eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge entstehen, welche dann zukünftig zusätzlich nutzbar wäre. Um den Standort mit Feuerwehrfahrzeugen anfahren zu können ist die Straße „Oberer Tränkegarten“ entsprechend zu ertüchtigen. Das bedeutet, dass ein entsprechender Ausbau zum befahren mit Feuerfahrzeugen notwendig wird! Weitere Information sind dem Pkt. „5.8 Technische Infrastruktur - Löschwasserversorgung / Feuerwehrzufahrt“ zu entnehmen.

Darüber hinaus ist innerhalb des Einfachen Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach unterer Tränkegarten“ zukünftig geplant eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vorzuhalten und eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge des Rettungsdienstes umzusetzen (vgl. Abbildung 12; roter Kreis).

Die geplante Fläche befindet sich in der Straße „Im Tränkegarten“ und soll zukünftig eine weitere Möglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst für Rettungseinsätze bieten. Diese Möglichkeit kommt jedoch nur in Betracht, wenn eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße „Im Tränkegarten“ nicht nachgewiesen werden kann (vgl. Abbildung 12; blauer Pfeil). Eine entsprechende Befahrung erfolgte durch die örtliche Feuerwehr mit einem LF 20/16. Dabei stellte sich heraus, dass grundsätzlich die Möglichkeit zum Wenden gegeben ist (siehe auch Pkt. „5.8 Technische Infrastruktur - Löschwasserversorgung / Feuerwehruzufahrt

Die im Eigentum der Stadt Plaue befindlichen Straßen sind als „öffentliche Verkehrsfläche“ im Bebauungsplan berücksichtigt (Oberer Tränkegarten, Im Tränkegarten und Reinsfelder Weg).

Die vorhandene Straße „Mittlerer Tränkegarten“ wurde hingegen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „privater Wirtschaftsweg“ in die Planung aufgenommen. Dieses Grundstück befindet sich im privaten Eigentum der Interessengemeinschaft. Gleiches gilt für einen vorhandenen Weg, welcher von der Straße „Im Tränkegarten“ abzweigt (Flurstück 795, Flur 3, Gemarkung Kleinbreitenbach). Beide Wege stehen somit ausschließlich den Vereinsmitgliedern zur Nutzung offen. Änderungen sollen hier nicht erfolgen.

Darüber hinaus sind zwei weitere Wege zwar als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Zufahrt“ in der Planung enthalten, dienen jedoch ausschließlich den jeweiligen Anliegern als Zufahrt (Flurstücke 107/7 und 107/29, Flur 3, Gemarkung Kleinbreitenbach) und befinden sich in deren Eigentum. Damit ist die Nutzung lediglich auf einen kleinen Personenkreis begrenzt. Auch hier sind keine Änderungen geplant.

Ruhender Verkehr

Stellplätze für Pkw's sind nahezu ausschließlich auf jedem Wochenendhausgrundstück vorhanden. Insofern besteht hierzu kein Änderungserfordernis.

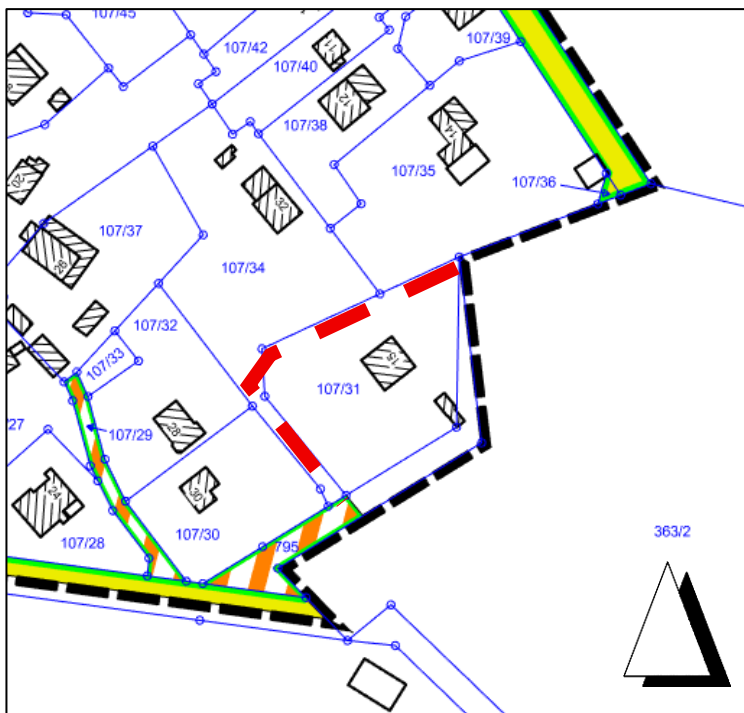
Fußläufige Erschließung

Das Plangebiet kann aus der Ortslage der Stadt Plaue fußläufig über die „Straße der Einheit“, über den „Reinsfelder Weg“ und die Straße „Im Tränkegarten“ sowie über den „Reinsfelder Weg“ und die Straße „Mittlerer Tränkegarten“ und „Oberer Tränkegarten“ erreicht werden.

Eine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg ist jedoch nicht vorhanden. Demensprechend nutzen alle Verkehrsteilnehmer den gleichen Verkehrsraum. Da die Straße nahezu ausschließlich von Nutzern der angrenzenden Ferien- und Wochenendhaussiedlungen sowie von Land- und Forstwirtschaftsflächen genutzt werden, ist die Frequentierung durchaus überschaubar und damit kann das bestehende Konzept beibehalten werden.

Innerhalb des Plangebietes sind zwei fußläufige Erschließungen vorhanden. Diese dienen jedoch nicht zur grundsätzlichen Erschließung einzelner Wochenendhausgrundstücke, sondern lediglich als fußläufige Verbindung zwischen der Straße „Im Tränkegarten“ und „dem „Mittleren Tränkegarten“ (Flurstück 107/14 und 107/18) sowie zwischen der Straße „Im Tränkegarten“ und dem „Oberen Tränkegarten“ (Flurstück 107/31). Im Bebauungsplan sind diese zum dauerhaften Erhalt zum einen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Fußgängerbereiche“ gesichert und zum anderen durch ein Gehrecht berücksichtigt.

Anzumerken ist, dass die Flurstücke 107/14 und 107/18 im Eigentum der Interessengemeinschaft sind und damit bereits allen zur Verfügung stehen. Anders ist dies Sachlage bei den Flurstücken 107/31 und 107/34. Diese sind im Eigentum von privaten Eigentümern und Teil der jeweiligen Wochenendgrundstücke.



Um den vorhandenen „Fußweg“ auf den Flurstücken 107/31 und 107/34 dauerhaft sichern zu können erfolgt die Festsetzung von Gehrechten (vgl. Abbildung 13; rot gestrichelt; siehe auch Pkt. „5.9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten“). Zudem soll der „Fußweg“ zukünftig für die Umsetzung einer Trockenleitung von der Löschwasserzisterne zum Hydranten im Bereich der Straße „Im Tränkegarten“ genutzt werden, was ebenso eine dauerhafte Sicherung erforderlich macht. Hierzu erfolgt die Festsetzung von Leitungsrechten (siehe auch Pkt. „5.9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten“).

Abbildung 13: vorhandener „Fußweg“ [ohne Maßstab; Quelle ALKIS: TLBG ©]

Die Fußwege innerhalb der Anlage haben eine Breite zwischen ca. 1,00 bis 2,00 m.

5.8 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Das Plangebiet ist mit Elektrizität erschlossen. Der Netzbetreiber ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Die Versorgung durch den Netzbetreiber erfolgt jedoch lediglich bis zum zentralen Übergabepunkt in der Straße „Im Tränkegarten“. Der Übergabepunkt befindet sich gegenüber Haus Nr. 3 der Straße „Im Tränkegarten“. Der Übergabepunkt wird im Bebauungsplan mit dem Planzeichen für Anlagen und Einrichtungen für „Elektrizität“ gekennzeichnet.

Ausgehend von diesem erfolgt die Versorgung der einzelnen Wochenendhausgrundstücke über ein kundeneigenes Netz der „Interessengemeinschaft Oberer Tränkegarten 1“ e.V..

Eine Vereinseigene Verteilung der Elektrizität ist zusätzlich auf dem Flurstück 107/9 vorhanden (Eigentum Interessengemeinschaft). Der Standort der internen Verteilung und der Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes werden nicht im Bebauungsplan dargestellt, da es sich um kundeneigene Anlagen handelt. Eine Änderung an der bestehenden Struktur ist nicht vorgesehen. Für Änderungen sowie der Versorgung mit Energie, sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG) abzuschließen.

Gasversorgung

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Plangebiet nicht mit Gas versorgt.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet gilt trinkwasserseitig als nicht erschlossen. Das bedeutet, dass eine öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht im Plangebiet vorhanden ist. Die Anbindung des Geltungsbereiches an die öffentliche Trinkwasserversorgung von Plaue/Kleinbreitenbach war bislang zudem auch kein Bestandteil des Ausbaukonzeptes des Wasser- und Abwasserzweckverband „Obere Gera“ (Quelle: Stellungnahme des WAZV Arnstadt und Umgebung vom 13.05.2026).

Derzeit erfolgt die Trinkwasserversorgung der Wochenendhausgrundstücke ausschließlich durch die Mitnahme von Trinkwasser in Kanistern oder ähnlichem aus dem jeweiligen Hauptwohnsitz. Die Brauchwasserversorgung erfolgt teils über Schichtwasserbrunnen oder Tiefwasserbrunnen.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers gemäß § 46 Abs. 1 Nr. 1 WHG verwiesen. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass unter Umständen die Entnahme von Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung bedarf.

Es ist zukünftig anzustreben, dass Wochenendhausgebiet an das öffentliche Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverband "Obere Gera" (WAWZV „Obere Gera“) anzuschließen. Hierzu sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Wasser- und Abwasserzweckverband "Obere Gera“) abzuschließen. Detaillierte Aussagen zur Umsetzung sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Der Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung (WAZV Arnstadt und Umgebung) verweist als zur technischen Betriebsführung durch den Wasser- und Abwasserzweckverband "Obere Gera" beauftragter Verband darauf, dass der Vorhabenträger (die Eigentümergemeinschaft) sich zur Übernahme sämtlicher aus der Erschließung resultierenden Aufwendungen zur Erschließung des Geltungsbereiches bzw. der Grundstücksparzellen verpflichten muss. Zudem müsste die Leitungsschutzstreifen über Drittgrundstücke entsprechend gesichert werden (Quelle: Stellungnahme des WAZV Arnstadt und Umgebung vom 13.05.2026).

Es muss daher davon ausgegangen werden, dass eine Finanzierung und Erschließung durch den zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband absehbar auch nicht erfolgen werden und eine trinkwasserseitige Erschließung nur nach Übernahme aller anfallenden Kosten durch die Eigentümergemeinschaft erfolgen wird!

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist aktuell nicht an die öffentlich-rechtliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigungskonzeption (ABK) 2020 des Wasser- und Abwasserzweckverband „Obere Gera“ sieht zukünftig auch keine weitergehende Erschließung des Plangebietes vor (Quelle: Stellungnahme des WAZV Arnstadt und Umgebung vom 13.05.2026).

Die Entsorgung erfolgt aktuell dezentral durch teilbiologische Kläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben. Die abflusslose Sammelgruben werden bedarfsabhängig entsorgt. Über den Umfang, den Zustand, die Größe der Gruben und deren Entsorgungsintervallen liegen dem WAZV Arnstadt und Umgebung keine Angaben vor. Diese können jedoch beim WAWZV „Obere Gera“ abgefordert werden (Quelle: Stellungnahme des WAZV Arnstadt und Umgebung vom 13.05.2026).

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass teilbiologische Kläranlagen heute nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen!

Für die Wochenendhäuser sind, sofern Schmutzwässer anfallen, vollbiologische Kläranlagen oder abflusslose Sammelgruben für Schmutzwasser zu betreiben. Die Kläranlage bzw. Sammelgruben sind beim Wasser- und Abwasserzweckverband "Obere Gera" anzuzeigen. Die Sammelgruben müssen dicht und ausreichend dimensioniert sein. Die Abfuhr hat nachweislich über ein zugelassenes Unternehmen zu erfolgen. Die Nachweise der Abfuhr sind der Unteren Wasserbehörde nach Aufforderung vorzulegen.

Für vollbiologische Kläranlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von biologisch behandeltem häuslichem Abwasser in das Grundwasser zu beantragen.

Über die bereits beschriebene Schmutzwasserentsorgung durch dezentrale, teilbiologische Kläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben hinaus, werden derzeit alternativ auch Trockentrenntoiletten genutzt, welche sich überwiegend in externen Sanitäranlagen befinden.

Der Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung (WAZV Arnstadt und Umgebung) schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.05.2026 zum Thema öffentliche Erschließung folgendes:

„[...] Eine öffentliche wasser- und abwasserseitige Erschließung der Geltungsbereiche im Rahmen einer baurechtlichen Neusondierung über Kleinbreitenbach ist grundsätzlich möglich, setzt aber den Abschluss entsprechender Erschließungsverträge zwischen dem Vorhabensträger und dem WAwZV „Obere Gera“ voraus und ist abwasserseitig an zeitliche Rahmenbedingungen gebunden. Nach dem ABK 2020 des WAwZV „Obere Gera“ sind Voraussetzungen einer Überleitung anfallender Schmutzwässer über das noch auszubauende Ortsentwässerungsnetz von Kleinbreitenbach frühestens ab 2032 über die Straße der Einheit (östlich von Kleinbreitenbach, Höhe Nr. 65/84) gegeben.

Der Vorhabensträger (die Eigentümergemeinschaft) hat sich dabei zur wasser- und abwasserseitigen Erschließung der jeweiligen Geltungsbereiche bzw. der Grundstückspartzen sowie zur Übernahme sämtlicher hieraus resultierender Aufwendungen zu verpflichten. Dies schließt auch entsprechende Überleitungen nach Kleinbreitenbach ein, die mit erheblichen Anschlusslängen von ca. 500 m verbunden sind. Eine öffentliche Erschließung ist hinsichtlich der hohen Erschließungskosten abzuwägen! Andererseits sind weitreichendere bauliche Nutzungen der Sicherung einer geordneten Erschließung voranzustellen. Dies schließt letztendlich die frühzeitige Erarbeitung der Erschließungsplanungen für die Geltungsbereiche durch die Vorhabensträger ein, deren Konzeption im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen für die Gebiete festzusetzen sind. Auch mögliche Leitungsschutzstreifen über Drittgrundstücke bedürfen dabei weiterer Festsetzung. Die Erschließungskonzeption bedarf der Zustimmung des WAwZV „Obere Gera“! [...].

Insofern ist auch an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass eine Finanzierung und Erschließung durch den zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband absehbar nicht erfolgen werden und eine abwasserseitige Erschließung nur nach Übernahme aller anfallenden Kosten durch die Eigentümergemeinschaft erfolgen wird!

Nach derzeitiger Meinung beabsichtigt die Interessengemeinschaft die bisherige Praxis weiter beizubehalten. Das bedeutet, dass sofern möglich die im Bestand vorhandenen teilbiologische Kläranlagen bis zu einem möglich Erlöschen der Genehmigung bzw. vollbiologische Kläranlagen oder abflusslose Sammelgruben für Schmutzwasser weiter betrieben werden.

Regenwasserentsorgung

Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen kann erlaubnisfrei versickern oder auf dem Grundstück verwertet werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversickerung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht.

Es wird auf die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 122) verwiesen. Vom Antragsteller ist im Rahmen des Bauantrages, nach Forderung der Behörde, ein Sickergutachten vorzulegen.

Telekommunikationsanlagen

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH angeschlossen. Eine Darstellung des Leitungsbestandes erfolgt im Bebauungsplan nicht, da der Leitungsbestand nicht bekannt ist.

Abfallentsorgung

Eine öffentliche Abfallentsorgung für das Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die anfallenden häuslichen Abfälle sind entsprechend am Hauptwohnsitz des jeweiligen Nutzers eines Wochenendhausgrundstücks über die öffentliche Abfallentsorgung zu entsorgen.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrzufahrt

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Plaue. Da im direkten Umfeld jedoch kein öffentliches Versorgungsnetz vorhanden ist, sind auch keine Hydranten vorhanden.

Aus diesem Grund ist es notwendig, eine Löschwasservorhaltung vorzunehmen. Die Vorhaltung kann z.B. durch Löschwasserzisternen erfolgen. Zum notwendigen Volumen der Löschwasserzisternen liegen derzeit keine Angaben vor. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Außenbereichslage die Stadt Plaue die Wochenendhauseigentümer verpflichten kann, ausreichend Löschwasser vorzuhalten. Hierzu erfolgen gesonderte Abstimmungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Interessensverein und der Kommune.

Unabhängig von der Aufstellung dieses Bauleitplanes plant die Stadt Plaue in Zusammenarbeit mit dem ThüringenForst einen Standort mit einer Löschwasserzisterne und einem Volumen von ca. 100 m³ zur Waldbrandbekämpfung umsetzen. Dieser Standort befindet sich außerhalb des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkgarten 1“, jedoch im direkten Umfeld und ist in Abbildung 14 mit einem gelben Pfeil markiert. Somit besteht nach Umsetzung die Möglichkeit, die Löschwasserversorgung für das Plangebiet von diesem Standort abzusichern.

Das zur Umsetzung angedachte Grundstück wird präferiert, da es gut anfahrbar ist sowie genügend Aufstellfläche hergestellt und ausreichend Platz zur Umsetzung der notwendigen Löschwasserkapazitäten (min. 96 m³) geschaffen werden können und es sich im Eigentum der Stadt Plaue befindet (Flurstück 363/2, Flur 7, Gemarkung Kleinbreitenbach).



Abbildung 14: Übersicht Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkgarten 1“ (rot gestrichelt) mit Standort zur geplanten Umsetzung einer Löschwasserzisterne (gelber Pfeil) auf DOP und ALKIS [Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Aufnahme 09.07.2024]

Dabei ist festzustellen, dass ausgehend von dem geplanten Standort der Löschwasserzisterne der Löschbereich von 300 m (Luftlinie) alle Wochenendhausgrundstücke im Plangebiet einschließt (vgl. Abbildung 15). Einschränkend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der fahrbare Weg von den zu schützenden Objekten oder Anlagen bis zur Löschwasserentnahmestelle, aufgrund der bestehenden Erschließungsstraßen, diese Entfernung deutlich überschreitet. In diesem Zusammenhang wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 405 Nr. 7 verwiesen.

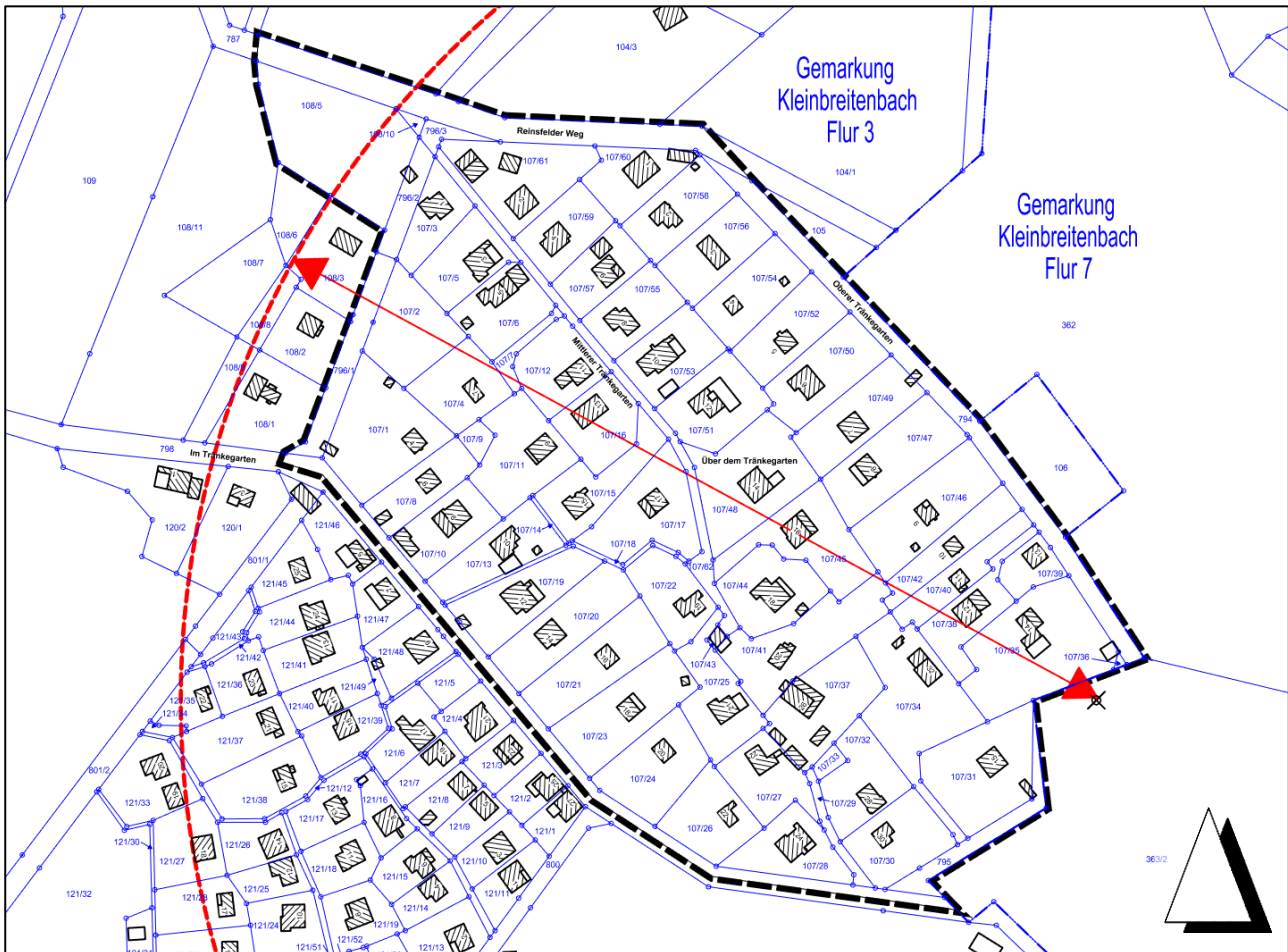


Abbildung 15: Übersicht Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1“ (schwarz gestrichelt) mit Darstellung des 300 m Radius ausgehend von der geplanten Löschwasserzisterne auf ALKIS [Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>]

Da an den vorhandenen Erschließungsstraßen keine Änderungen bezüglich der Straßenführung möglich sind, ist zusätzlich innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach unterer Tränkegarten“ mindestens ein Hydrant über eine Trockenleitung an die geplante Löschwasserzisterne anzubinden (vgl. Abbildung 16; rote Markierung). Auch dadurch können die Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W 405 Nr. 7 nicht abschließend erfüllt werden. Es kann jedoch dadurch die Löschwasserbereitstellung insofern verbessert werden, dass ausgehend vom Standort des Hydranten in der Straße „Im Tränkegarten“ (Flurstück 121/5, Flur 3, Gemarkung Kleinbreitenbach) Löschwasser an allen Wochenendhausgrundstücken innerhalb einer 300 m Wegstrecke fußläufig verfügbar wäre.

Dieser Standort ist für den Einfachen Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1“ ebenso bedeutsam wie für das Wochenendhausgebiet „Unterer Tränkegarten“.

Die Wichtigkeit resultiert daraus, dass ein Teil des Wochenendhausgebietes „Oberer Tränkegarten“, insbesondere im Bereich der Straßen „Im Tränkegarten“ und „Mittleren Tränkegarten“, von diesem Standort aus innerhalb einer Wegstrecke von 300 m fußläufig gut erreicht und mit Löschwasser versorgt werden könnte.

Dennoch kann geprüft werden, inwiefern am geplanten Standort des Hydranten in der Straße „Im Tränkegarten“ eine Löschwasserzisterne umgesetzt werden könnte (vgl. Abbildung 16; rote Markierung). Hierbei sind jedoch die Platzverhältnisse zu beachten, welche das mögliche Löschwasservolumen limitieren. Die mögliche Umsetzung hängt somit auch von der nachzuweisenden Löschwassermenge ab. Angaben liegen dazu nicht vor. Sollte eine Umsetzung möglich sein, kann unter Umständen die Trockenleitung von der Löschwasserzisterne in der Straße „Oberer Tränkegarten“ entfallen.

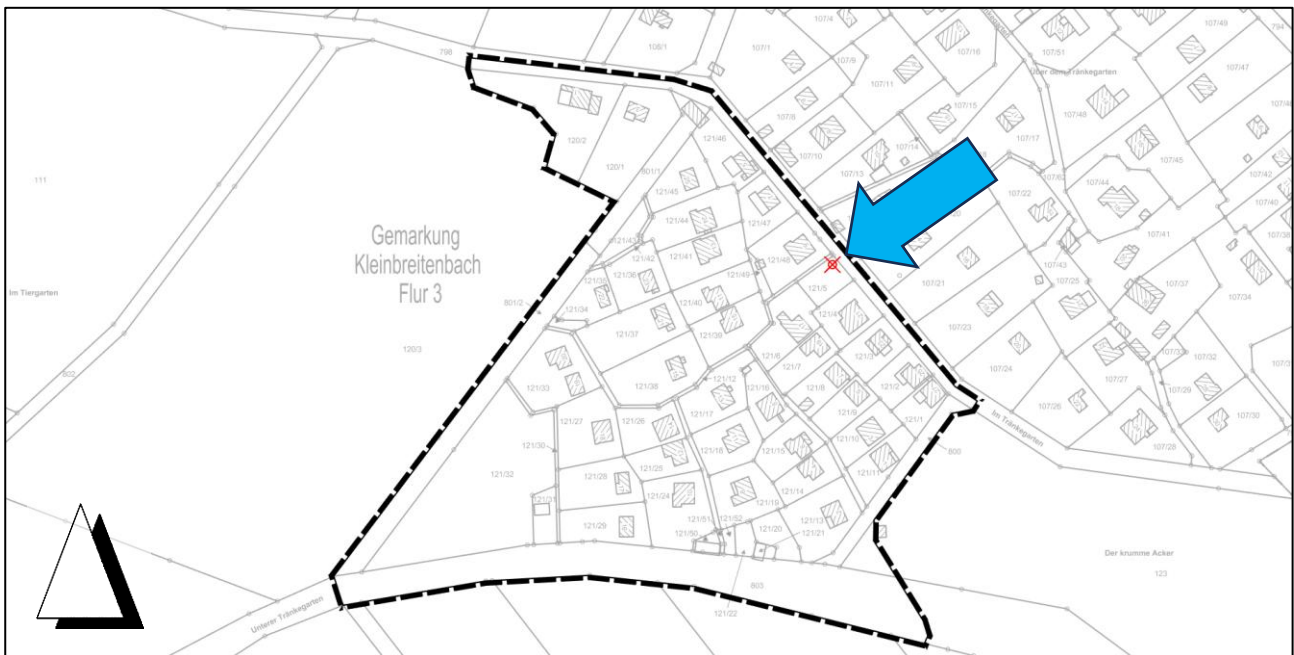


Abbildung 16: Übersicht Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus Plau/Kleinbreitenbach unterer Tränkegarten“ (schwarz gestrichelt) mit dem geplanten Hydranten Standort auf ALKIS [Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>]

Die Trockenleitung von der geplanten Löschwasserzisterne (Flurstück 363/2, Flur 7, Gemarkung Kleinbreitenbach) zum Hydranten in der Straße „Im Tränkegarten“ (Flurstück 121/5, Flur 3, Gemarkung Kleinbreitenbach) soll über das Flurstück 363/2 (Flur 7, Gemarkung Kleinbreitenbach) sowie die Flurstücke 107/31, 107/34, 795 und 798 (Flur 3, Gemarkung Kleinbreitenbach) verlaufen. Dabei werden zwei private Flurstücke beansprucht (Flurstücke 107/31 und 107/34; vgl. Abbildung 17). Um die Trockenleitung hier verlegen zu können, werden für die im Einfachen Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus Plau/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1“ beanspruchten Grundstücksteile Leitungsrechte festgesetzt (siehe auch Pkt. „5.9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten“). Durch die Eigentümer wurde vorsorglich bereits darauf hingewiesen, dass in den Flurstücken 107/31 und 107/34 weiterer Leitungsbestand verlegt wurde (Glasfaserkabel, Stromkabel und Wasserleitung), was vor Umsetzung der Neuverlegung eine Abstimmung und Begehung zur genauen Lage erforderlich macht.

Die darüber hinaus beanspruchten Flurstücke 363/2 (Flur 7, Gemarkung Kleinbreitenbach) sowie 795 und 798 (Flur 3, Gemarkung Kleinbreitenbach) sind bereits im Eigentum der Stadt Plau bzw. im Eigentum der Interessengemeinschaft „Oberer Tränkegarten 1“ e.V..

Hinzuweisen ist, dass die Umsetzung der Trockenleitung innerhalb eines in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Fußweges erfolgen soll. Eine Neuanlage ist somit nicht notwendig.

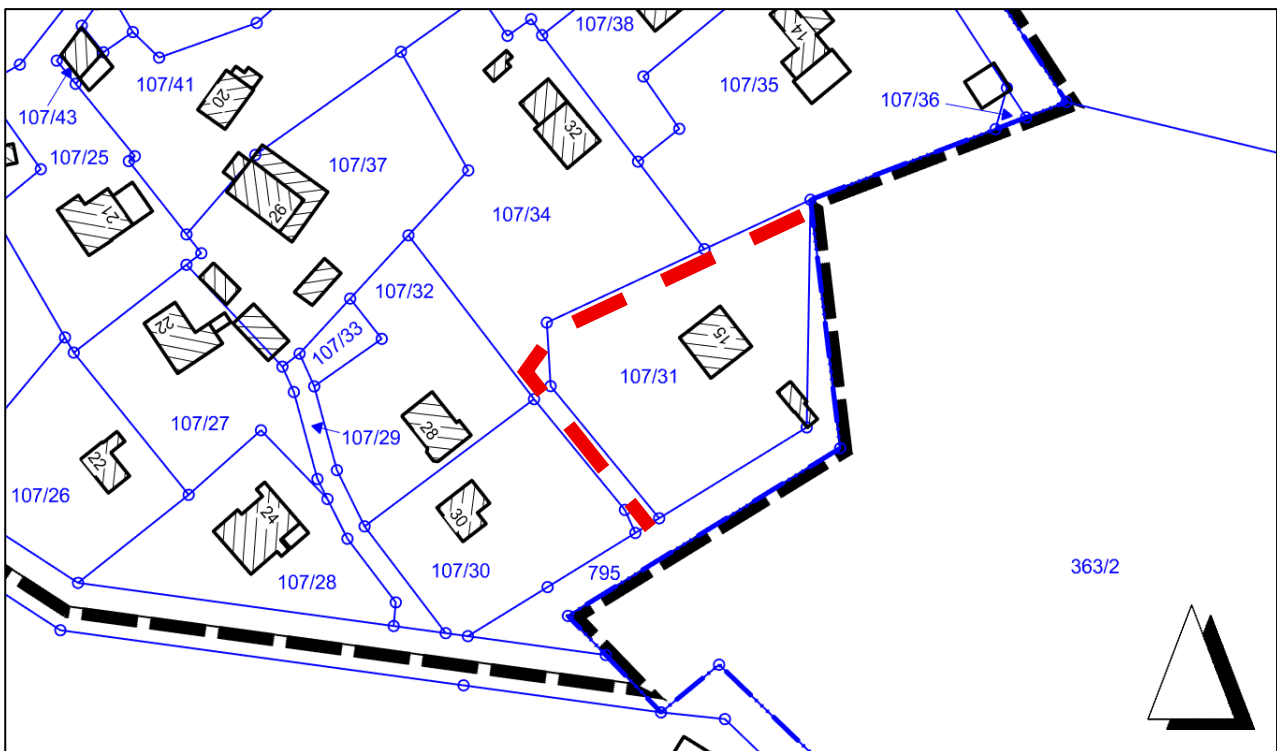


Abbildung 17: Zur Verlegung der Trockenleitung beanspruchte private Grundstücksteile (rot gestrichelt) im Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1“ (schwarz gestrichelt) auf ALKIS [Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>]

Ein Verzicht der Löschwasserzisterne in der Straße „Oberer Tränkegarten“ wäre dennoch nicht möglich, da eine Erschließung ausgehend von der Straße „Im Tränkegarten“, aufgrund der zu berücksichtigenden 300 m langen Wegestrecke, nicht alle Wochenendhausgrundstücke erfassen würde. Dies gilt explizit für Teilbereiche dieses Bebauungsplanes (Straße „Oberer Tränkegarten“), die dadurch nicht mit Löschwasser erreichbar wären (über 300 m Wegestrecke).

Inwiefern unabhängig davon eine Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Netz über einen Hydranten aus dem westlich liegenden Bereich der Ferienanlage „Reinsberger Dorf“ oder aus der Ortslage durch Aufbau einer langen Wegestrecke möglich ist, ist derzeit unklar.

Die Feuerwehrezufahrt zum Plangebiet erfolgt über die ca. 550 m (ausgehend von der Straße „Im Tränkegarten“) bzw. 1.000 m (ausgehend von der Straße „Mittlerer Tränkegarten“) entfernte Ortslage der Stadt Plaue und die Straßen „Reinsfelder Weg“, „Im Tränkegarten“, „Mittlerer Tränkegarten“ und „Oberer Tränkegarten“.

Wie bereits ausführlich im Pkt. „5.7 Verkehrstechnische Erschließung – Straßenverkehrsanlagen“ dargelegt, sind die vorhandenen Verkehrsanlagen unterschiedlich ausgebaut und weisen unterschiedliche Querschnitte auf. Anzustreben ist, dass durch die Interessengemeinschaft eine Instandsetzung in Teilbereichen der Straßen „Im Tränkegarten“ sowie im „Reinsfelder Weg“, „Mittlerer Tränkegarten“ und „Oberer Tränkegarten“ erfolgt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine durchgängige Fahrbahnbreite von 3,0 m und eine lichte Höhe von 3,5 m sowie eine durchgängige Befestigung mit Schotter erfolgt. Die Umsetzung von Ausweichmöglichkeiten wäre wünschenswert.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die fußläufige Erreichbarkeit des „Mittleren Tränkegarten“, ausgehend von der Straße „Im Tränkegarten“ weiterhin gegeben ist, da diese Fußwegeverbindung zur Löschwasserbereitstellung im „Mittleren Tränkegarten“ dienen soll.

Daher ist nicht nur die Instandhaltung des Weges, sondern auch die Instandhaltung der angrenzenden Einfriedungen und Heckenstrukturen wichtig.

Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsdienst sind im Plangebiet bisher ausschließlich in den Kreuzungsbereichen vom „Reinsfelder Weg“ und „Mittlerer Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 12; brauner Pfeil), vom „Reinsfelder Weg“ und „Oberer Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 12; grüner Pfeil) sowie am Ende der Straße „Im Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 12; blauer Pfeil) vorhanden. Im „Mittleren Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 12; gelber Pfeil) besteht die Möglichkeit zum Wenden lediglich unter Beanspruchung eines privaten Grundstückes. Eine Prüfung in der Örtlichkeit erfolgte mit dem Löschgruppenfahrzeug LF 20/16 durch die örtliche Feuerwehr am 30.06.2026.

Zukünftig könnte eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge und eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge des Rettungsdienstes in der Straße „Im Tränkegarten“ umgesetzt werden (vgl. Abbildung 12; roter Kreis). Eine Umsetzung erfolgt jedoch nur, wenn am Ende der Straße „Im Tränkegarten“ keine Wendemöglichkeit nachgewiesen werden kann (vgl. Abbildung 12; blauer Pfeil). Ein entsprechende Befahrung und Prüfung erfolgte am Ende der Straße „Im Tränkegarten“ durch die örtliche Feuerwehr mit einem LF 20/16 am 30.06.2026. Als Resümee wurde festgestellt, dass „[...] die vorgesehene Wendeanlage grundsätzlich zum Wenden eines Löschgruppenfahrzeugs geeignet ist, sofern sich lediglich ein Fahrzeug im Bereich der Anliegerstraße befindet und keine weiteren Hindernisse vorhanden sind. [...]“. Es wurde jedoch auch festgestellt, dass bei nasser Witterung sowie in den Wintermonaten die Befahrbarkeit erheblich eingeschränkt ist. Zudem ist das Wenden mit einem Löschgruppenfahrzeug nur unter Durchführung mehrerer Rangiermanöver möglich.

Für das Wenden in der Straße „Mittleren Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 12; gelber Pfeil) gelten nahezu die gleichen Aussagen wie am Ende der Straße „Im Tränkegarten“.

Weiterhin wurde durch die örtliche Feuerwehr festgestellt, dass eine Befahrbarkeit der Anliegerstraßen „Im Tränkegarten“, „Mittlerer Tränkegarten“ und „Oberer Tränkegarten“ mit einem Löschgruppenfahrzeug (LF 20/16) grundsätzlich möglich ist. Es wurde jedoch auch darauf hingewiesen, dass die Entnahme von feuerwehrtechnischen Beladung aufgrund der örtlichen Platzverhältnisse jedoch an zahlreichen Stellen nur eingeschränkt möglich ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass ein Rückschnitt von Bäumen im Bereich der Wendemöglichkeit am Ende der Straße „Im Tränkegarten“ erforderlich ist (zwischenzeitlich bereits erfolgt) sowie dauerhaft die Befahrbarkeit der Straßen gesichert sein muss, durch den Erhalt des entsprechenden Lichtraumprofils mit einer Durchfahrtshöhe von min. 3,50 m.

Es wird darauf verwiesen, dass die geplante Löschwasserzisterne, welche außerhalb des Plangebietes in der Straße „Oberer Tränkegarten“ umgesetzt werden soll, über die Ortslage der Stadt Plaue und die Straße „Reinsfelder Weg“ angefahren werden kann. Hierbei gelten die gleichen Anforderungen bezüglich der anzustrebenden Fahrbahnbreiten (3,0 m) und lichten Höhen (3,5 m) sowie der Fahrbahnbefestigungen (Schotter), wie bereits zuvor ausgeführt. Insofern eine Umsetzung erfolgt, wird in dem Zusammenhang eine weitere Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge und eine zusätzliche Wendemöglichkeit für Fahrzeuge des Rettungsdienstes umgesetzt werden.

Detaillierte Aussagen zur Umsetzung der einzelnen Punkte sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Grundsätzlich gilt:

Am Grundstück muss gemäß § 14 ThürBO jederzeit eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Hierzu wird auf das Regelwerk DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Technische Regeln „Arbeitsblatt W 405“ vom Februar 2008 verwiesen.

Die ermittelte Löschwassermenge muss im Löschbereich von 300 m (fahrbarer Weg von den zu schützenden Objekten oder Anlagen bis zur Löschwasserentnahmestelle) zur Verfügung stehen (DVGW Arbeitsblatt W 405 Nr.7).

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen nach § 5 ThürBO für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein.

Detaillierte Anforderungen sind in der als Technische Baubestimmung eingeführten Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (siehe Nr. 7.4. der Bekanntmachung über die Einführung von technischen Baubestimmungen, ThürStanz Nr. 45/2003 S. 2235) sowie der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ enthalten.

Der Nachweis zu den Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen muss durch den Vorhabensträger im Rahmen der nachgelagerten Verfahren (Genehmigungsfreistellung, Bauantrag, Brandschutznachweis) erbracht werden.

5.9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Geh- und Fahrrechte

Zur Nutzung des Fußweges sind Gehrechte im Bebauungsplan festgesetzt. So erfolgt in der Gemarkung Kleinbreitenbach, Flur 3 auf den Flurstücken 107/31 und 107/34 zugunsten der Interessengemeinschaft „Oberer Tränkegarten 1“ eine entsprechende Festsetzung. Eine Präzisierung bezüglich der Lage und Größe erfolgt mit der entsprechenden zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan (GR 1). Eine Sicherung im Grundbuch wird zukünftig angestrebt. Vorliegend ist bereits eine schriftliche Genehmigung der Eigentümer. Erforderlich wird das Gehrecht zur Sicherung des Verbindungsweges zwischen der Straße „Oberer Tränkegarten“ und „Im Tränkegarten“.

Geh- und Fahrrechte sind für den Vollzug der Planung, nach derzeitigen Gesichtspunkten, nicht notwendig.

Leitungsrechte

Zur langfristigen Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes in der Gemarkung Kleinbreitenbach, Flur 3 auf den Flurstücken 107/31 und 107/34 zugunsten der Stadt Plaue. Auch hier erfolgt eine zeichnerische Festsetzung des Leitungsrechtes im Bebauungsplan (LR 1). Eine Sicherung im Grundbuch wird zukünftig ebenso angestrebt. Durch die Eigentümer liegt auch hierfür bereits eine schriftliche Genehmigung zur Nutzung vor. Die Sicherung ist notwendig, um einen Hydranten in der Straße „Im Tränkegarten“ an die geplanten Löschwasserzisternen am Ende der Straße „Oberer Tränkegarten“ direkt anschließen zu können.

Durch die Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass in den Flurstücken 107/31 und 107/34 bereits weiterer Leitungsbestand verlegt wurde (Glasfaserkabel, Stromkabel und Wasserleitung). Vor Umsetzung der Neuverlegung ist daher eine Abstimmung und Begehung zur genauen Lage erforderlich.

Baulasten

Nachzeitigem Kenntnisstand sind keine Baulasten zum Vollzug des Bauleitplanes notwendig.

5.10 Übernahme, Kennzeichnung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans sind, gemäß § 9 Abs. 5 BauGB, keine Kennzeichnungen erfolgt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, wurden das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Große Luppe-Reinsberge-Veronikaberg“ und das Special Protection Area (SPA-Gebiet) „Große Luppe-Reinsberge-Veronikaberg“ nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Weiterhin wurde der Waldabstand von 30,0 m gemäß § 26 Abs. 5 Thüringer Waldgesetz nachrichtlich übernommen.

5.11 Waldabstand

Die als Wald eingestuftten Flächen nach dem ThürWaldG wurden aus dem Thüringen Viewer, Kartenebene „Waldfläche“ am 10.06.2026, für die Prüfung der Betroffenheit mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeglichen (vgl. Abbildung 18).

Dabei musste festgestellt werden, dass das Plangebiet in einigen Teilen an Wald angrenzt (nordwestlich, nordöstlich und südöstlich). Der § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist einschlägig, da im Plangebiet Gebäude vorhanden sind bzw. errichtet werden könnten. Diese müssten gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG aus Gründen der Gefahrenvermeidung einen Abstand von 30 Metern zum Wald einhalten.

Gebäude sind nach § 2 Abs. 2 ThürBO „selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.“.

Daher wird empfohlen bzw. ist es notwendig, eine Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG für die betroffenen Teilbereiche des Waldes durchzuführen bzw. eine Haftungsfreistellung mit dem jeweiligen Waldbesitzer anzustreben. Nach derzeitigem Stand ist die Stadt Plaue Waldbesitzer des Flurstückes 105 und 106, Flur 3, Gemarkung Kleinbreitenbach sowie der Flurstücke 362 und 363/2, Flur 7, Gemarkung Kleinbreitenbach.

Demgegenüber ist für das durch den Waldabstand betroffene Flurstück 108/5, Flur 3, Gemarkung Kleinbreitenbach weder eine Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG für die betroffenen Teilbereiche des Waldes durchzuführen, noch eine Haftungsfreistellung mit dem jeweiligen Waldbesitzer anzustreben (Flurstücke 102 und 792, Flur 3, Gemarkung Kleinbreitenbach). Dies begründet sich damit, dass der betroffene Teilbereich des Flurstückes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Wochenendhausgebiet“ und zusätzlich durch die „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gesichert werden und damit nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht.



Abbildung 18: Geltungsbereich (rot gestrichelt) des Bebauungsplanes auf DOP [Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Aufnahme 09.07.2024] mit Kartenebene „Waldfläche“ [Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Stand 10.06.2026 (Auszug; ohne Maßstab; Stand Vorentwurf)]

Im Bebauungsplan erfolgen keine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), weshalb eine direkte Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 Metern nicht erfolgt. Dies begründet sich damit, dass hier ein „einfacher“ Bebauungsplan umgesetzt wird (vgl. Pkt. „5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche“). Schlussfolgernd erfolgt somit keine direkte Steuerung der Standorte zur Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen, sondern diese bleiben planungsrechtlich in den als Baugebiet ausgewiesenen Bereichen grundsätzlich zulässig.

Einschränkend wirkt in diesem Fall der § 26 Abs. 5 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG), da Wald in Teilen an das Plangebiet angrenzt und demnach der Waldabstand von 30 Metern innerhalb des Plangebietes liegt. Im Bebauungsplan ist der Waldabstand gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG als nachrichtliche Übernahme berücksichtigt und die betroffenen Grundstücke sind somit kenntlich gemacht (Angaben ohne Gewähr). Dabei ist festzustellen, dass aktuell mindestens fünf Hauptanlagen vollständig innerhalb des Waldabstandes liegen und mehrere unterschiedlich intensiv vom Waldabstand betroffen sind. Hinzu kommen eine große Zahl von vom Waldabstand betroffenen Nebenanlagen.

Bei baurechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben ist das Einvernehmen der unteren Forstbehörde, bzw. bei baurechtlich genehmigungsfreien Verfahren die Genehmigung durch die untere Forstbehörde selbst notwendig. Eine Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 63 ThürBO entbindet nicht von der Pflicht, Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden, einzuhalten sowie erforderliche behördliche Entscheidungen wie Genehmigungen, Erlaubnisse und Bewilligungen einholen zu müssen.

Abschließend ist für eine Prüfung der Betroffenheit des Waldabstands bzw. der Notwendigkeit einer Nutzungsartenänderung oder der Erteilung des Einvernehmens bzw. einer Ausnahmegenehmigung die untere Forstbehörde zuständig! Eine Nutzungsartenänderung ist ein selbständiges Genehmigungsverfahren unabhängig vom Bebauungsplan.

5.12 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan erfolgt zusätzlich zur Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) eine Festsetzung der Grundflächen (GR). Damit erfolgt eine Minimierung der möglichen, zu versiegelnden Flächen, insbesondere bei großen Grundstücken.

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es erfolgt die dauerhafte Erhaltung von flächigen Vegetationsbeständen mit Bäumen zur Einbindung in die Landschaft. Natur und Landschaft kann sich somit hier weiterentwickeln.

- Grünflächen

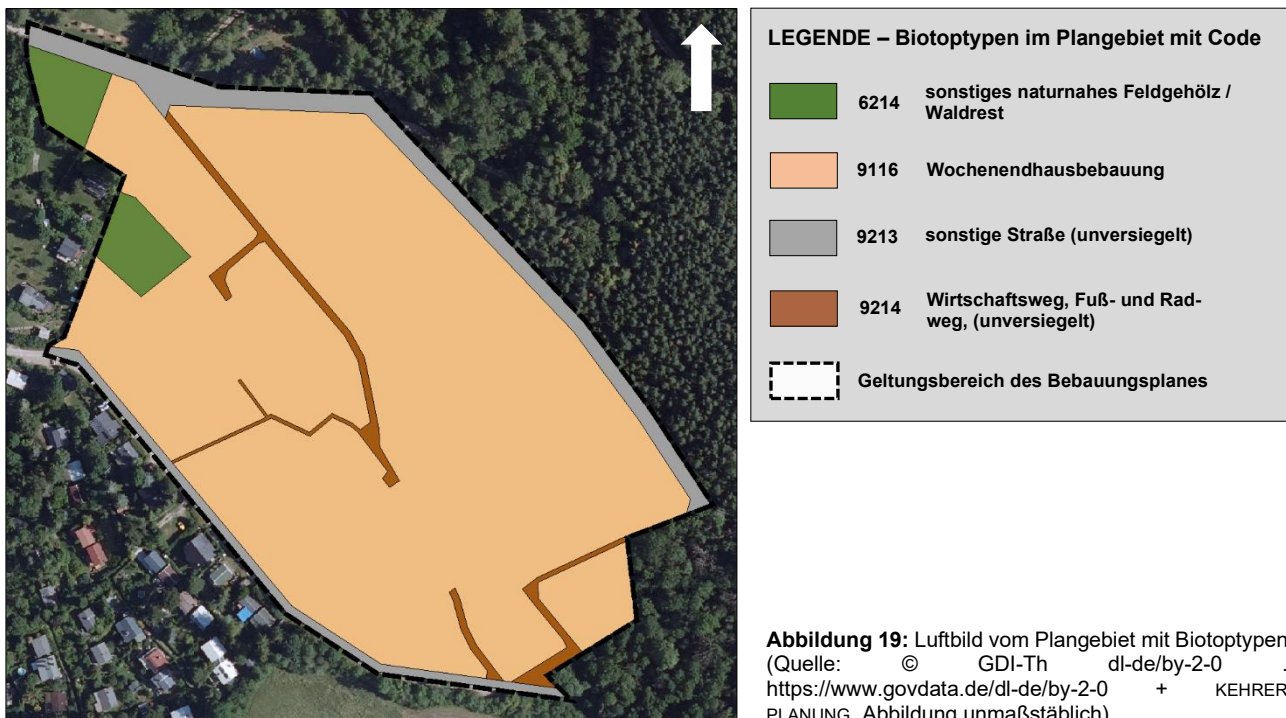
Durch die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Wochenendhausgebiet“ wird der betroffene Bereich dauerhaft von einer Nutzung freigehalten, wodurch die Entwicklung von Natur und Landschaft gefördert wird.

6. Grünordnung

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 Erarbeitung des Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen“.

6.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtteiles Stadt Plaue im Ilm-Kreis. Es besteht hauptsächlich aus Wochenendhäusern und den dazugehörigen Gärten (vgl. Abbildung 19).



6.2 Bestandsaufnahme

Für die Schutzgüter *Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft* sowie das *Landschaftsbild*, erfolgt im Umweltbericht eine ausführliche Bestandsbeschreibung.

Unter Pkt. 2.1 – *Bestandsaufnahme* werden die einzelnen Schutzgüter näher untersucht, weshalb im Rahmen der Begründung darauf verzichtet wird.

6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen wird versucht, die im Zuge der Bebauung veränderten Flächen in einem für die Umwelt relevanten Maß einzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich ausfällt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um den Eingriff in die Schutzgüter zu minimieren, werden im Plangebiet einzelne Bereiche als Grünflächen zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt.

Dies betrifft die, am nordwestlichen und westlichen Plangebietsrand gelegene Eingrünung des Wochenendhausgebietes (**1 – ENP**; vgl. Abbildung 20) sowie die am nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsrand gelegenen Freizeit- und Erholungsflächen (Wochenendhausgrundstücke) innerhalb des Gebietes, die keine weitere zusätzliche Versiegelung erfahren (**2 – FRE**).

Als nachrichtliche Übernahme werden außerdem noch die das Plangebiet tangierenden Schutzgebiete (**3 – FFH-Gebiet Nr. 65 „Große Luppe - Reinsberge - Veronikaberg“; EG-Vogelschutzgebiet Nr. 30 „Große Luppe - Reinsberge - Veronikaberg“**) berücksichtigt.



Abbildung 20: Ausschnitt aus Bebauungsplan – Vorentwurf – mit Darstellung der festgesetzten, zu erhaltenden Grünbereiche
(Quelle: KEHRER PLANUNG, Abbildung unmaßstäblich)

Des Weiteren sind die nicht zu versiegelnden Flächen zu begrünen. Dafür gilt die folgende Festsetzung (*Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan*):

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen und Gehölzen zu begrünen, wobei nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Ersatzmaßnahme „Pflanzung von Laub- / Obstbäumen innerhalb des Eingriffsgrundstückes“

Der Bebauungsplan legt für die Wochenendhäuser eine Grundfläche (GR) von maximal **68 m²** fest. Bauliche Anlagen werden auf eine zulässige Grundfläche (GR) von **100 m²** begrenzt (bezogen auf das Baugrundstück, wobei alle Haupt- und Nebenanlagen im Baugebiet zu berücksichtigen sind). Auch innerhalb der Grünflächen wird eine maximal zulässige Grundflächengröße (GR) festgelegt. Diese beträgt bei baulichen Anlagen (ausschließlich Geräteschuppen, Gewächshäuser und Schwimmbecken/Pools) maximal **32 m²** und ist auf das Baugrundstück bezogen. Zu berücksichtigen sind alle Nebenanlagen in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsfläche“.

Im Rahmen von potentiellen Versiegelungsmaßnahmen durch bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen als Ersatz innerhalb der Wochenendhausgrundstücke sind demzufolge Kompensationsmaßnahmen zu erbringen. Im Bebauungsplan wird dafür die Pflanzung von Laub-/Obstbäumen innerhalb der Eingriffsgrundstücke vorgesehen.

Als Leitformel für die Ersatzmaßnahme wird Folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan*):

Ersatzmaßnahme - Pflanzung von Laub- / Obstbäumen innerhalb des Eingriffsgrundstückes

Als Ersatzmaßnahme für Neuversiegelungen sind **pro 20 m²** Neuversiegelung auf dem Eingriffsgrundstücke ein standortgerechter, einheimischer Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, 3 x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 10 - 12 cm sowie Dreibock, Schilfmatte und Drahtose als Wildverbisschutz.

Bezüglich der Artenauswahl müssen einheimische, standortgerechte Laub- bzw. Obstgehölze gepflanzt werden. Es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.

Hinweise zur Grünordnung (*auf dem Bebauungsplan*)

- Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschieben, zu lagern und zu unterhalten.
- Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).
- Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach dem erfolgten Eingriff (Errichtung Gebäude bzw. Flächenversiegelung) umzusetzen bzw. in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode.
- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Zum Schutz der Bäume und Strauchgruppen vor äußeren Einflüssen vor und während der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).
- Maßgeblich für die Ermittlung der Ersatzmaßnahmen ist die zusätzliche versiegelte Fläche, also die Fläche, um die die Versiegelung im Vergleich zur genehmigten Grundfläche des rechtmäßig errichteten Gebäudes vergrößert wird.

6.4 Flächenbilanz

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 Abs. 1, 1. Alt.BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (SO Woch) festgesetzt. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 4,60 ha.

1. Geltungsbereich (Plangebiet)	4,61 ha
Sondergebiet Erholung	3,47 ha
Verkehrsflächen	0,50 ha
Grünflächen	0,64 ha

Ersatzmaßnahmen (1. Geltungsbereich)

Ersatzmaßnahme – Pflanzung von Laub- / Obstbäumen innerhalb des Eingriffsgrundstückes

Nachweis der Ersatzmaßnahmen

Da die Ermittlung des potentiellen Kompensationsumfangs über die o.g. Leitformel erfolgt, kann auf eine Gegenüberstellung des Eingriffs- und Kompensationsumfangs auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU, 2005) verzichtet werden.

Maßnahmen für den Naturschutz – Pflichten des Vorhabenträgers

Die potentiellen Ersatzmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher (z.B. Eigentümer der Wochenendhausgrundstücke) umgesetzt.

Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen

Eine belastbare Kostenschätzung kann zurzeit nicht ermittelt werden, da aufgrund der aktuellen Baukostenentwicklung auf dem deutschen Bausektor (teilweise Preissprünge um 50%) noch keine vergleichbaren Kostenschätzungen vorliegen. Es wird empfohlen, Kosten im Rahmen der erforderlichen Ausführungsplanung zu ermitteln.

6.5 Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Zeitliche Umsetzungsfristen können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden.

Vorschlag: Die Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach dem erfolgten Eingriff (Errichtung Gebäude bzw. Flächenversiegelung) umzusetzen bzw. in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode.

6.6 Verfügbarkeit der Flurstücke für die grünordnerischen Maßnahmen

Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahmen sind ausschließlich die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes notwendig (Flur 3, Gemarkung Kleinbreitenbach). Diese Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

.....
Ende der Begründung



PlanzV90 - Flächen

Projekt: BP Plaue Oberer Tränkegarten
Ersteller: NIK
Datum / Zeit: 20.07.2026 / 17:49
Hinweis:

Bezeichnung	Fläche [ha]	
1. Art der baulichen Nutzung		
Bauliche Nutzung: SO		
Sondergebiete, die der Erholung	Summe	3,47
9. Grünflächen		
Grünflächen	Summe	0,64
6. Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	Summe	0,50
15. Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbe	Summe	4,60

Anlage 1