

BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan “Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach unterer Tränkegarten“

Stadt Plaue

Vorentwurf



BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan “Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach unterer Tränkegarten“

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	8
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 Klimaschutzklausel	
6. Grünordnung	28
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)

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. 2,55 ha. Er liegt in der Gemarkung Kleinbreitenbach, Flur 3 und beinhaltet die Flurstücke 120/1, 120/2, 121/1, 121/2, 121/3, 121/4, 121/5, 121/6, 121/7, 121/8, 121/9, 121/10, 121/11, 121/12, 121/13, 121/14, 121/15, 121/16, 121/17, 121/18, 121/19, 121/20, 121/21, 121/22, 121/24, 121/25, 121/26, 121/27, 121/28, 121/29, 121/30, 121/31, 121/32, 121/33, 121/34, 121/35, 121/36, 121/37, 121/38, 121/39, 121/40, 121/41, 121/42, 121/43, 121/44, 121/45, 121/46, 121/47, 121/48, 121/49, 121/50, 121/51, 121/52, 123 (teilweise), 798 (teilweise; Weg), 800, 801/1, 801/2 (Weg) und 803 (teilweise; Weg).



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach unterer Tränkegarten“ (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]

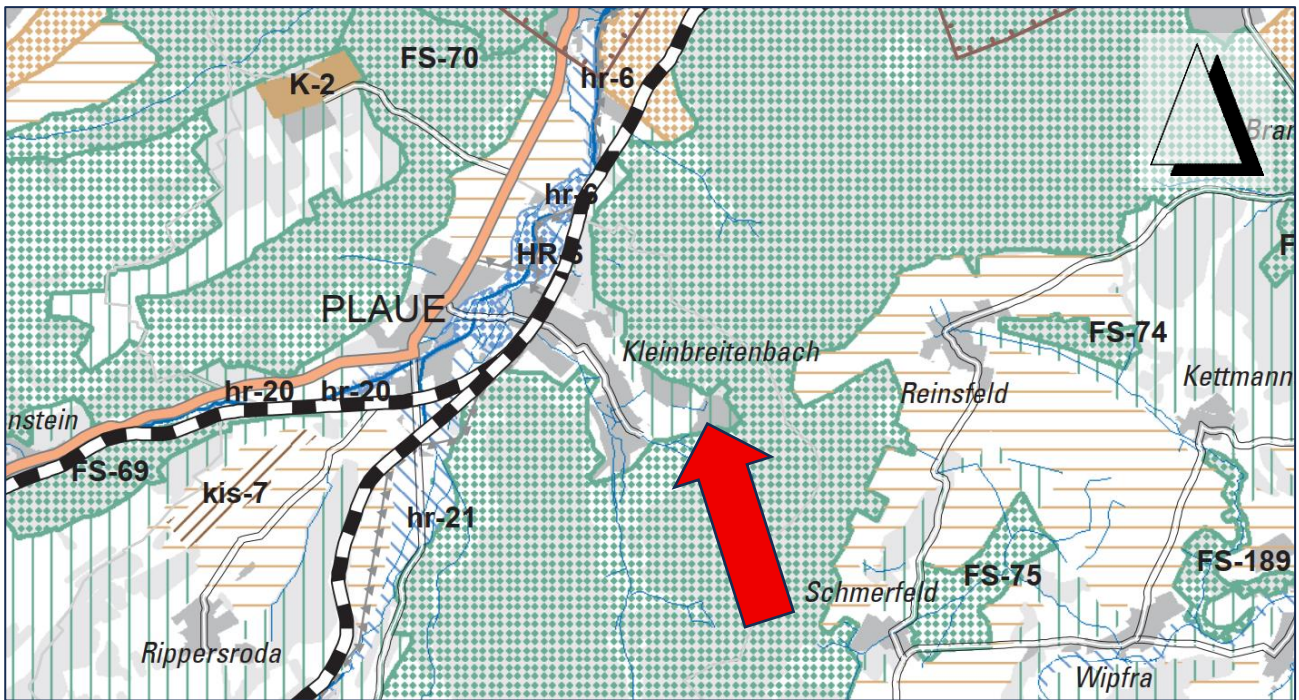


Abbildung 3: Regionalplan Mittelthüringen – Änderung (1. Entwurf; Auszug; Lage Plangebiet [roter Pfeil; (unmaßstäblich) Quelle: Regionalplan Mittelthüringen – Änderung (1. Entwurf])

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 Bebauungsplan 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.

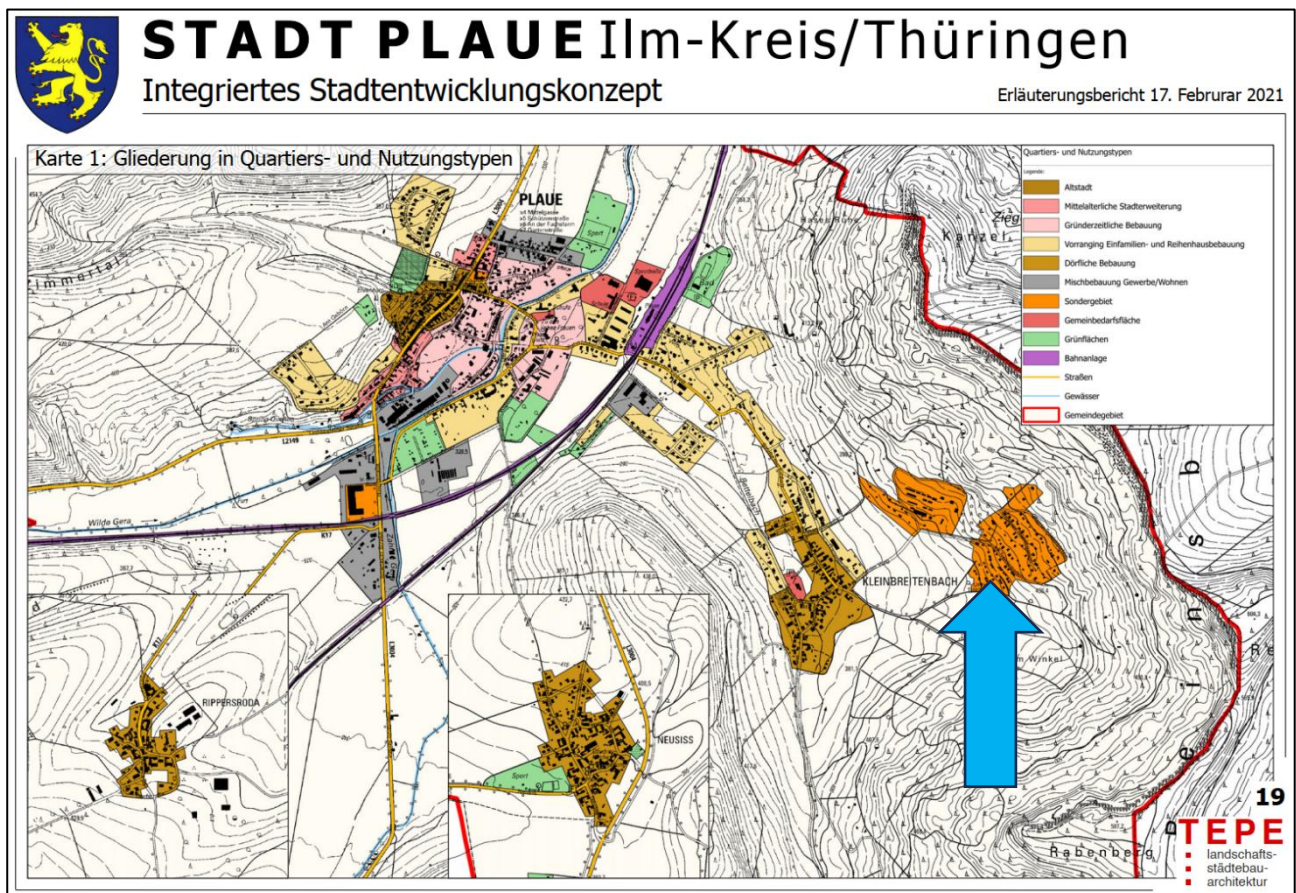


Abbildung 4: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Plaue; Karte 1 Gliederung in Quartiers- und Nutzungstypen (Lage Plangebiet [blauer Pfeil]; Stand 17.02.2021; Quelle: <https://www.stadt-plaue.de/seite/388897/stadtbodenkonzept-isek.html>; Aufruf am 21.04.2026)

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 392,0 m bis 425,0 m über Normalhöhennull.

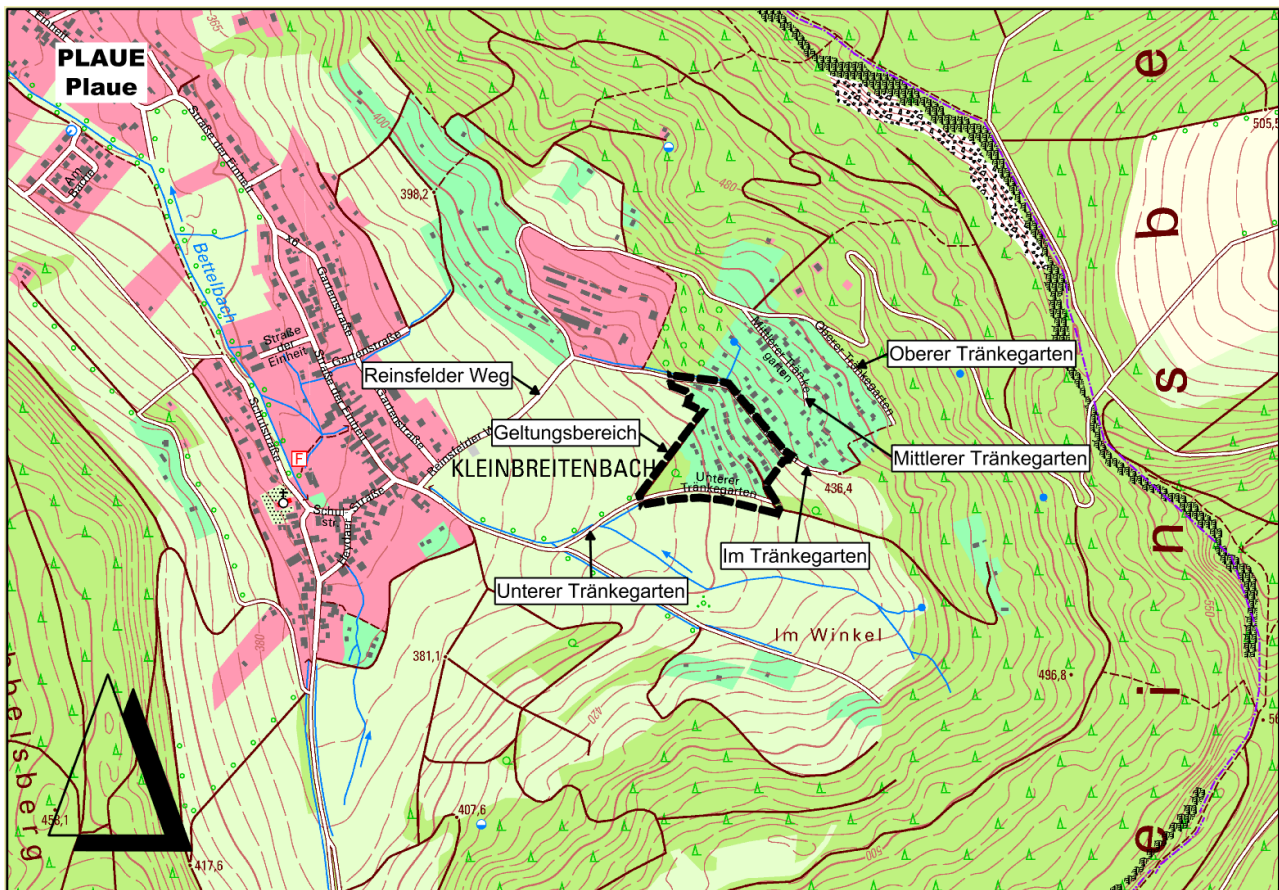


Abbildung 5: Lage Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus Plaua/Kleinbreitenbach unterer Tränkegarten“ (schwarz gestrichelte Linie) auf DTK10col [Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>]

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 massiv. Im Geltungsbereich befinden sich zudem auch mehrere Wirtschaftswege, welche als Zuwegung dienen und nicht versiegelt sind. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein größerer zusammenhängender Grünbereich, welcher zum Großteil als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG erfasst ist.

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Nahezu parallel zur südlichen und östlichen 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.

Im Plangebiet befinden sich nach der OBK 2.1 zwei Flächen-Biotope, die als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 des ThürNatG kartiert wurden. Dabei handelt es sich zum einen um ein *Feldgehölz auf Feucht-/ Nassstandort* (Code 6211) und zum anderen um ein *Landröhricht* (Code 3230; Quelle: www.tlubb/kartendienste). Die im Plangebiet kartierten Biotope werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet liegt in keinem wasserrechtlichen Schutzgebiet. Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht im Plangebiet vorhanden.

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 39 Wochenendhäuser (Hauptanlagen) zum Teil mit Terrassen, Wintergärten und sonstige Anbauten mit Grundflächen zwischen ca. 34 m² bis 111 m². Darüber hinaus befinden sich im Wochenendhausgebiet zahlreiche Nebenanlagen und untergeordnet Nebenanlagen wie z.B. Freisitze, Gerätschuppen, ein Gewächshaus, Schwimmbecken/Pools, 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 „Unterer Tränkegarten“ von der „Straße der Einheit“ über den „Reinsfelder Weg“ und die Straße „Im Tränkegarten“ sowie alternativ über die Straße „Unterer Tränkegarten“. Der „Reinsfelder Weg“ insgesamt sowie zum Anfang die Straße „Unterer Tränkegarten“ sind asphaltiert. Die darüber hinaus vorhandenen Straßen bzw. Wege zum Plangebiet bzw. im Plangebiet sind zum Teil mit Schotter befestigt bzw. unbefestigt. Insbesondere in den zuletzt genannten, gering befestigten bzw. unbefestigten Teilbereichen ist eine Befahrbarkeit nur ohne Gegenverkehr bzw. durch die Nutzung von Ausweichmöglichkeiten gegeben.

Die einzelnen Wochenendhausgrundstücke können nur in den Randbereichen des Gebietes direkt angefahren werden. Die innerhalb des Gebietes liegenden Wochenendhausgrundstücke sind ausschließlich fußläufig zu erreichen. Hierzu steht ein Netz aus Fußwegen zur Verfügung.

Stellplätze für Pkw's sind auf oder direkt an den Wochenendhausgrundstücken entlang der Erschließungsstraßen vorhanden. Zudem befindet sich an der Straße „Im Tränkegarten“ ein kleiner Pkw-Parkplatz.

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
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG.

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 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 Geruchsimmissionen durch eventuelle Düngung, die derzeit außerhalb des Gebietes temporär entstehen können.

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 798, 801/2 und 803, Flur 3 der Gemarkung Kleinbreitenbach sind im Eigentum der Stadt Plaue (Unterer Tränkegarten und Im Tränkegarten).

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.

Langfristig ist beabsichtigt, die aktuell dezentrale Abwasserentsorgung im „Unteren Tränkegarten“ weitestgehend zu zentralisieren. Hierzu ist geplant, an der südwestlichsten Spitze des Plangebietes eine Kläranlage umzusetzen. Weiterhin wird angestrebt, auf einer als Parkplatz genutzten Fläche an der Straße „Im Tränkegarten“ eine „Feuerwehraufstellfläche und -wendeplatz“ einzurichten, sofern am Ende der Straße „Im Tränkegarten“ keine Wendemöglichkeit nachzuweisen ist.

Zudem besteht ein städtebauliches Ziel darin, die bestehenden Eingrünungen des Gebietes im Südwesten, im Süden und Osten 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/Pools 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.

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.

Die Grundfläche wird entsprechend festgesetzt, da von den 39 im Bestand vorhandenen Hauptanlagen 33 Wochenendhäuser damit Berücksichtigung finden, was ca. 85 % 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 38 im Bestand genutzten Wochenendhausgrundstücken überschreiten diese Grenze 5 Grundstücke. Somit werden durch die getroffene Festsetzung 87 % 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 39 Wochenendhäuser berücksichtigt wird. Lediglich vier Wochenendhäuser haben eine ermittelte Traufhöhe, welche diese überschreitet. Somit werden 93 % 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 berücksichtigt die bereits größte Stützmauer innerhalb des Plangebietes (Quelle: Bestandserfassung des Landratsamtes Ilm-Kreis). 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 den „Siedlerverein unterer Tränkegarten 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 (Straßenbegleitgrün und Eingrünung Wochenendhausgebiet), zum Teil 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.

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“ und die Straße „Im Tränkegarten“ sowie alternativ über die Straße „Unterer Tränkegarten“ wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nichts verändert.

Der „Reinsfelder Weg“ (vgl. Abbildung 6) insgesamt sowie zum Anfang die Straße „Unterer Tränkegarten“ sind asphaltiert und bleiben 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]

Die darüber hinaus vorhandenen Straßen bzw. Wege zum Plangebiet bzw. im Plangebiet sind zum Teil mit Schotter befestigt bzw. stellen sich als Erdweg (unbefestigt) dar. Eine Befahrbarkeit ist nur ohne Gegenverkehr bzw. durch die Nutzung von Ausweichmöglichkeiten gegeben (Abbildungen 7 und 8). Die Ausweichmöglichkeiten beschränken sich regelmäßig auf Grundstückszufahrten bzw. vorhandene Stellflächen entlang der „Straßen/Wege“, welche bereits zum Teil auf privaten Grundstücksflächen liegen.



Abbildung 7: Blick in die Straße „Unteren Tränkegarten“ [Quelle: KEHRER PLANUNG; 26.02.2026]



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

Eine Instandsetzung der Zuwegungen ist insbesondere in Teilbereichen der Straßen „Im Tränkegarten“ und im „Unteren Tränkegarten“ notwendig. 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 den Siedlerverein angeregt, inwiefern Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden können. Aufgrund der bestehenden Grundstücksstrukturen wird eine Umsetzung innerhalb des Plangebietes jedoch als äußerst schwierig eingeschätzt.

Wie bereits dargelegt, ist sowohl die Erschließungssituation als auch die Grundstücksstruktur bereits etabliert und lässt keine Möglichkeiten für eine Umstrukturierung zu. Daraus ableitend werden die innenliegenden Grundstücke auch weiterhin nur fußläufig erreichbar sein. Lediglich die in den Randbereichen vorhandenen Grundstücke sind direkt über die vorhandenen Verkehrsanlagen erreichbar.

Wendemöglichkeiten sind innerhalb des Plangebietes für Pkw's am Anfang und am Ende der Straße „Unterer Tränkegarten“ im Bereich von Kreuzungen (vgl. Abbildung 9, roter und brauner Pfeil) sowie am Ende der Stichstraße (vgl. Abbildung 9, grüner Pfeil) vorhanden. Eine weitere Wendemöglichkeit besteht für Pkw's am Ende der Straße „Im Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 9; blauer Pfeil). Diese Wendemöglichkeit befindet sich innerhalb des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach oberer Tränkegarten“. Für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsdienst bestehen Wendemöglichkeiten derzeit ausschließlich in der Straße „Unterer Tränkegarten“ (vgl. Abbildung 9, roter und brauner Pfeil).

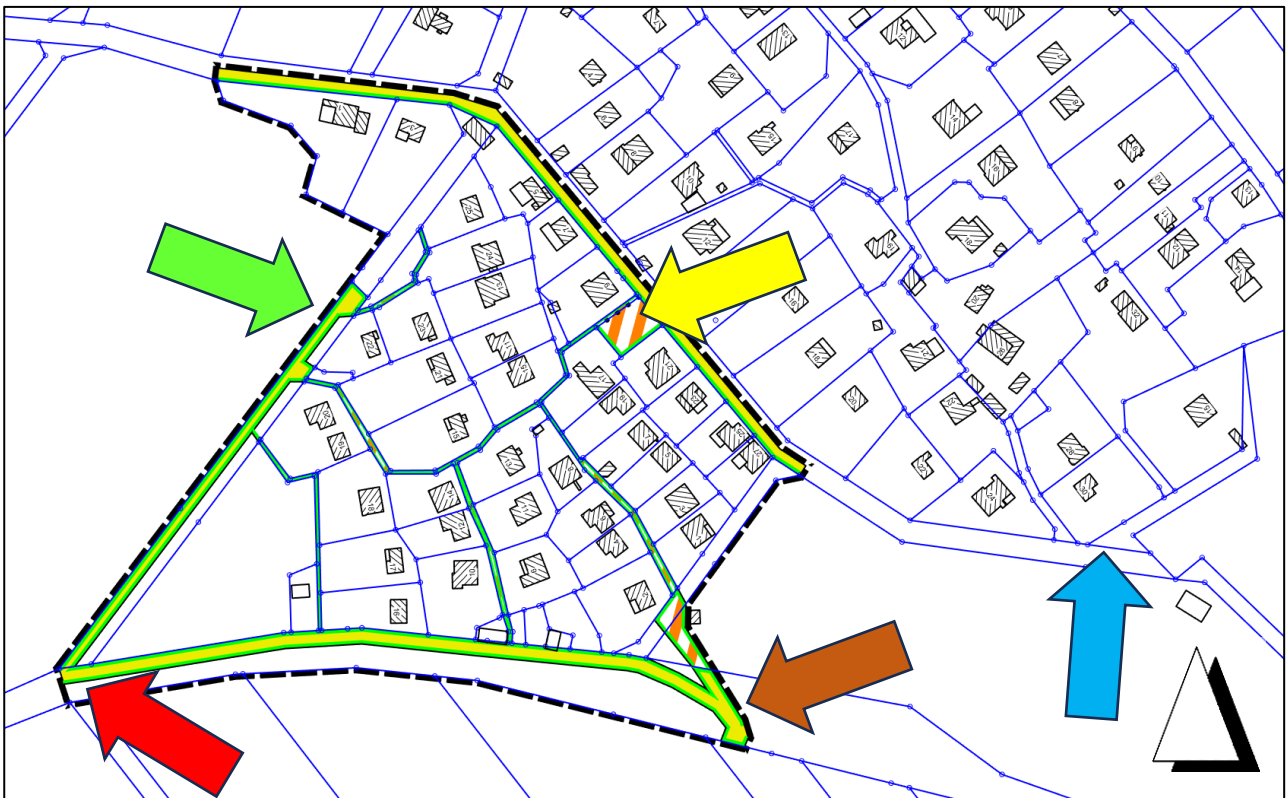


Abbildung 9: Darstellung der Wendemöglichkeiten für Pkw's [ohne Maßstab; Quelle ALKIS: TLBG ©]

Um zukünftig eine Aufstellfläche für die Feuerwehr innerhalb des Plangebietes vorhalten und eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge des Rettungsdienstes umsetzen zu können, wird eine aktuell als Parkplatz genutzte Fläche in der Straße „Im Tränkegarten“ im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Feuerwehraufstellfläche und -wendeplatz“ ausgewiesen (vgl. Abbildung 9; gelber Pfeil). Die Grundstücke sollen hierzu durch den Siedlerverein „Unterer Tränkegarten“ erworben werden. Diese Möglichkeit kommt jedoch nur in Betracht, wenn eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße „Im Tränkegarten“ nicht nachgewiesen werden kann (vgl. Abbildung 9; blauer Pfeil).

Die im Eigentum der Stadt Plaue befindlichen Straßen sind als „öffentliche Verkehrsfläche“ im Bebauungsplan berücksichtigt. Ein vorhandener Weg, welcher von der Straße „Unterer Tränkegarten“ abzweigt, wurde hingegen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „privater Wirtschaftsweg“ in die Planung aufgenommen. Dieses Grundstück befindet sich im privaten Eigentum. Die Nutzung wird durch den Eigentümer seit einigen Jahrzehnten geduldet.

Ein bereits angestrebter Ankauf durch den Siedlerverein konnte bisher nicht abgeschlossen werden. Hier ist weiterhin ein Ankauf bzw. eine rechtliche Sicherung anzustreben.

Ruhender Verkehr

Stellplätze für Pkw's sind auf oder direkt an den Wochenendhausgrundstücken entlang der Erschließungsstraßen vorhanden. Insbesondere alle Wochenendhausnutzer, die ein Grundstück abseits der bestehenden Erschließungsstraße haben, parken entlang der „öffentlichen Verkehrsflächen“. Dies soll zukünftig entsprechend beibehalten werden.

Zudem befindet sich an der Straße „Im Tränkegarten“ ein kleiner Pkw-Parkplatz. Dieser ist im privaten Eigentum. Der Bereich wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehraufstellfläche und -wendeplatz“ berücksichtigt und entfällt somit zukünftig als Pkw-Stellfläche. Die Pkw-Stellfläche wird erhalten, wenn eine alternative Möglichkeit zum Wenden für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge am Ende der Straße „Im Tränkegarten“ nachgewiesen werden kann.

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 alternativ über die Straße „Unterer Tränkegarten“ erreicht werden. Eine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg ist jedoch nicht vorhanden. Demensprechend nutzen alle Verkehrsteilnehmer den gleichen Raum. 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 ist die fußläufige Erschließung für einen großen Teil der Nutzer die einzige Möglichkeit, ihr Wochenendhausgrundstück zu erreichen. Hierzu wurde bei der Umsetzung des Gebietes ein Netz aus Wegen zu den Grundstücken angelegt. Die Fußwege innerhalb des Wochenendanlage haben eine Breite zwischen ca. 1,00 bis 2,00 m. Aufgrund der Topografie innerhalb des Plangebietes sind einige mit Treppen ausgestattet. Die Fußwege sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Fußgängerbereiche“ im Bebauungsplan berücksichtigt.

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 einfachen Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach oberer Tränkegarten“ mit dem Planzeichen für Anlagen und Einrichtungen für „Elektrizität“ gekennzeichnet.

Ausgehend von diesem erfolgt die Versorgung der einzelnen Wochenendhausgrundstücke über ein kundeneigenes Netz des „Siedlerverein unterer Tränkegarten e.V.“. Der Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes ist 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.

Innerhalb des Plangebietes wurden in Teilbereichen bereits mehrere Wochenendhäuser an gemeinsam betriebene teilbiologische Kläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben angeschlossen. Der zum Teil dafür vorhandene Leitungsbestand ist nicht im Bebauungsplan enthalten, da es sich ausschließlich um privaten Leitungsbestand handelt.

Perspektivisch wäre der Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung und Klärung wünschenswert. 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) 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 Grundstückspartellen 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!

Unabhängig von einer öffentlich-rechtlichen Erschließung ist durch den „Siedlerverein unterer Tränkegarten e.V.“ die Errichtung einer gemeinschaftlichen vollbiologischen Kläranlage langfristig angestrebt. Diese soll am südwestlichen Ende des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, direkt an der Straße „Unterer Tränkegarten“ umgesetzt werden. Um die Umsetzung zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kläranlage“ ausgewiesen.

Der Standort hat sich aus topographischen Gründen sowie aufgrund der guten Anfahrtsmöglichkeit zur Wartungszwecken ergeben und ermöglicht zukünftig den Anschluss aller Wochenendhausgrundstücke des Plangebietes.

Nach Inbetriebnahme der gemeinschaftlichen vollbiologischen Kläranlage sollen die im Plangebiet vorhandenen teilbiologische Kläranlagen bzw. abflusslosen Sammelgruben daran angeschlossen werden.

Hinweis

Für den durch die Umsetzung der gemeinschaftlichen vollbiologischen Kläranlage zu erwartenden Eingriff wird auf die Festsetzung zur Grünordnung verwiesen. Somit ist pro 20 m² Neuversiegelung auf dem Eingriffsgrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laub-/Obstbaum zu pflanzen!

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 Siedlerverein 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 unterer Tränkgarten“, jedoch im direkten Umfeld und ist in Abbildung 10 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).

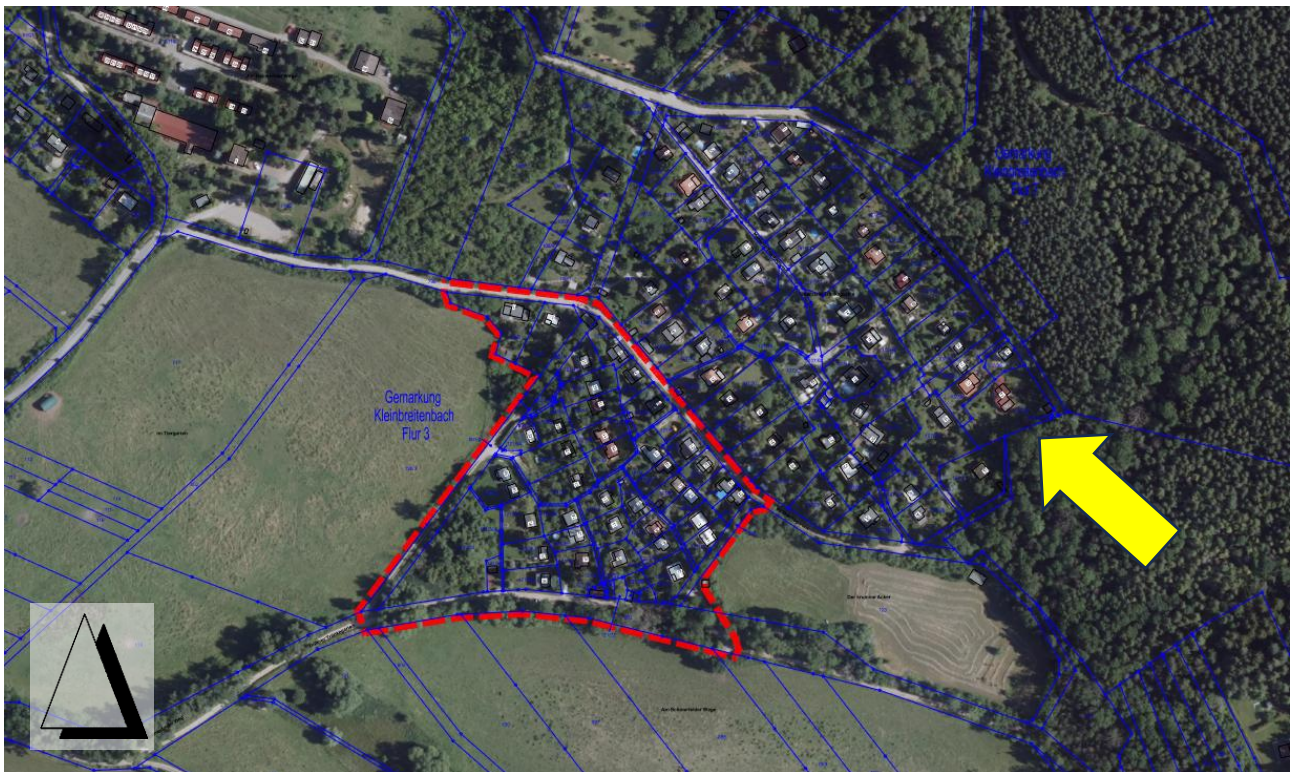


Abbildung 10: Übersicht Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus Plaue/Kleinbreitenbach unterer Tränkegarten“ (rot gestrichelt) mit Standort zur geplanten Umsetzung einer Löschwasserzisterne (gelber Pfeil) auf DOP und ALKIS [Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; 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 11). 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.

Da an den vorhandenen Erschließungsstraßen keine Änderungen bezüglich der Straßenführung möglich sind und zusätzlich durch die bestehenden Strukturen innerhalb des Wochenendhausgebietes ein großer Teil der Wochenendhausgrundstücke grundsätzlich nicht anfahrbar 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 12; 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. Anfahrbar wären allenfalls alle Wochenendhausgrundstücke, welche direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Was jedoch nur bei einer untergeordneten Zahl von Wochenendhausgrundstücken zutreffend ist. Der Hydrant in der Straße „Im Tränkegarten“ kann auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Feuerwehraufstellfläche und -wendeplatz“ errichtet werden.

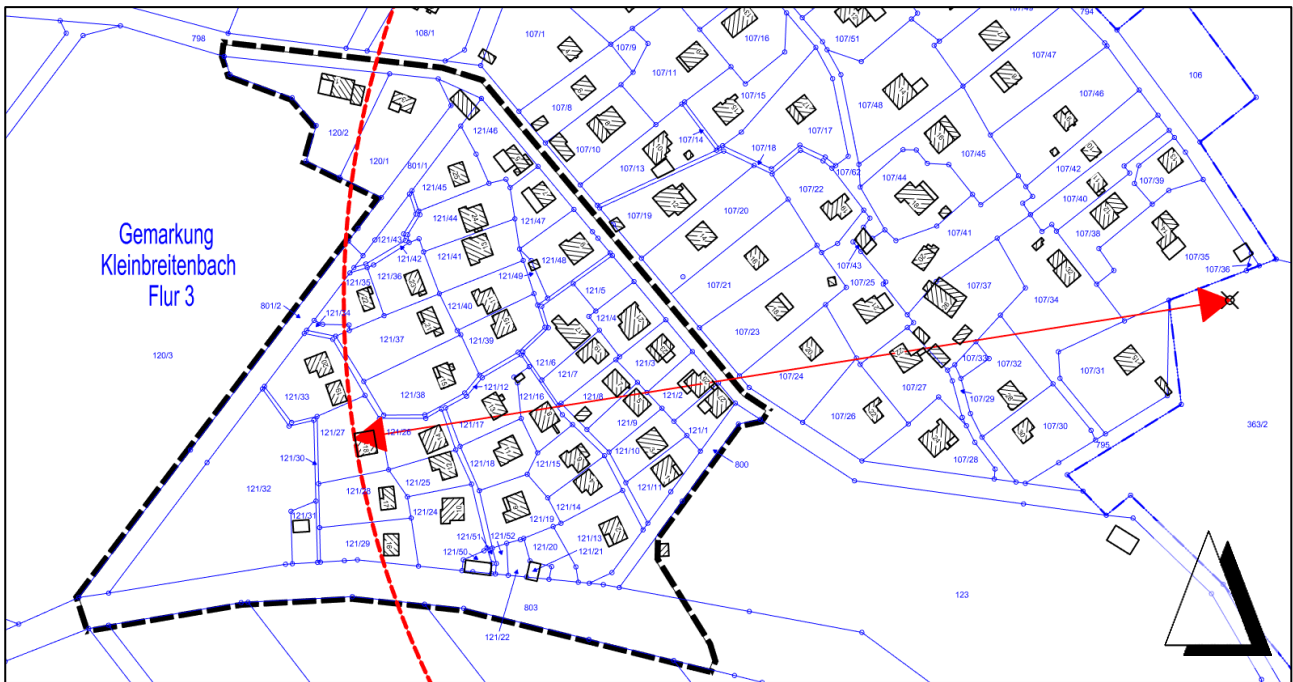


Abbildung 11: Übersicht Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus Plau/Kleinbreitenbach unterer Tränkegarten“ (schwarz gestrichelt) mit Darstellung des 300 m Radius ausgehend von der geplanten Löschwasserzisterne auf ALKIS [Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>]

Dennoch kann geprüft werden, inwiefern am geplanten Standort des Hydranten in der Straße „Im Tränkegarten“ eine Löschwasserzisterne umgesetzt werden könnte (vgl. Abbildung 12; 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.

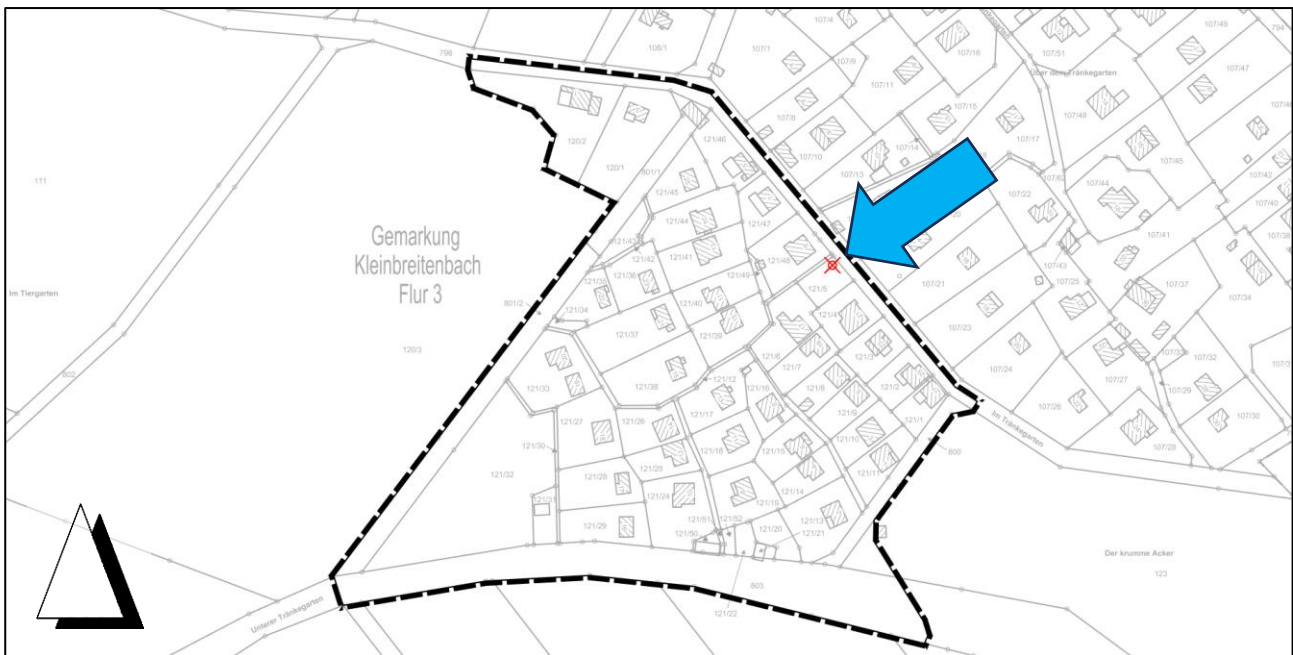


Abbildung 12: Übersicht Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus Plau/Kleinbreitenbach unterer Tränkegarten“ (schwarz gestrichelt) mit dem geplanten Hydranten Standort auf ALKIS [Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>]

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. Um die Trockenleitung hier verlegen zu können, werden die im Einfachen Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus Plau/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1“ beanspruchten Grundstücksteile als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „privater Wirtschaftsweg“ und „privater Fußgängerbereich“ ausgewiesen (vgl. Abbildung 13; rot gestrichelt) und der Erwerb dieser Grundstücksteile durch die Interessengemeinschaft „Oberer Tränkegarten 1“ e.V. angestrebt. 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.

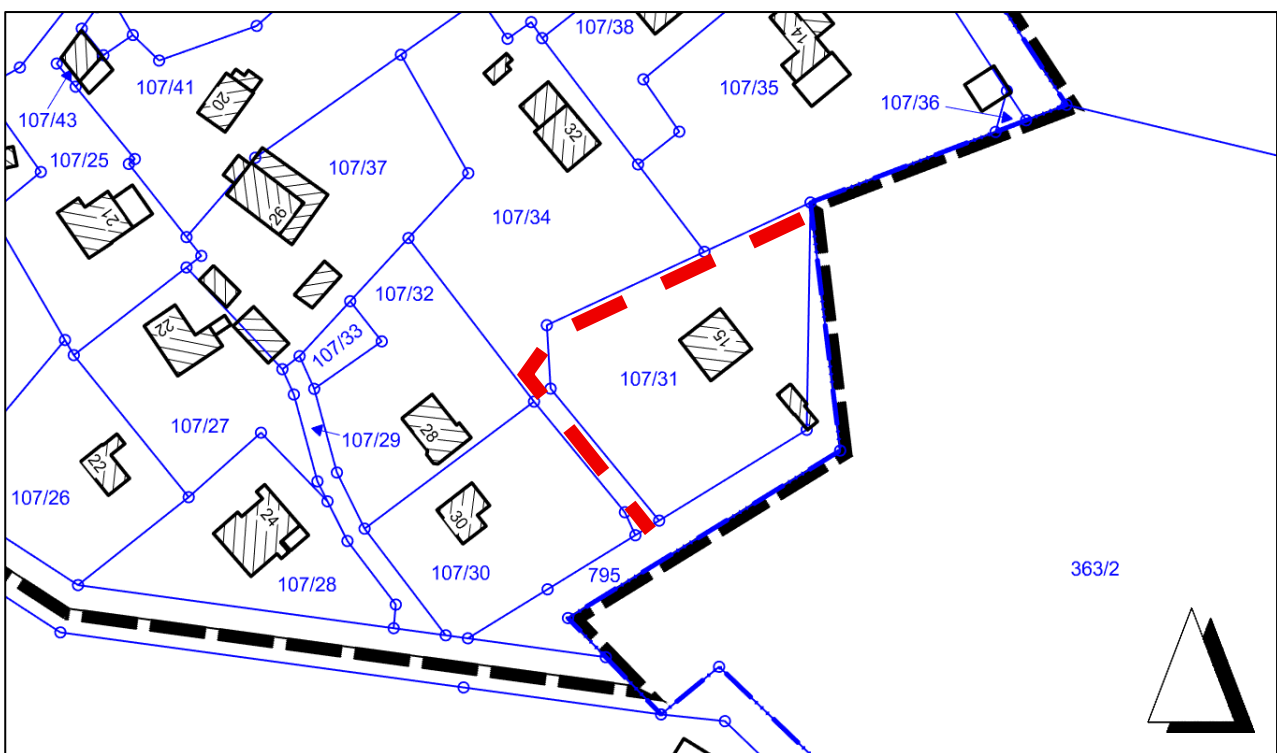


Abbildung 13: Zur Verlegung der Trockenleitung beanspruchte private Grundstücksteile (rot gestrichelt) im Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus Plau/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1“ (schwarz gestrichelt) auf ALKIS [Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>]

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 des angrenzenden Einfachen Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus Plau/Kleinbreitenbach Oberer Tränkegarten 1“ (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. 300 m entfernte Ortslage der Stadt Plaue und die Straßen „Reinsfelder Weg“, „Unterer Tränkegarten“ und „Im Tränkegarten“.

Wie bereits ausführlich im Pkt. „5.6 Verkehrstechnische Erschließung – Straßenverkehrsanlagen“ dargelegt, sind die vorhandenen Verkehrsanlagen unterschiedlich ausgebaut und weisen unterschiedliche Querschnitte auf. Anzustreben ist, dass durch den Siedlerverein eine Instandsetzung in Teilbereichen der Straßen „Im Tränkegarten“ und im „Unteren 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.

Da eine Anfahrbarkeit lediglich in den Randbereichen des Wochenendhausgebietes gewährleistet werden kann, ist darüber hinaus sicherzustellen, dass die innenliegenden Grundstücke fußläufig gut erreichbar sind. Hierzu zählt nicht nur die Instandhaltung der Wege, sondern auch die Instandhaltung der angrenzenden Einfriedungen und Heckenstrukturen.

Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsdienst sind im Plangebiet bisher ausschließlich in der Straße „Unterer Tränkegarten“ vorhanden (vgl. Abbildung 9, roter und brauner Pfeil). Zukünftig soll eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge und eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge des Rettungsdienstes umgesetzt werden. Die Fläche in der Straße „Im Tränkegarten“ wird daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Feuerwehraufstellfläche und -wendeplatz“ im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Umsetzung erfolgt jedoch nur, wenn am Ende der Straße „Im Tränkegarten“ keine Wendemöglichkeit nachgewiesen werden kann.

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 Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge und eine 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

Geh- und Fahrrechte sind für den Vollzug der Planung, nach derzeitigen Gesichtspunkten, nicht notwendig. Zu empfehlen ist jedoch die langfristige Sicherung von Geh- und Fahrrechten auf dem Flurstück 123, Flur 3, Gemarkung Kleinbreitenbach.

Leitungsrechte

Leitungsrechte sind für den Vollzug der Planung, nach derzeitigen Gesichtspunkten, nicht notwendig.

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“, Special Protection Area (SPA-Gebiet) „Große Luppe-Reinsberge-Veronikaberg“ und gesetzlich geschützte Biotope nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.11 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 „Straßenbegleitgrün“ und „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 (vgl. Abbildung 14). Es besteht hauptsächlich aus Wochenendhäusern und den dazugehörigen Gärten.

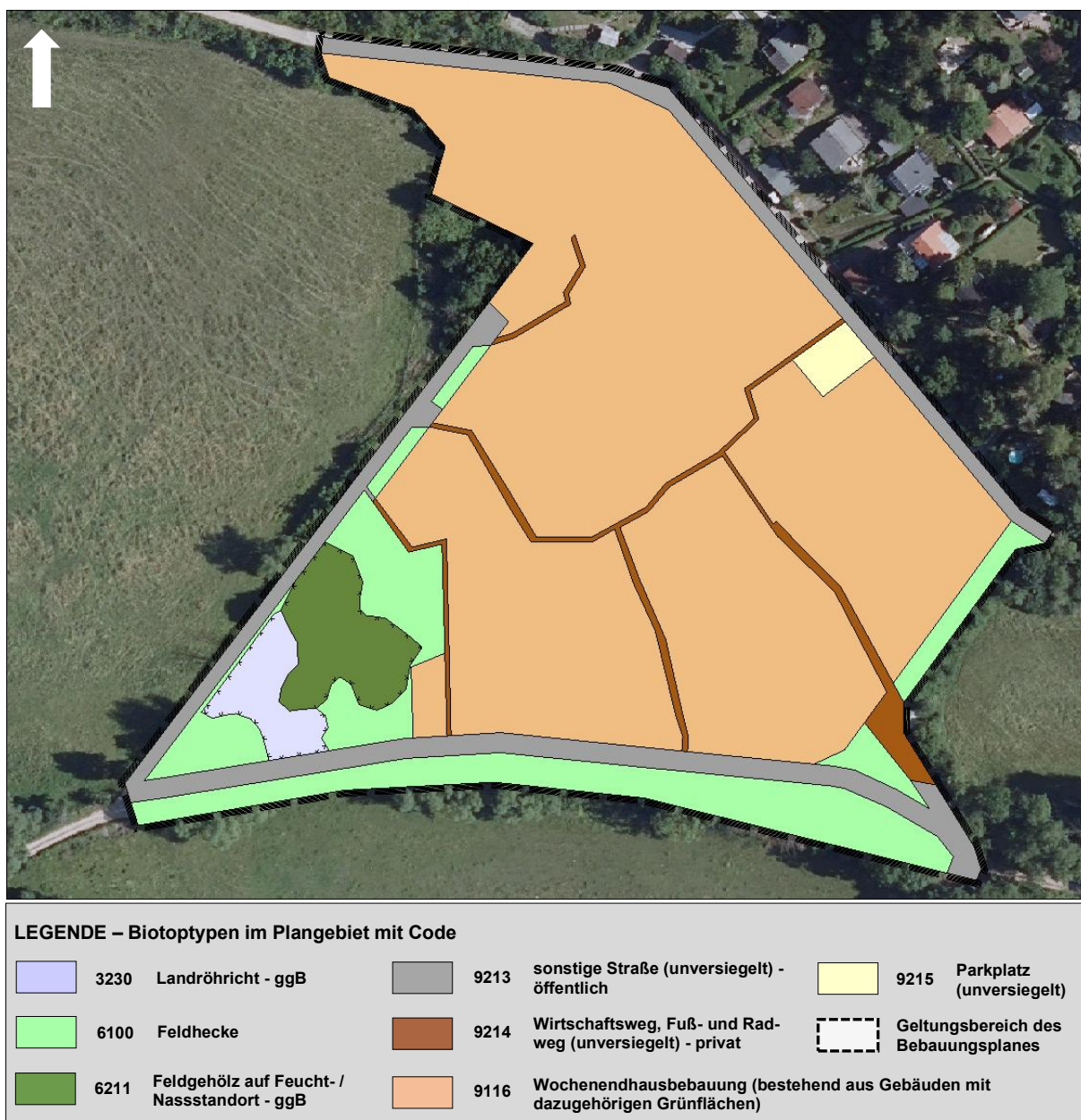


Abbildung 14: Luftbild vom Plangebiet mit Biotoptypen (Quelle: © GDI-Th dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> + KEHRER PLANUNG, Abbildung unmaßstäblich)

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 diverse Bereiche als Grünflächen zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt.

Dies betrifft die Flächen der gesetzlich geschützten Biotope (1), das, am südöstlichen, südlichen und westlichen Plangebietsrand gelegene Straßenbegleitgrün (2 – SBP und SBÖ), die am östlichen und westlichen Plangebietsrand gelegene Eingrünung des Wochenendhausgebietes (3 – ENP und ENÖ) sowie vereinzelte Freizeit- und Erholungsflächen (Wochenendgrundstücke) innerhalb des Gebietes, die keine weitere zusätzliche Versiegelung erfahren (4 – FRE).

Als nachrichtliche Übernahme werden außerdem noch die das Plangebiet tangierenden Schutzgebiete (5 – FFH-Gebiet Nr. 65 „Große Luppe - Reinsberge - Veronikaberg“; EG-Vogelschutzgebiet Nr. 30 „Große Luppe - Reinsberge - Veronikaberg“) festgesetzt (vgl. Abbildung 15).



Abbildung 15: Ausschnitt aus Bebauungsplan – Vorentwurf – mit Darstellung der festgesetzten, zu erhaltenden Grünbereiche auf Luftbild (Quelle: KEHRER PLANUNG + © GDI-TH dl-de/by-2-0 . <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>, 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/Pool) 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 innerhalb der Wochenendhausgrundstücke sind demzufolge Kompensationsmaßnahmen zu erbringen. Im Bebauungsplan wird dafür die Pflanzung von Laub-/Obstbäumen innerhalb der Eingriffsgrundstücke vorgesehen.

Ebenso ist für die Errichtung der gemeinschaftlichen vollbiologischen Kläranlage eine Kompensationsmaßnahme umzusetzen. Dazu wird ebenfalls auf die Pflanzung von Laub-/Obstbäumen innerhalb des Eingriffsgrundstückes abgestellt.

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 Eingriffsgrundstück 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. 2,55 ha.

1. Geltungsbereich (Plangebiet)	2,55 ha
Sondergebiet Erholung	1,54 ha
Verkehrsflächen	0,35 ha
Grünflächen	0,64 ha
Versorgungsfläche	0,02 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 Unterer Tränkegarten
Ersteller: NIK
Datum / Zeit: 04.06.2026 / 09:46
Hinweis:

Bezeichnung	Fläche [ha]	
1. Art der baulichen Nutzung		
Bauliche Nutzung: SO		
Sondergebiete, die der Erholung	Summe	1,54
9. Grünflächen		
Grünflächen	Summe	0,64
6. Verkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweck	Summe	0,35
16. Eigene Planzeichen		
Versorgungsfläche	Summe	0,02
15. Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbe	Summe	2,55

Anlage 1