



STADT TAMBACH-DIETHARZ

LANDKREIS GOTHA

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

zum

**Flächennutzungsplan
der Stadt Tambach-Dietharz**

Gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Flächennutzungsplan (FNP) mit der öffentlichen Bekanntmachung wirksam.

Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen FNP eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem FNP berücksichtigt wurden, und der Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel des Flächennutzungsplans

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der FNP bildet als vorbereitender Bauleitplan die übergeordnete Ebene der gemeindlichen Planung. Ziel des FNP ist eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll der Flächennutzungsplan dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der gemeindlichen Entwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der FNP wird für einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren die Entwicklungsprozesse der Stadt Tambach-Dietharz städtebaulich lenken. Vor diesem Hintergrund sind die formulierten Leitlinien der gemeindlichen Entwicklung ein wichtiger Bestandteil des FNP.

Leitgedanke bei der Aufstellung des FNP ist eine nachhaltige Flächennutzung auf gesamtgemeindlicher Ebene, realisiert u.a. durch:

- die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bestehende Siedlungsstruktur,
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (u.a. durch Nutzung von Baulücken und Arrondierung),
- Sicherung ökologisch besonders wertvoller Bereiche (Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG), gesetzlich geschützte Biotope).

2. Planinhalt

Der FNP enthält Darstellungen von Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen sowie von Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehr, Grün, Landwirtschaft und Wald, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft etc.).

Neben diesen Darstellungen, die den planerischen Willen der Stadt wiedergeben, enthält der Plan Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen aus übergeordneten Fachplanungen (z.B. Überschwemmungsgebiete, Hauptversorgungsleitungen).

2.1 Bauflächenkonzept

Die Grundlage des Bauflächenkonzeptes bilden Prognosen zur Einwohnerentwicklung sowie zum Wohnbauflächenbedarf und zum Bedarf an Flächen für den Gemeinbedarf bis zum Jahr 2035.

2.1.1 Wohnbauflächen

Die Stadt Tambach-Dietharz verzeichnet einen negativen Geburtensaldo; d.h., der Anteil der Lebendgeborenen ist geringer als der Anteil der Gestorbenen.

Auffällig ist eine sich seit dem Jahr 2010 verstetigende Anzahl an Zuzügen, welche mit Ausnahme des Jahres 2012 einen positiven Wanderungssaldo zwischen vier (2014) und 100 (2013) Zuzügen aufweist.

Das Thüringer Landesamt für Statistik weist für den Zeitraum 2020 bis 2040 dennoch einen Bevölkerungsrückgang um 12,2% (von 4.250 Personen auf 3.730 Personen) aus. Aus dieser Prognose ist ein quantitativer Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen nicht ableitbar.

Dennoch hat die Wohnbauflächenbedarfsprognose des Flächennutzungsplanes ergeben, dass bis zum Jahr 2035 Wohnbaupotenzialflächen benötigt werden. In der Stadt Tambach-Dietharz wurden in den vergangenen 30 Jahren die am Markt verfügbaren Baulücken und Abrundungsflächen bebaut; die Leerstandsquote im Gebäudealtbestand liegt zwischen 2% und 3%.

Es besteht eine stetige Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau sowie nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die Ausweisung von Wohnbauentwicklungsflächen liegt in Tambach-Dietharz insbesondere darin begründet, dass Baulücken und Abrundungsflächen nur in sehr geringem Umfang verfügbar sind und durch einen positiven Wanderungssaldo sowie die gute Arbeitsplatzsituation im örtlichen Gewerbegebiet in Verbindung mit einer Veränderung der Wohnungsnachfrage auf Grundlage einer steigenden Einfamilienhausquote ein qualitativer Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Abgeleitet aus der Prognose der Neubaunachfrage für den Landkreis Gotha ist innerhalb des Planungshorizontes des FNP bis 2035 unter Berücksichtigung der Wiedernutzung von Gebäudealtbestand mit einer Nachfrage von 44 bis 51 zusätzlichen Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu rechnen.

Bzgl. besonderer Wohnformen für Ältere ist für Tambach-Dietharz im Planungshorizont des FNP ein Bedarf von ca. 10 Pflegebetten anzunehmen.

Aufgrund des Trends zur Überalterung der Bevölkerung in Tambach-Dietharz ist des Weiteren ein Bedarf an seniorengerechten Wohneinheiten zu unterstellen.

2.1.2 Gewerbliche Bauflächen

Eine Neuausweisung gewerblicher Bauflächen ist in der Gemarkung Tambach-Dietharz vor dem Hintergrund der Topografie sowie den im Stadtgebiet bestehenden Schutzgebietsausweisungen nicht möglich. Die gewerbliche Entwicklung soll sich auf die bereits bestehenden Gewerbeflächen konzentrieren.

2.1.3 Gemischte Bauflächen

Im FNP werden unter Bezugnahme auf den vorhandenen Siedlungscharakter sowie die bestehende allgemeine Art der baulichen Nutzung die Ortskernbereiche entlang der Haupt- und Bahnhofstraße, die an das Gewerbegebiet angrenzenden Gebiete sowie die an die Poststraße und die Nordostseite der Oberhofer Straße angrenzenden Siedlungsbereiche als gemischte Bauflächen dargestellt.

Es ist das Entwicklungsziel der Stadt Tambach-Dietharz, die in diesen Bereichen historisch gewachsene Nutzungsmischung zu erhalten und zu fördern. Die die gemischten Bauflächen prägenden städtebaulichen Strukturen mit straßenzugewandtem Wohnhaus und rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden ermöglichen darüber hinaus die Aufrechterhaltung der in diesen Bereichen typischen Mischung von Wohnen und Handwerk / Gewerbe und bietet zugleich kleinen Betrieben und Start-ups Chancen im Sinne der Förderung der regionalen Wirtschaft. Entsprechend der geplanten Nutzung als Standort für ein sozialraumorientiertes Wohnquartier erfolgt die Neuausweisung des ehemaligen Glüso-Geländes im Bereich Schmalkalder Straße / Querstraße als gemischte Baufläche. Neben Wohnnutzung sollen ebenfalls ein Lebensmittelmarkt, ein Bistro, eine Einrichtung zur Kinderbetreuung und weitere generationsübergreifende Angebote in einer Nutzungsmischung an diesem Standort realisiert werden.

2.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die in der Stadt Tambach-Dietharz bestehenden Gemeinbedarfsflächen sind im FNP dargestellt. Eine Ausweisung zusätzlicher Gemeinbedarfsflächen ist nicht vorgesehen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des FNP wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

In der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter

- Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern betrachtet.

Die Umweltprüfung des FNP beschränkt sich hierbei auf neue, für die Entwicklung des Gemeindegebiets relevante raumbedeutsame Planungen, somit insb. auf die Ausweisung von Bauflächen. Folglich entfallen bereits umgesetzte Bauflächen oder sonstige Baumaßnahmen oder auch bereits als Satzung beschlossene neue Bauflächen aus der Umweltprüfung. Ebenso erfolgt keine Umweltprüfung von Maßnahmen aus übergeordneten Planungen, da diese Umweltauswirkungen in den zugehörigen Genehmigungsverfahren betrachtet werden.

Die Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, der möglichen Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen, der Alternativenprüfung und der Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt für den Flächennutzungsplan qualitativ in tabellarischer Form (vgl. Begründung, Kap. 8.2.1.5).

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Behandlung von Planungsalternativen

Bei der Aufstellung des FNP wurden folgende förmlich festgelegte Verfahrensschritte gemäß BauGB durchgeführt:

4.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Vorentwurf)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 20. Oktober 2014 bis zum 04. November 2014 im Bauamt der Stadtverwaltung Tambach-Dietharz. In diesem Zeitraum erfolgte die Information der Bürgerinnen und Bürger zum Stand der Planung zu den zentralen Inhalten des Flächennutzungsplans.

Seitens der Öffentlichkeit wurde im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zwei Stellungnahmen abgegeben.

Im Oktober 2014 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen und sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Von den 33 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 20 Stellungnahmen abgegeben.

Die Grundaussage der eingegangenen Stellungnahmen bezog sich auf die Ergänzung nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) resp. nach § 18 Thüringer Naturschutzgesetzlich geschützter Biotop und die geforderte Herausnahme der auf einer Teilfläche einer nach § 18 ThürNatG dargestellten gewerblichen Potenzialfläche.

Hinweise und Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden durch das Landwirtschaftsamt Bad Salzungen gegeben.

4.2 Öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf und 2. Entwurf)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des FNP gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 19. Februar 2019 bis 28. März 2019. Während der öffentlichen Auslegung wurden acht Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren. Von den 34 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 27 Stellungnahmen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des FNP gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 20. Januar 2020 bis 20. Februar 2020. Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren jedoch nur zu den geänderten Teilen des Flächennutzungsplans. Von den 19 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 14 Stellungnahmen abgegeben.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans wurden in den Sitzungen des Stadtrates der Stadt Tambach-Dietharz vom 28. Oktober 2015, 18. Dezember 2019 und 30. September 2020 erörtert und abgewogen.

Entsprechend den Abwägungsergebnissen wurden die Grundzüge der Planung berührende Ergänzungen und redaktionelle Änderungen in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen sowie Anpassungen in der Plandarstellung vorgenommen.

Der Stadtrat der Stadt Tambach-Dietharz hat den FNP am 30. September 2020 durch Beschluss festgestellt und die Begründung gebilligt.

Der FNP der Stadt Tambach-Dietharz wurde mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 15. April 2021, Az.: 340.2-4621-6354/2020-16067065-FNP-Tambach-Dietharz unter Ausnahme räumlicher Teile genehmigt.

Nach § 6 Absatz 3 BauGB sind folgende räumliche Teile von der Genehmigung ausgenommen:

- 1.1 Bereich des Hotels „Zur Quelle“ an der Spitterstraße (Darstellung eines Sondergebietes „Hotel“ und im Anschluss einer Wohnbaufläche)
- 1.2 Gartenbaubetrieb im Bereich der Steinbacher Straße (Darstellung einer Mischbaufläche)
- 1.3 Bereich der „Neuen Ausspanne“ am Rennsteig (Darstellung eines Sondergebietes „Tourismus“).

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.05.2021 erlangte der FNP der Stadt Tambach-Dietharz Rechtswirksamkeit.