

# **Einfacher Bebauungsplan**

## **Sondergebiet Wochenendhaus „Hög“**

-Stadt Tambach-Dietharz-

**Satzung**



# **Einfacher Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus „Hög“**

-Stadt Tambach-Dietharz-

*Auftraggeber :*

**Stadt Tambach-Dietharz**

*Auftragnehmer :*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**  
*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*  
98527 Suhl  
Platz der Deutschen Einheit 4  
☎ 03681 / 35272-0  
📠 03681 / 35272-34  
[www.kehrer-horn.de](http://www.kehrer-horn.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer  
Dipl.-Ing (FH) Hilde Gromeleit (Grünordnung)

Inhalt	Seite
<b>0. Gesetzliche Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Veranlassung und Ziele.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Geltungsbereich.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Vorgaben übergeordneter Planungen.....</b>	<b>6</b>
3.1    Raumordnung, Regionalplanung	
3.2    Flächennutzungsplan	
<b>4. Rahmenbedingungen.....</b>	<b>6</b>
4.1    Geografische Lage und Topografie	
4.2    Naturräumliche Verhältnisse	
4.3    Schutzgebiete / Biotope	
4.3.1  Denkmalschutz	
4.4    Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.5    Verkehr	
4.6    Nutzungsbeschränkungen	
4.6.1  Altlasten	
4.7.    Immissionen, Emissionen	
4.8    Grund und Boden	
4.9    Geologie / Hydrogeologie / Ingenieurgeologie	
<b>5. Planinhalt.....</b>	<b>10</b>
5.1    Städtebauliches Grundkonzept	
5.2    Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3    Erschließung	
5.4    Technische Infrastruktur	
5.5    Geh- und Fahrrechte	
5.6    Klimaschutzklausel	
<b>6.    Grünordnung.....</b>	<b>18</b>
6.1    Beschreibung des Plangebiets	
6.2    Bestandsaufnahme	
6.3    Landschaftspflegerische Maßnahmen	
6.4    Flächenbilanz	

Anlage: Hydrantenprotokoll

## 0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49).
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. Nr.2 S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. **Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** vom 18.09.2008 (GVBl. Nr. 10 vom 30.09.2008 S. 327), in der jeweils gültigen Fassung
13. **Regionalplan Mittelthüringen** (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011)
14. **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der jeweils gültigen Fassung
15. **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der jeweils gültigen Fassung

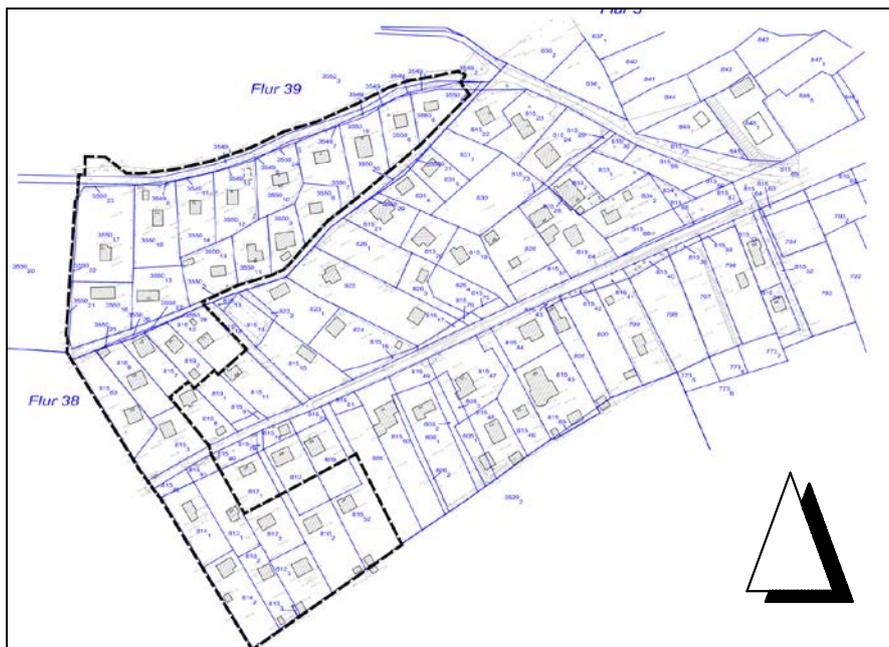
# 1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Tambach-Dietharz stellt den Bebauungsplan auf, um eine bereits mit Wochenendhäusern bebaute Siedlung baurechtlich zu sichern. Die Siedlung besteht seit DDR-Zeiten und wird seither durchgängig genutzt. Sie liegt zurzeit im unbeplanten Außenbereich. Das Ziel ist es, die vorhandene Bebauung am Standort zu sichern und in geringem Umfang Um- und Anbauten zuzulassen. Mit der Überplanung sollen baurechtliche Spannungen und Missstände ausgeräumt werden. Dies gibt den Nutzern aber auch den Behörden rechtliche Sicherheit und Handlungsmöglichkeiten. Dementsprechend wurde aus dem ursprünglich vorgesehenen Wohngebiet „Hög“ ein Bereich als Sondergebiet Wochenendhaus ausgegrenzt. Der Geltungsbereich für das Sondergebiet wurde entsprechend der Zielplanung der Stadt, den Erschließungsbedingungen und in Abstimmung mit den Eigentümern bestimmt. Dies ist besonders wichtig, da gegen den Willen der Eigentümer eine Umsetzung der Bauleitplanung nicht garantiert werden kann. Der Bebauungsplan wird als sogenannter „Einfacher Bebauungsplan“ entwickelt. Damit soll der Spezifik des Gebietes Rechnung getragen werden. Hier steht die Sicherung der vorhandenen Baulichkeiten und Nutzungen im Vordergrund. Es ist generell ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Bedingt durch die Waldabstandsproblematik kann erst im jeweiligen Genehmigungsverfahren geklärt werden, ob eine Bebauung möglich ist. Gemäß der Forderungen und Hinweise der Fachbehörden wurde der 1. Entwurf zur Auslegung überarbeitet. Die Festlegung des Geltungsbereichs für das Sondergebiet „Wochenendhaus“ entspricht der Zielstellung der Kommune. Hierzu fanden Abstimmungen mit der Baubehörde des Landratsamtes und dem Landesverwaltungsamt statt.

Die vorliegende Abgrenzung des Sondergebietes basiert auf der Abstimmung mit dem Landratsamt Gotha – Bauaufsicht (Frau Froitheim) vom 26.09.2013.

# 2. Geltungsbereich

Das geplante Gebiet liegt in der Flur 3 und 39 am westlichen Stadtrand von Tambach-Dietharz. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,24 ha.



Geltungsbereich Einfacher Bebauungsplan Wochenendhaus

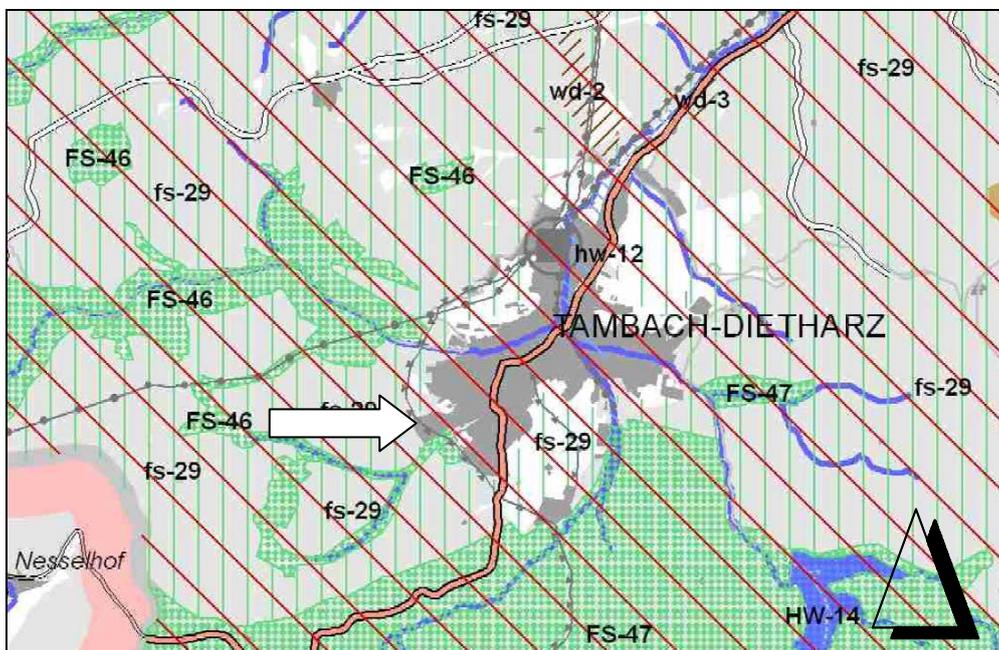
### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

#### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung *Allgemeine raumordnerische Ziele*

Raumstrukturell ist die Stadt Tambach-Dietharz dem ländlichen Raum zugeordnet. Darüber hinaus gehört Tambach-Dietharz zum Landkreis Gotha und wird im Regionalplan Mittelthüringen gemäß Ziel Z 1-1 als Grundzentrum verbindlich vorgegeben.

Der Ort erfüllt in seinem jeweiligen Siedlungs- und Versorgungskern in hohem Maß die Zentralitätsanforderungen des LEP, 2.2.11 an ein Grundzentrum. Die Sonderstellung von Tambach-Dietharz als Grundzentrum ist durch die isolierte Lage im Thüringer Wald und die ungünstigen Erreichbarkeitsverhältnisse für mehr als 4.000 Einwohner zu anderen Zentralen Orten erforderlich.

Gemäß Ziel Z 4-9 gehört Tambach Dietharz zu den verbindlich vorgegebenen regional bedeutsamen Tourismusorten. Diese sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern.



Auszug Regionalplan Mittelthüringen

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der einfache Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus „Hög“ wird im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB erstellt.

### 4. Rahmenbedingungen

#### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrandbereich von Tambach-Dietharz in einer Höhe von ca. 450 m ü. NN. Im Norden, Westen und Süden wird das Gebiet von Wald begrenzt. Der Wald im Norden wird durch die Straße „Mösweg“ vom Plangebiet getrennt. Im Osten schließt sich eine lockere Bebauung an. Das umliegende Gelände ist relativ stark strukturiert.



Luftbild / Quelle: Stadt Tambach-Dietharz

#### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Areal wird auf drei Seiten von Wald umschlossen, der fast bis direkt an die Grundstücke heran reicht.

Nach einem Orkan wurde der Baumbestand 2011 südlich des Plangebiets stark reduziert. Der Eigentümer hat die Waldfläche bis auf ca. 30 m von der Plangebietsgrenze beräumt.

#### 4.3 Schutzgebiete / Biotop

Im unmittelbaren Bereich des Sondergebietes Wochenendhaus befinden sich keine Schutzgebiete. Südlich grenzt das LSG Nr. 62 „Thüringer Wald“ an.

##### Biotop

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG vorhanden.

##### 4.3.1 Denkmalschutz

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

##### Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist jedoch jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern/ Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 ThürDschGes der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firma sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Diese Hinweise und Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern.

#### 4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Bei dem Standort handelt es sich um ein bereits mit Wochenendhäusern und Nebenanlagen bebautes Gebiet. Einige ehemalige Bungalows wurden bereits vergrößert.

Die aktuellen Gebäudegrößen innerhalb des Geltungsbereiches sind laut Kataster wie folgt verteilt:

Größenkategorien	Anzahl Gebäude
< 50 m <sup>2</sup>	16
50 - 60 m <sup>2</sup>	8
> 60 m <sup>2</sup>	5



Übersicht Gebäudegrößen (Korrektur August 2014)

#### 4.5 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über den „Mösweg“ im Norden und die davon abzweigende Straße „Breitemarkstein“ sowie die „Högstraße“ im südlichen Bereich des Gebietes. Die Anbindung entspricht größtenteils im Ausbaugrad der Nutzung des Gebietes als Sondergebiet Wochenendhaus (vgl. Pkt. 5.3).

#### 4.6 Nutzungsbeschränkungen

##### Waldabstand

Aus Gründen der Gefahrenabwendung ist bei der Errichtung von Gebäuden gemäß § 26 (5) des Thüringer Waldgesetzes (ThürWaldG) ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Da der Bebauungsplan zur Überbaubarkeit der Grundstücksfläche keine abschließende Regelung trifft, steht der Bebauungsplan nicht im direkten Widerspruch zum waldrechtlichen Bauverbot. Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans ist gem. §§ 30 (3) und 29 (2) BauGB in Verbindung mit § 26 Abs. 5 ThürWaldG im Planvollzug zu entscheiden, inwieweit die im Waldabstand liegenden Flächen ausnahmsweise weiter überbaut werden können bzw. inwieweit die vorhandene Bebauung im Hinblick auf das waldrechtliche Bauverbot hier legalisiert werden kann. Über Ausnahmen hiervon entscheidet die Untere Baubehörde im Benehmen mit der Unteren Forstbehörde.

Dementsprechend sind folgende Festlegungen weiterhin rechtsverbindlich:

Aus Gründen der Gefahrenvermeidung ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Sofern der jeweilige Bauherr beabsichtigt, den nach Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) geforderten Mindestabstand zu unterschreiten, muss bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde ein entsprechender Antrag auf Ausnahme gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG gestellt werden. Die Untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet hierüber im Benehmen mit der Unteren Forstbehörde.

Der Hinweis ist auf der Planurkunde vermerkt.

### **Hinweise zur Bewirtschaftung Wald - Gefahrenabwendung**

Stellungnahme Bürgermeister Schütz vom 10.07.2014

Im Bereich der nördlichen und teilweise westlichen Waldrandzone, das heißt, im Bereich Mösweg und nördlich des Breitemarksteinweges ist Fichtenreinbestand im Alter von 86 bis 123 Jahren sowie 10-jähriger Bergahorn, teilweise mit unterständiger Fichtenverjüngung im Alter von 5 bis 15 Jahren zu verzeichnen.

Der Rand des Fichtenbestandes besitzt einen Trauf. Durch regelmäßiges Durchforsten soll erreicht werden, dass die Fichten ihren Anteil an grüner Krone temporär erhalten und stabil bleiben. Der Bergahorn wird bezüglich einer eventuell notwendigen Höhenregulierung unter Kontrolle gehalten.

Baumschauen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht werden regelmäßig durchgeführt.

Eine Waldrandumgestaltung durch Pflanzen von Sträuchern und niedrig wachsenden Laubbaumarten ist langfristig gesehen nicht ausgeschlossen.

#### **4.6.1 Altlasten**

Seitens der Behörden liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen, Altstandorten, Altlasten bzw. Verdachtsflächen innerhalb des Planungsgebietes vor.

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 Gotha für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

#### **4.7 Immissionen, Emissionen**

Es sind keine negativen Umwelteinflüsse in unzulässigem Umfang zu erwarten. Zudem sind keine äußeren Einflüsse bekannt, die auf die Planung Auswirkungen haben könnten.

#### **4.8 Grund und Boden**

Die Grundstücksfläche befindet sich in privater und in öffentlicher Hand (Straßen und Wege).

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte (TP und NivP) der geodätischen Grundlagenetze.

#### **4.9 Geologie / Hydrogeologie / Ingenieurgeologie Erdaufschlüsse**

Zu o. g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Stellungnahme vom 01.06.2013) zu vertretenden öffentlichen Belange wie Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung und Geotopschutz keine Bedenken.

Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig

anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus:

Das Plangebiet soll bauplanungsrechtlich als Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO gesichert werden.

Entsprechend des Charakters eines Wochenendhausgebiets erfolgt die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung. Damit wird eine bessere Einbindung in die Landschaft erzielt. Im Plangebiet befinden sich derzeit 29 Wochenendhäuser. Aufgrund der vorhandenen Wochenendhausbebauung, die aus DDR-Zeiten stammt, sind die Grundstückszuschnitte nicht immer konform mit den erforderlichen Abstandsflächen und Brandschutzabständen.

Daher ist im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu klären, ob Um- und Anbauten genehmigungsfähig sind.

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet „Erholung“ hier: -Wochenendhaus- nach § 10 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Art des Gebietes wird ausschließlich für Wochenendhäuser bestimmt. Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 1 Vollgeschoss begrenzt. Im Dach- und Kellergeschoss sind Aufenthaltsräume ausgeschlossen.

Begründung

Die Festsetzung entspricht den bereits vorhandenen Gebäuden im Gebiet.

Durch den Ausschluss der Aufenthaltsräume im Dach- und Kellergeschoss soll eine Wohnnutzung verhindert werden.

- Pro Grundstück sind maximal ein Wochenendhaus und eine Nebenanlage zulässig.

Begründung:

Durch diese Festsetzung wird einer weiteren Verdichtung des Gebietes entgegengewirkt, wobei auch der Erhalt der bestehenden Nutzungen ermöglicht werden soll.

- Die zulässige max. Grundfläche für Wochenendhäuser wird auf 60 m<sup>2</sup> begrenzt.

Zusätzlich sind Terrassen ohne Überdachung bis max. 15,00 m<sup>2</sup> sowie Balkone ohne Abstützung und ohne Überdachung zulässig.

Balkone und Terrassen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

Begründung:

Gemäß § 10 (3) BauNVO ist die Grundfläche von Wochenendhäusern in Wochenendhausgebieten unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes zu begrenzen. Mit der Begrenzung auf 60 m<sup>2</sup> Grundfläche wird der vor Ort vorhandenen Situation Rechnung getragen. Die Festsetzungen zu Terrassen und Balkonen entsprechen ebenfalls der vorhandenen Bebauung.

Die Festsetzung zu Nebenanlagen lehnt sich an die Baugenehmigungsfreiheit gemäß § 63 ThürBO an und wird für ein Wochenendhausgebiet als ausreichend angesehen.

- Nebenanlagen  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Geräteschuppen o.ä.) sind nur bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück zulässig.

- Garagen / Carports  
Pro Baugrundstück sind gemäß § 12 BauNVO jeweils eine Garage oder ein Carport mit einer max. Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen soll die zukünftige Baudichte und Ordnung im Gebiet geregelt werden. Die Festsetzung zu Garagen und Carports trägt dem Bestand und der Planungsabsicht der Stadt Rechnung.

- Die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) wird für die „Finnhütten“ auf Baufläche **1** auf max. 10,00 m begrenzt.

Begründung:

Zusätzlich zur Traufhöhe ist für die „Finnhütten“ das Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt, um diese spezielle Bauart zu sichern. Damit keine ungewollten Bauten entstehen, wird zusätzlich zur OK baulicher Anlagen auch die Traufhöhe vorgegeben.

Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK)

Für die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt als Maß das vorhandene Gelände vor jeglicher Geländeregulierung jeweils bis zum höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt nach § 18 Abs. 1 BauNVO die im Gebäudemittelpunkt vorhandene Geländehöhe.

- Die max. Traufhöhe wird für die Bauflächen **1** und **2** auf **3,50 m** festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht den bereits vorhandenen Gebäuden und dem Charakter des Gebietes.

Definition - Traufhöhe

Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß vom vorhandenen Gelände bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als unterer Bezugspunkt gilt nach § 18 Abs. 1 BauNVO die im Gebäudemittelpunkt vorhandene Geländehöhe.

## **Bauweise**

- Im Geltungsbereich wird offene Bauweise (o) festgesetzt.  
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Begründung:

Durch diese Festsetzung wird einer ungewollten Verdichtung des Gebietes entgegengewirkt.

Hinweis:

Aufgrund der vorhandenen Wochenendhausbebauung, die aus DDR-Zeiten stammt, sind die Grundstückszuschnitte nicht immer konform mit den erforderlichen Abstandsflächen und Brandschutzabständen.

Daher ist in der Baugenehmigung im Einzelfall zu klären, ob Um- und Anbauten genehmigungsfähig sind.

## Baugestaltung

nach § 83 (1) und (2) ThürBO

- Zulässig sind sockellose Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe. Mauern, mit Ausnahme von Stützmauern, sind als Einfriedung unzulässig.

### Begründung:

Diese Festsetzung dient dem Erhalt des „Waldsiedlungscharakters“.

## 5.3 Erschließung

### Verkehr

Die Zufahrt zum Standort erfolgt über das Wohngebiet „Hög“. Dem „Mösweg“ im Norden, dem davon abzweigenden „Breitemarkstein“ und der „Högstraße“ im Süden. Innerhalb des Gebietes liegen nur Abzweige der Mischverkehrsflächen als Verlängerung der Straße „Breitemarkstein“ und „Högstraße“.

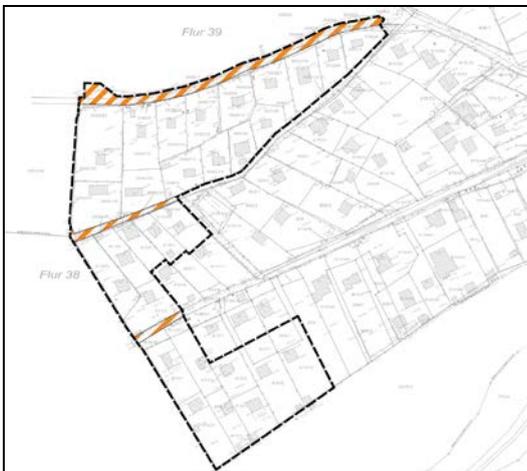
Der nördliche Bereich des Sondergebietes wird ausgehend vom „Mösweg“ über eine vorhandene Mischverkehrsfläche erschlossen. An deren Ende ist ein Wendepunkt vorgesehen.

Die Verkehrsflächen werden als „öffentliche Verkehrsflächen“ mit der Zweckbestimmung – „Mischverkehrsfläche“ gewidmet.

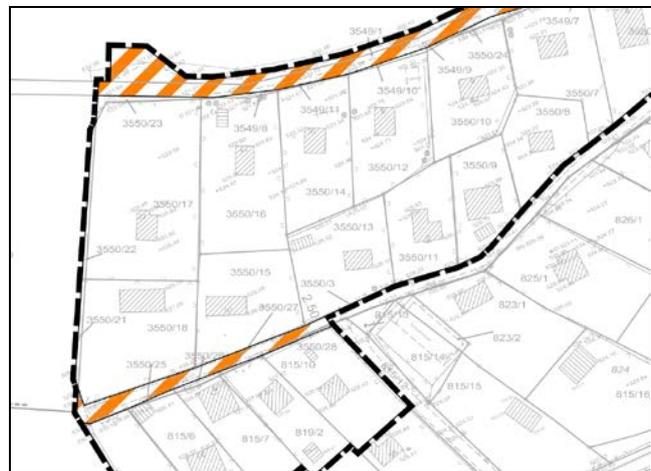
Im Gebiet wird generell kein separater Gehweg vorgesehen. Dies dient der Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit und entspricht der Typik eines Wochenendhausgebietes.

Die brandschutztechnischen Forderungen hinsichtlich Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrrandflächen sind über die angrenzenden Verkehrsflächen des Wohngebietes gesichert.

Die Verkehrsflächenbreite gilt nicht als Straßenausbaubreite sondern stellt die „öffentliche Verkehrsfläche“ insgesamt dar.



Öffentliche Verkehrsflächen



Wendepunkt Mösweg

### *Ruhender Verkehr*

Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Öffentliche Stellplätze für Besucher des Gebietes sind nicht vorgesehen. Garagen und Carports werden zugelassen, da diese bereits die Regel im Gebiet sind.

## 5.4 Technische Infrastruktur

### **Elektroversorgung**

Das Plangebiet ist bereits elektroseitig erschlossen.

Im ausgewiesenen Baubereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH. Gasversorgungsanlagen werden im oben genannten Vorhaben nicht durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH betrieben.

Im angegebenen Baubereich besteht zurzeit kein Investitionsbedarf des Netzbetreibers.

### **Gasversorgung**

Zuständiges regionales Gasversorgungsunternehmen ist die *Ohra Hörselgas GmbH Fröttstädt*. Die Erdgasversorgungsleitung endet derzeit in der Högstraße. Wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gegeben sind, ist die Verlängerung der Versorgungsleitung und die Aufnahme der Erdgasversorgung grundsätzlich möglich.

Eine Ferngasleitung befindet sich im südlichen und westlichen Teil der „Breitemarkstein“.

### Hinweise GDMcom vom 17.05.2013

Im Bereich Ihrer Anfrage befinden sich Anlagen der „Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH, Erfurt („EVG)“. Die Aussage zu EVG-Anlagen erfolgt auf Grundlage eines zwischen ONTRAS und EVG bestehenden Dienstleistungsvertrages.

Hierbei handelt es sich um folgende Anlagen, die in der Regel mittig in einem Schutzstreifen liegen:

<b>Eigentümer</b>	<b>Anlage/n</b>	<b>Nr.</b>	<b>DN</b>	<b>Schutzstreifen</b>
EVG	Ferngasleitung (FGL) 1	441	300	6m
EVG	Ferngasleitung (FGL) 1	441 a. B.	300	6m
EVG	Sonstiges 1	Hinweissäulen (SM 1(SPf))		
ONTRAS	keine Anlagen im Baubereich			
VGS	keine Anlagen im Baubereich			

1 nachfolgend als Anlage bezeichnet

Nachfolgende Hinweise und Auflagen sind bei der weiteren Planung des Vorhabens zu beachten:

#### **Zum Einfachen Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:**

1. Die beiliegende Broschüre „Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS“ ist zu beachten. Sie ist auch für Anlagen der EVG anzuwenden.
2. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
3. Die FGL 441 wurde im Gebiet „Hög“ bereits umverlegt und an die vorhandene Bebauung angepasst.
4. Sämtliche vorgesehene Maßnahmen im Bereich der Anlagen der EVG (2.8. Pflanzungen, Wegebau, neue Bebauung, Leitungsverlegungen) sind bei der GDMcom rechtzeitig zur Stellungnahme einzureichen.
5. Neue Bepflanzung ist so zu planen, dass folgende lichte Mindestabstände nicht unterschritten werden:  
Flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb der Schutzstreifen jedoch nicht näher als 2,5 m,  
kleinkronige Bäume im Abstand von + 5 m,  
tiefwurzelnde Bäume und Hecken im Abstand von + 5 m,  
großkronige Bäume im Abstand von + 10 m.

### **Wasserversorgung**

Die Anschlusspunkte liegen in der „Högstraße“ und des östlichen Bereiches des „Mösweges“. In den übrigen Bereichen des Gebietes sind weiterführende private Trinkwasserleitungen vorhanden.

### **Löschwasserversorgung**

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über den öffentlichen Zufahrtsweg zum Wohngebiet. Hier sind Bewegungsflächen und Fahrwege zu den Häusern vorhanden. Gemäß den geltenden Rechtsvorschriften im Freistaat Thüringen (Thüringer Gesetz zur Neuregelung des Brand- und Katastrophenschutzes vom 21.12.2006) sind gemäß § 3 (1) Pkt. 4 dieses Gesetzes die Gemeinden für die Löschwasserversorgung verantwortlich.

Gemäß den geltenden Rechtsvorschriften im Freistaat Thüringen (Thüringer Gesetz zur Neuregelung des Brand- und Katastrophenschutzes vom 21.12.2006) sind gemäß § 3 (1) Pkt. 4 dieses Gesetzes die Gemeinden für die Löschwasserversorgung verantwortlich.

Aufgrund der bestehenden Gegebenheiten stellt der Zweckverband das im Brandfall benötigte Löschwasser nur in der Menge und unter dem Druck bereit, die an den betreffenden Entnahmestellen im Versorgungsgebiet üblich sind.

Die Löschwasserbereitstellung kann über die 3 Hydrantenstandorte abgesichert werden. Auf Antrag der Stadtverwaltung wurde durch den Zweckverband eine Hydrantenmessung am Standort Hög vorgenommen (siehe Anlage).



Hydrantenstandorte

### **Schmutzwasserentsorgung**

Für das Wochenendhausgebiet ist zurzeit keine zentrale Abwasserbeseitigung und -klärung sowie sonstige Neuerschließung vorgesehen.

Pro Wochenendhaus, das nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angebunden werden kann, ist eine abflusslose Sammelgrube für Schmutzwasser zu betreiben. Die Sammelgruben sind beim „Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden“ anzuzeigen.

Die Anlagen 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.

Dementsprechend erfolgt im Bebauungsplan eine Kennzeichnung „Gebiet ohne zentrale Abwasserentsorgung“ (Planzeichen 15.1 der PlanzV).

Bezüglich der Stellungnahme zum Bebauungsplan verweist der Zweckverband auf den bereits erfolgten Schriftverkehr (10.05.2011, 13.02.2012 sowie das Abstimmungsprotokoll mit der Stadt Tambach-Dietharz vom 26.03.2012). Die dort gemachten inhaltlichen Aussagen besitzen vollumfängliche Gültigkeit. Unter Beachtung der dort gemachten Aussagen zur Problematik Wasser/Abwasser bestehen gegen die o.g. Bebauungspläne keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Hinsichtlich der wasser- und abwassertechnischen Erschließung wird durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden auf folgendes Protokoll verwiesen:

#### Protokoll vom 26.03.2012:

Teilnehmer:

Frau Wolf, Ltr. Bauamt Stadt Tambach-Dietharz

Frau Merbach, SG 41 WAG

Herr Ludwig, Abteilungsleiter SG 40 WAG

Herr Schönwetter SG 41 WAG

*Anlass der o.g. Abstimmung war die wasser- und abwassertechnische Erschließung des o.g. Bebauungsplangebietes durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden. Seitens des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden wurde der Stadt Tambach-Dietharz mitgeteilt, dass diesbezüglich das Wohngebiet Priorität besitzt, d.h., die äußere Erschließung (Schmutzwasserkanal und Trinkwasserleitung) erfolgt nur im Bereich der öffentlichen Straßengrundstücke (Högstraße, Mösweg).*

*Innerhalb des Bebauungsplangebietes (Wohngebiet) sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die rechtlichen Voraussetzungen (Wege- und Leitungsrechte) für eine ordnungsgemäße Erschließung hintereinanderliegender oder gefangener Grundstücke zu schaffen.*

*Für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes (Wochenendhaus), ist eine Erschließung über öffentliche Anlagen nicht möglich. Vor allem im Abwasserbereich sind in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde entsprechende Lösungen im Bebauungsplan festzulegen.*

#### **Regenwasser**

Eine Übernahme des aus den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers ist nach Aussage des Zweckverbandes nicht möglich. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen, kann erlaubnisfrei versickert oder auf dem Grundstück verwertet werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversickerung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht.

#### **Versickerungsfähigkeit**

Aufgrund der vorhandenen Standortsituation ergeben sich durch die Neuordnung keine grundlegenden Änderungen der anfallenden Sickerwässer, da das Gebiet weitestgehend bebaut ist. Da schon jetzt das Niederschlagswasser über Versickerung entsorgt wird, werden durch die geringe Zunahme der zusätzlich möglichen Versiegelungen keine Änderungen des Versickerungsverhaltens erwartet.

Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversickerung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht. Vom Bauwerber ist im Rahmen des Bauantrages zu prüfen, ob ein Sickergutachten vorzulegen ist.

#### **Telekommunikation**

Der Planbereich ist bereits teilweise mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Um den Planbereich vollständig zu versorgen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom notwendig.

### Hinweise Deutsche Telekom vom 26.04.2011

*(Diese Stellungnahme gilt gemäß Stellungnahme vom 14.06.2013 unverändert weiter).*

*Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.*

*Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht. Der Planentwurf sieht bei den öffentlichen Verkehrswegen keine Gehwege vor. Daher steht zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom nur die Fahrbahn zur Verfügung. Das führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien.*

*Wir bitten, zumindest einen Gehweg oder einen ausreichend breiten, unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenseite mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m vorzusehen. Spätere Aufgrabungen des hochwertigen Straßenoberbaus können dadurch vermieden werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.*

*Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass die erforderliche Informationseinholung zum aktuellen Anlagenbestand rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauausführenden über die Trassenauskunft <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/> im Internet zu erfolgen hat.*

### **5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Aufgrund der Überschneidung von Zuwegungen und Leitungstrassen der angrenzenden Bebauungspläne Sondergebiet Wochenendhaus „Hög“ und des Wohngebietes „Hög“ werden aus rein rechtlichen Gründen nur die Rechte festgesetzt, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des jeweiligen Bebauungsplanes befinden.

Zur Absicherung der Zuwegung sowie der Ver- und Entsorgung in der Gemarkung Tambach-Dietharz, Flur 3 sind folgende Rechte festgelegt:



## **5.6 Klimaschutzklausel – gemäß § 1 (5) S. 2 und § 1a (5) BauGB**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

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

### *Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung*

- GRZ- Begrenzung auf 0,2
- Beschränkung durch Festsetzung der Traufhöhe

### *Minimierung der Neuversiegelung*

- Begrünung der nicht überbauten Flächen
- Berücksichtigung der Waldrandzone

### *Grünordnerische Maßnahmen*

- Bestandserhalt
- Ausgleichsmaßnahmen

## **6. Begründung zur 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 Inhalte des Grünordnungsplanes sind lt. ThürNatG § 5 als Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Rechtsgrundlagen für den Grünordnungsplan bilden:

das BauGB, BauNVO, BNatSchG, ThürNatG in der jeweils gültigen Fassung

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**

Die Stadt Tambach-Dietharz stellt den Bebauungsplan auf, um den Erhalt eines bereits bebauten Gebietes baurechtlich zu sichern. Die Siedlung besteht seit DDR-Zeiten und wird seither durchgängig genutzt. Sie liegt zurzeit im unbeplanten Außenbereich. Das Ziel ist es, die vorhandene Bebauung am Standort zu sichern.

Im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sieht die Stadt Tambach-Dietharz vor, die bestehende Gartenanlage zu erhalten und dieses bereits bebaute und erschlossene Areal zum „Sondergebiet Wochenendhaus“ umzuwidmen.

Die Art der baulichen Nutzung ist als „ Sondergebiet“ (SO) mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt.

#### **6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden, Süden und Westen durch Fichtenhochwald,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung.

## **6.2. Bestandsaufnahme**

### **6.2.1 Klima**

Die betreffende Naturraumuntereinheit „Mittlerer Thüringer Wald“ ist in ihrer Gesamtheit Bestandteil des Klimabezirkes „Thüringer Wald“ am Westrande des Klimagebietes „Deutsches Mittelgebirgs-Klima“. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt an den Rändern ca. 800 mm und steigt z. T. auf mehr als 1.200 mm in den Kammlagen an. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei ca. 5 bis 6 °C, wobei der höhere Wert für die Gebirgsränder zutrifft. Im Jahresverlauf ist mit 80 bis 100 Nebeltagen zu rechnen. Das insgesamt feuchtkühle Mittelgebirgsklima weist als klimatische Besonderheit relativ große Unterschiede zwischen den unteren und oberen Hochlagen auf. Des Weiteren fungiert der Kamm des Mittleren Thüringer Waldes auf Grund der dominanten Südwest-Wetterlagen als deutliche Wetterscheide und beeinflusst mit seinen Luv- und Leewirkungen die klimatischen Erscheinungen der nördlich und südlich angrenzenden Naturräume.

### **6.2.2 Boden**

Böden bestimmen maßgeblich die natürliche Vegetation und damit auch die Fauna. Sie sind Lebensraum für Bodenorganismen und übernehmen Filter- und Pufferfunktionen für Pflanzen und Grundwasser. Damit haben sie Bedeutung für die Grundwasserbildung. Das Gebirgsvorland ist geprägt durch den Mittleren Buntsandstein. Die bestehende Geländemorphologie wird durch das Tal geprägt. Diese Böden besitzen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit, die eine Filterfunktion für das Schmutzwasser hat. Im Planbereich besteht eine Wochenendhaussiedlung. Die Böden sind durch Wege und Stellplätze teilweise überformt. Die bestehende Nutzung als Grünfläche oder Anbaufläche für Obst- und Gemüse hat eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Durch die Planung eines Sondergebietes werden Teilflächen zusätzlich versiegelt.

### **6.2.3 Wasser**

Im Planungsraum befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Innerhalb der Grundstücke befinden sich vereinzelt gestalterisch eingesetzte Wasserbecken und kleinere Teiche. Aufgrund ihrer Naturferne und geringen Ausmaße sind diese Anlagen für den Naturhaushalt von äußerst geringer Bedeutung. Etwa 100 m südlich des Planungsraumes verläuft der „Tammich“, ein kleiner Gebirgsbach von etwa einem Meter Breite. Sowohl die Sediment- als auch die Grundgesteine des Mittleren Thüringer Waldes sind grundwasserarm bis grundwasserfrei. Lediglich klüftige Konglomerate führen geringfügig Grundwasser. Eine gewisse Wasserführung und damit auch Quellbildung ist an Klüfte und Spalten entlang zahlreicher Zerrüttungszonen gebunden.

### **6.2.4 Landschaft**

Die Flächennutzung im Naturraum ist wie folgt strukturiert: Der Waldanteil an der Gesamtnutzung beträgt im Durchschnitt etwa 80 %, wobei er regional stark wechselt. Die Hauptbaumart ist die Fichte, Buchen-, Kiefern- und Eichenanteile sind weiter untergeordnet. Der ehemals weiter verbreitete Ackerbau ist heute noch an zahlreichen Ackerterrassen in flacheren und nur mäßig geneigten Hanglagen in der Umgebung der Dörfer erkennbar. Auf Grund der sehr abwechslungsreichen und reizvollen Landschaftsausstattung mit vielen interessanten Sehenswürdigkeiten, Aussichtspunkten und Wanderzielen, insbesondere entlang des Rennsteigs, ist der Naturraum traditionell ein sehr beliebtes und viel besuchtes Erholungsgebiet. Er weist eine hohe Erlebnis- und Landschaftsbildqualität auf.

Der Planungsraum liegt im äußersten Westen der Stadt, in der ehemals eigenständigen Ortschaft Tambach. Begrenzt wird das Areal fast gänzlich von Waldflächen. Nur nach Osten schließt sich Bebauung mit Wohnhäusern an.

### **6.2.5 Flora**

Die bereits erwähnten Fichtenforste stellen relativ artenarme Vegetationssysteme dar. Die potentielle natürliche Vegetation würde aus Buchenmischwäldern (Hainsimsen- und Waldmeister-Buchenwälder) bestehen, Fichten wären nur in Kammlagen des Thüringer Waldes verbreitet.

Der Planungsraum selbst wird im Norden, Süden und Westen von Waldflächen umgrenzt. Diese sind zum Großteil mit Fichten bestanden, im Norden befindet sich eine Aufforstung mit Rot-Buchen.

Innerhalb des Planungsraumes befinden auf den Privatgrundstücken angepflanzte Gehölze naturnaher Ausprägung, sowie zahlreiche Zierpflanzungen. Einige angepflanzte Arten (z.B. Lorbeerkirsche) bergen das Risiko, dass sich die gebietsfremden Pflanzen ungewollt ausbreiten und einheimische Pflanzen an bestimmten Standorten verdrängen.

Weiter sind große Teile der Außenanlagen mit Gebrauchsrasen-Gesellschaften versehen.

### **6.2.6 Fauna**

Das Tiervorkommen ist abhängig von den Landschaftsstrukturen und der vorherrschenden Landnutzung.

Der vorliegende Naturraum „Mittlerer Thüringer Wald“ verfügt über einen überdurchschnittlich hohen Waldanteil von über 80 %, wobei Fichtenforste vorherrschen. Der Naturraum verfügt neben den typischen Waldtieren (Schwarz- und Rotwild, typische Avifauna) über Vorkommen von Arten, für deren globale Erhaltung Thüringen eine besondere Verantwortung trägt. Hierzu zählen beispielsweise Bachneunauge (*Lampetra planeri*) und Elritze (*Phoxinus phoxinus*) in naturnahen Bachläufen oder Kreuzotter (*Vipera berus*) in terrestrischen Biotopen.

Im Planungsraum selbst ist durch regelmäßige Eingriffe (Mahd, Rückschnitt), naturferne Pflanzungen und allgemein ausgeprägte anthropogene Nutzung das Tiervorkommen limitiert.

## **6.3. Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen**

Durch die Festsetzungen der grünordnerischen 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.

### **Private Grundstücksflächen**

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten. Somit können sich die vorher bestehenden Bodenstrukturen nach Einbau des gesicherten Oberbodens wieder standortgerecht entwickeln.

Innerhalb der einzelnen Grundstücke sind mindestens 80 % der Gesamtflächen zu begrünen. Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorbehaltsflächen) sind mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Flächenversiegelung im Plangebiet sind zur Flächenbefestigung bei Neuanlagen von Einfahrten, Eingängen, Stellplätzen und Wegen nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

## **Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sind 2 Stück einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Bei einer Versiegelung bis 50 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Stück Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen.

Die Pflanzung von Bäumen auf dem jeweiligen Baufeld ist nach Fertigstellung der Baumaßnahme in der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Die Qualität der Laub- bzw. Obstbäume ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

### **6.4. Flächenbilanz – Sondergebiet**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet“ (SO) mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt.

<b>6.4.1 Geplanter Geltungsbereich</b>	<b>2,2457 ha</b>
<hr/>	
Sondergebiet – 2,0878 ha davon	
Bebauung im Plangebiet (0,2)	0,4176 ha
Gärten (0,8)	1,6702 ha
Verkehrsflächen / vorhandene Straßen, Wege u. Wendeplatz	0,1579 ha
<hr/>	

### **Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches**

Pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sind 2 Stück einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Bei einer Versiegelung bis 50 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Stück Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

### **6.4.2 Maßnahmen für den Naturschutz – Pflichten des Vorhabenträgers**

#### **Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Absatz 1a BauGB**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück auszuführen.

#### **Durchführung der Maßnahmen gem. § 135 a Abs. 1 BauGB**

Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Bauherren durchzuführen und zu finanzieren.

Die anzurechnende Versiegelungsfläche bezieht sich auf die Erhöhung der Versiegelungsfläche gegenüber der Grundfläche der rechtmäßig errichteten Bebauung (Baugenehmigung).

#### **Zeitraum der Umsetzung**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in der darauf folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

.....  
Ende der Begründung