

# **Bebauungsplan**

## **Wohngebiet „Hög“**

-Stadt Tambach-Dietharz-

**Satzung**



# **Bebauungsplan Wohngebiet „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	
3.3    Potentiale im Plangebiet, Bauflächenprognose, Bevölkerungs- und Bedarfsermittlung	
<b>4. Rahmenbedingungen.....</b>	<b>10</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>14</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>22</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), in der jeweils gültigen Fassung
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 Umnutzung einer bereits mit Gartenhäusern bebauten Siedlung in ein Wohngebiet 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 die vorhandenen Lücken für eine Bebauung vorzuhalten.

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 (separater Bebauungsplan) ausgegrenzt.

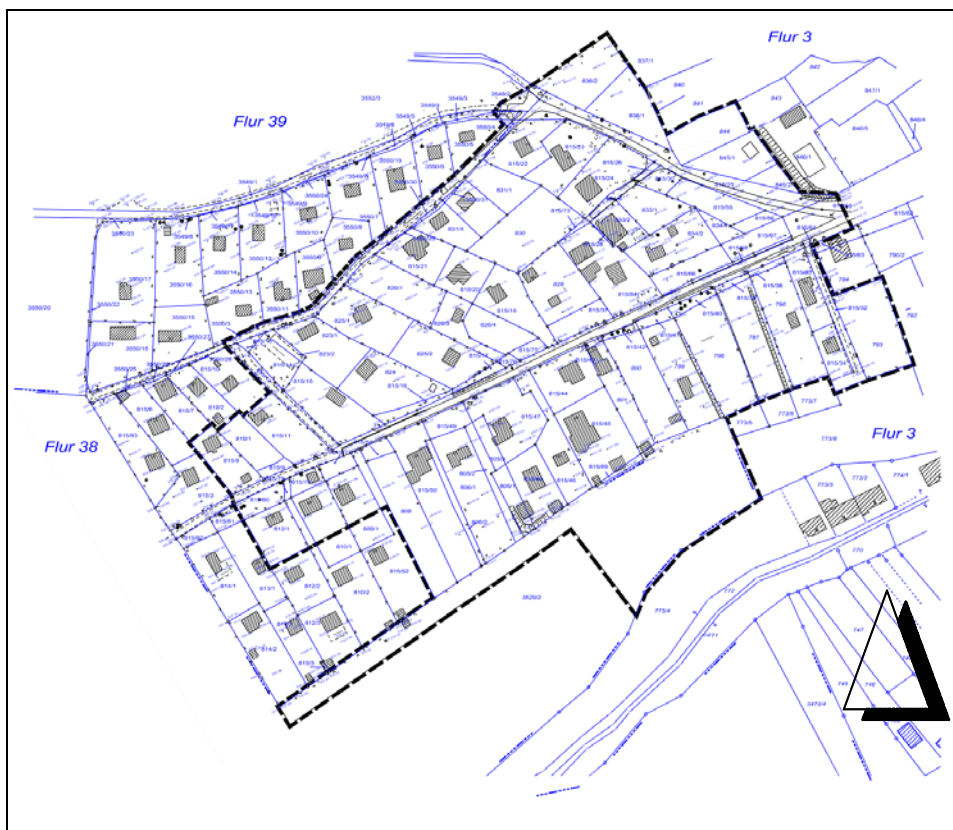
Die Abgrenzung der Planbereiche erfolgte unter Beachtung eines sinnvollen städtebaulichen Konzepts (straßenbegleitende Bebauung), dass sowohl die effektive ingenieurtechnische und Verkehrserschließung und eine sinnvolle Abgrenzung zum Wochenendhausgebiet beachtet, als auch die Belange der Anwohner berücksichtigt, um eine Akzeptanz der Planung zu erreichen.

Gemäß der Forderungen und Hinweise der Fachbehörden wurde der 1. Entwurf zur Auslegung überarbeitet. Die Festlegung der Bereiche für das „Allgemeine“ und das „Reine“ Wohngebiet entsprechen der Zielstellung der Kommune. Hierzu fanden Abstimmungen mit der Baubehörde des Landratsamtes und dem Landesverwaltungsamt statt.

Die vorliegende Abgrenzung des Wohngebietes (WA und WR) basiert auf der Abstimmung mit dem Landratsamt Gotha – Bauaufsicht (Frau Froitzheim) vom 26.09.2013.

# 2. Geltungsbereich

Das überplante Gebiet liegt in der Flur 3, 38 und 39 am westlichen Stadtrand von Tambach-Dietharz. Der Geltungsbereich für das Wohngebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha.



Geltungsbereich Bebauungsplan Wohngebiet WA und WR

### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

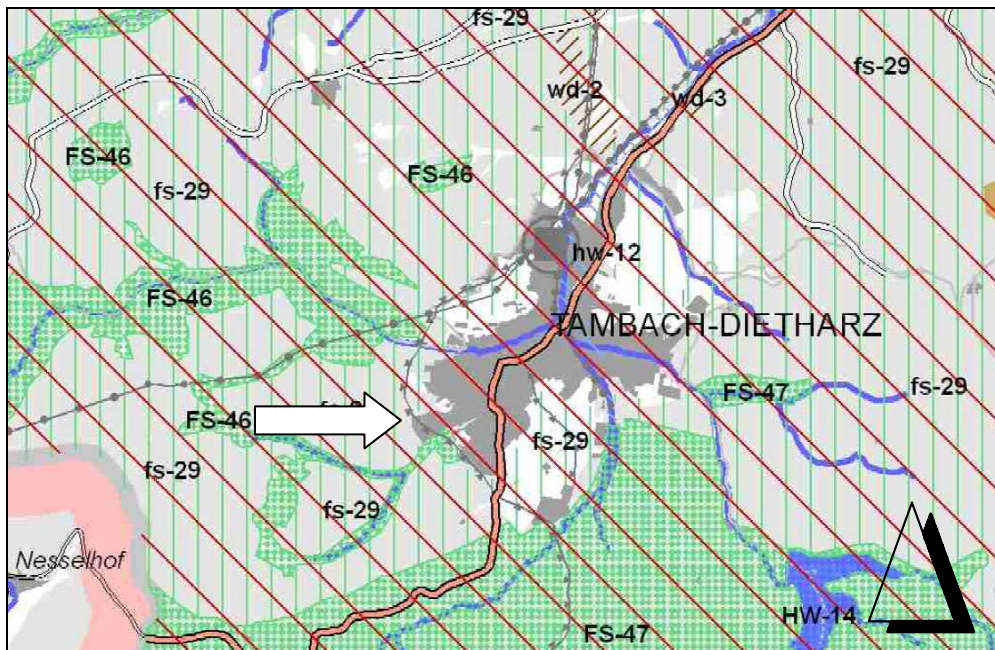
#### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung

##### *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 Bebauungsplan „Hög“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB erstellt.

#### 3.3 Potentiale im Plangebiet, Bauflächenprognose, Bevölkerungs- und Bedarfsermittlung *Potentiale im Plangebiet*

Bedingt durch die veränderte Planungssituation erfolgt die Erarbeitung der Bauflächenprognose für die Stadt Tambach-Dietharz im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens.

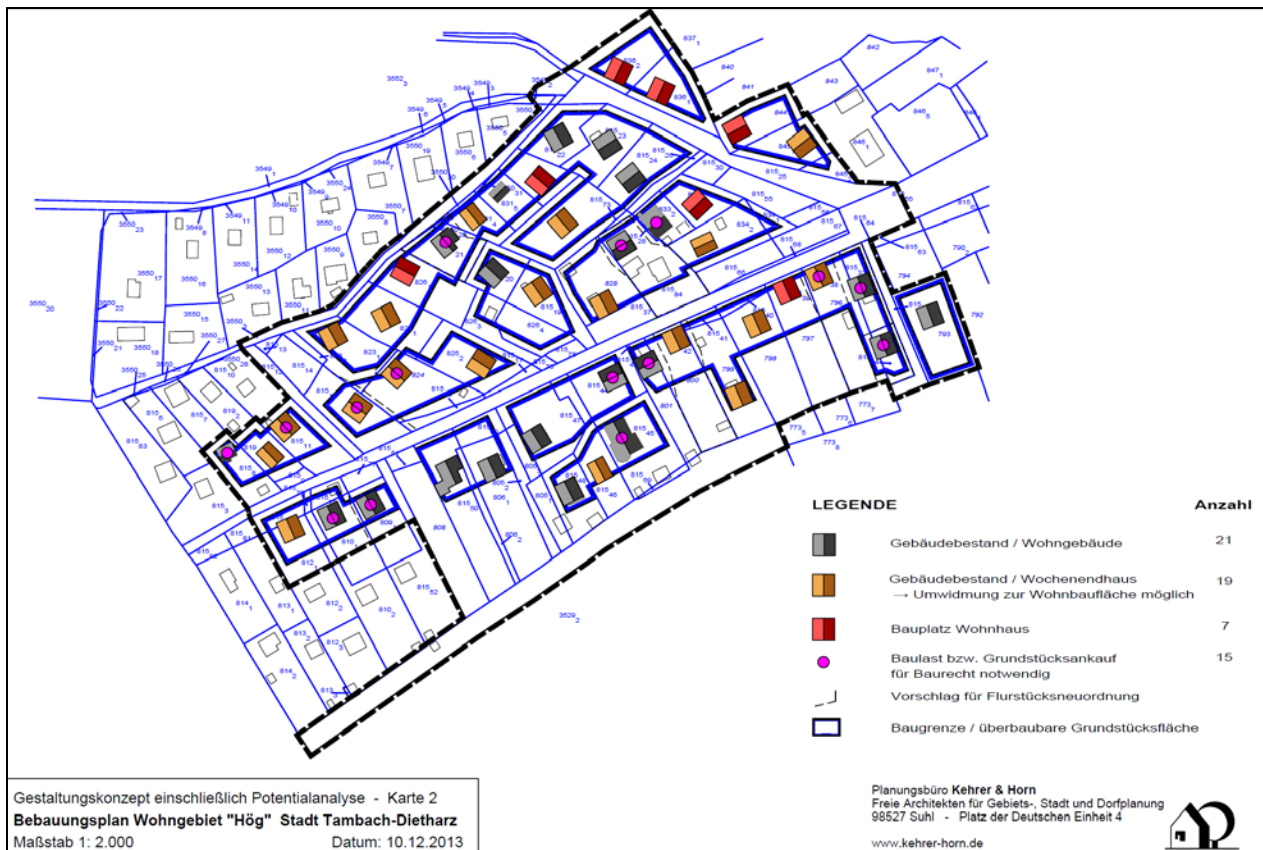
Für das Wohngebiet wurde eine Potentialanalyse erstellt. Hiermit soll verdeutlicht werden, welche Baupotentiale im Gebiet tatsächlich vorhanden sind. Das Konzept enthält nach erfolgter Präzisierung in der Satzungsfassung eine Karte und eine Tabelle (Karte 1 - Auszug Potentialanalyse / Stand 2013 entfällt).



Karte 2 beinhaltet die Darstellung der neu entstehenden Bauplätze (rote Häuser). Desweiteren sind jene Grundstücke dargestellt, die mit einem Wochenendhaus bebaut sind, später allerdings zur Wohnbebauung umgenutzt werden können (orangefarbene Häuser).

In grau sind die bereits zum Wohnen genutzten Häuser dargestellt, wobei unterschieden wird in ständige Wohnnutzung und temporäre Wohnnutzung, da einige der Häuser in dieser Kategorie wie ein Wohnhaus gestaltet sind.

Mit einem pinken Punkt sind die Häuser gekennzeichnet, die nach ThürBO den Mindestabstand zum Nachbarn nicht einhalten (3 m). Hier wird mit einer schwarz gestrichelten Linie ein Vorschlag zur Flurstückneuordnung eingetragen.



Karte 2 - Auszug Potentialanalyse / Stand 2013





In der Tabelle „Potentielle Bauplätze“ wird das Baupotential erläutert, welche Grundstücke zur Verfügung stehen, und bei welchen die Verfügbarkeit nur bedingt gewährleistet ist (Einigung über Baulast bzw. Grundstücksankauf vom Nachbarn notwendig).

Aufgrund der Erfahrungen der Stadt Tambach-Dietharz bei ähnlich gelagerten Wohnbauflächen, ist davon auszugehen, dass in der Regel weniger als die Hälfte der angestrebten Baugrundstücke verfügbar sind, da sie sich in privater Hand befinden. Deshalb wird für die Potentialanalyse ein Prozentsatz von 50% Verfügbarkeit von Bauplätzen angesetzt.

Nach Addition der neuen Bauplätze und der umnutzbaren Bauplätze würden ca. 12 Bauplätze entstehen, von denen 4 sofort bebaubar und die übrigen 8 im Laufe der Zeit je nach Verkauf der Grundstücke bebaubar wären.

Mit der Bezeichnung „bebautes Grundstück mit Wohnhaus (temporärer Wohnsitz)“ sind massiv gebaute Häuser zu verstehen, bei denen davon auszugehen ist, dass Anbauten getätigt werden. Von einem Neubau ist auf diesen Grundstücken nicht auszugehen.

### Potentialanalyse der Baugrundstücke im Wohngebiet „Hög“ Tambach-Dietharz

	Gesamtanzahl	Verfügbare Bauplätze (50%)*	Bedingt verfügbare Bauplätze (Eintragung einer Baulast oder Grundstücksankauf notwendig)	Gesamtanzahl der potentiellen Baugrundstücke
bebautes Grundstück mit Wohnhaus (ständiger Wohnsitz) 	13	-	-	-
bebautes Grundstück mit Wohnhaus (temporärer Wohnsitz) 	8	-	-	-
unbebautes Grundstück 	7	4	-	4
bebautes Grundstück mit WH 	19	8	4	8
<b>Gesamtanzahl der Grundstücke im Wohngebiet „Hög“</b>	<b>47</b>			<b>12</b>

WH - Wochenendhaus

\* von der verfügbaren Gesamtanzahl ist ein Prozentsatz von 50 % anzunehmen, der schließlich zur Verfügung steht

Tabelle Potentiale Bauplätze / Stand 2013

### **Bauflächenprognose, Bevölkerungs- und Bedarfsermittlung**

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Tambach-Dietharz (Vorentwurf; Fassung Februar 2014) erfolgte durch das Büro „PLANUNGSGRUPPE 91“ eine Bevölkerungsprognose, Wohnbauflächenpotenzialerfassung und eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung. Unter Inanspruchnahme dieser Unterlagen ergeben sich folgende Aussagen:

Im Rahmen der Bevölkerungsprognose kommt man zu dem Schluss, dass die Einwohnerentwicklung bis 2030 rückläufig sein wird (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Jedoch ist zu beobachten, dass in den letzten Jahren durch den Anstieg an Arbeitsplätzen in der Stadt Tambach-Dietharz eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen eingetreten ist. Besonders hervorzuheben ist dabei der Anstieg von 2009 bis 2012. Hier stieg die Zahl der Arbeitsplätze um 30,84 % und somit um 420 Stellen an (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Tambach-Dietharz gilt als wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit partiellen demographischen Anpassungsbedarf in oberzentrenferner Lage „Thüringer Wald/Saaleland“ (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025; Karte 2).



Aufgrund der zurückgehenden Einwohnerzahl ist davon auszugehen, dass es keinen Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten gibt. Trotz dieser Prognose gibt es immer wieder Nachfragen in der Stadtverwaltung Tambach-Dietharz nach Baugrundstücken und Wohnungen, was vermutlich auf den Anstieg der Arbeitsplätze in der Stadt zurückzuführen ist.

Der in der Stadt vorhandene Bestand an Gebäuden hat einen hohen Anteil von Bauten, deren Alter mehr als 60 Jahre beträgt (ca. 55 %; (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)). Hierbei wird durch die Stadtverwaltung eingeschätzt, dass der überwiegende Teil davon sanierungsbedürftig ist. Da die Stadt selbst nur 1,76 % (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik) der Gebäude mit Wohnraum in ihrem Bestand hat, kann durch sie der Anteil der sanierten Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigt werden. Auch ist der Anteil der Wohnungen in Gebäuden, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden mit 58 % (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik) sehr hoch. Der Durchschnitt liegt thüringenweit nur bei ca. 42 % (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Der Leerstand beträgt laut Thüringer Landesamt für Statistik ca. 6 % und befindet sich damit wieder unter dem Durchschnitt von Thüringen (7 %). Nach aktuellen Angaben der Stadtverwaltung (Januar 2014) beträgt die Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern 2,9 % was 10 Wohnungen entspricht. Zusätzlich dazu wurden innerhalb der Ortslage 30 leerstehende Gebäude ermittelt, was einer Quote von 2,3 % entspricht. Insbesondere die derzeit leerstehenden Wohnungen und Gebäude weisen, gemäß Auskunft der Stadtverwaltung, einen hohen Sanierungsstau auf.

Stellt man die Baugenehmigungen und die Baufertigstellungen für Wohnungen / Wohngebäude gegenüber, ist eine Stagnation seit 2009 festzustellen. Dies lässt zwei Möglichkeiten für Rückschlüsse zu. Zum einen besteht kein bzw. nur ein geringer Bedarf an Wohnungsneubauten oder in der Stadt stehen nicht ausreichend Flächen zur Entwicklung von Wohnungsneubauten zur Verfügung.

Darüber hinaus wurden durch die Verwaltung der Stadt Tambach-Dietharz innerhalb der Ortslage Baulücken gesucht. Insgesamt wurden dabei 31 ermittelt. Hierbei wurde die Verfügbarkeit noch nicht berücksichtigt.

Fasst man nun die potentiellen Leerstände, potenzielle Baulücken und die potentiellen Baulücken innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zusammen, kommt man bei einer Marktverfügbarkeit von 50 % auf ein Potential von 13 Wohneinheiten, die zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung stehen.

Zur Ermittlung des tatsächlichen Wohnbauflächenbedarfs in der Stadt Tambach-Dietharz wurden verschiedene Szenarien herangezogen, wie

1. Bedarf unter Prämisse der Verringerung der Einwohner je Haushalt,
2. Wohnbauflächenbedarf unter Prämisse der Vergrößerung der Wohnfläche je Einwohner,
3. Plausibilitätsprüfung auf der Grundlage des Bauflächenbedarfsnachweises des Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg (Fiktiver Exkurs) und
4. Bedarfsermittlung unter der Prämisse der Fortschreibung der Baufertigstellungen der letzten 15 Jahre.

Auf der Grundlage der Verringerung der Einwohner je Haushalt (Variante 1) und der Vergrößerung der Wohnfläche je Einwohner (Variante 2) ergibt sich kein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Dies ist auf die sinkende Einwohnerzahl zurückzuführen. Auch die fiktive Plausibilitätsprüfung (Variante 3) ergibt keinen Wohnbauflächenbedarf, sondern bestätigt die Annahmen der Varianten 1 und 2.

Ausschließlich bei der Bedarfsermittlung unter der Prämisse der Fortschreibung der Baufertigstellungen der letzten 15 Jahre (Variante 4) lässt sich ein Bedarf an Wohneinheiten ermitteln. Hierbei ergibt sich bis 2030 unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulücken- und Leerstandspotentiale ein Defizit von 40,9 Wohneinheiten. Legt man dem zu erwartendem Bedarf

an Wohnbauflächen nur die Fertigstellungen von Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen zugrunde, ergibt sich ein Defizit von 20,7 Wohneinheiten.

Schlussfolgernd kann man feststellen, dass unter Annahme der Variante 4 ein Bedarf an Wohnbauflächen auch zukünftig bestehen wird.

Dies ergibt sich trotz vorhandenem Leerstand bzw. Baulücken im Stadtgebiet. Inbegriffen bei der Erfassung sind bereits auch die Potentiale, die durch die Ausweisung des Bebauungsplans Wohngebiet „Hög“ entstehen.

Da sich abzeichnet, dass trotz der Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Hög“ der Wohnbauflächenbedarf bis 2030 nicht gedeckt werden kann, ist die Ausweisung des Bebauungsplanes hinsichtlich des benötigten Wohnbauflächenbedarfs in besonderem Maße gerechtfertigt.

Alle Angaben des Landesamts für Statistik beziehen sich auf die Ergebnisse des Zensus 2011!

## 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 und Westen wird das Gebiet von einem Wochenendhausgebiet eingrahmt, im Süden von Wald und im Osten von lockerer Wohnbebauung.



Luftbild / Quelle: Stadt Tambach-Dietharz

### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Areal wird auf einer Seite von Wald, der fast bis direkt an die Grundstücke heran reicht, begrenzt. 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. Auf zwei Seiten wird der Geltungsbereich von einem stark durchgrüntem Wochenendhausgebiet umschlossen.

### 4.3 Schutzgebiete / Biotope

Im unmittelbaren Bereich des Wohngebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Der südliche Ausgleichsbereich (Waldrandumgestaltungszone) wird von der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 62 „Thüringer Wald“ tangiert. Die Kennzeichnung wurde nachrichtlich übernommen.

## Biotope

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope 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.

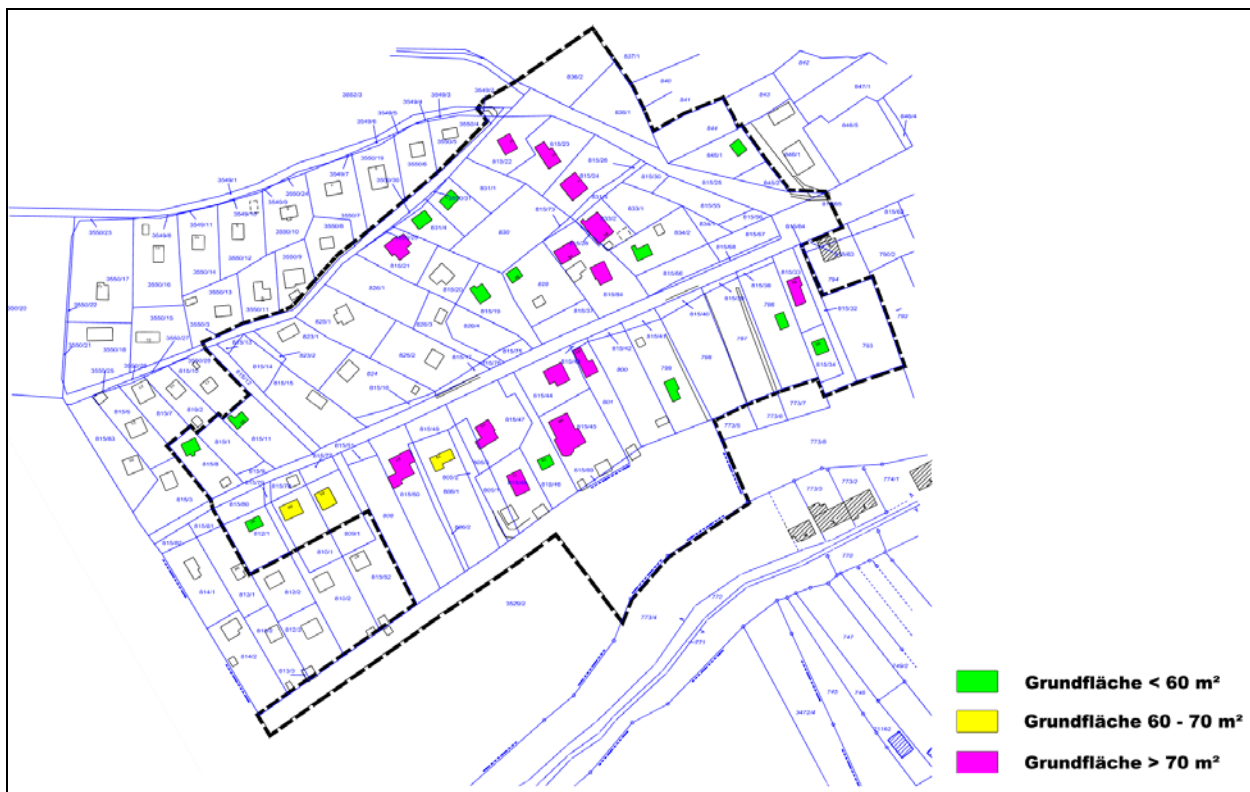
#### Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist jedoch jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern/ Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 ThürDSchG 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 Gartenhäusern und mit Nebenanlagen bebautes Gebiet. Einige ehemalige Bungalows wurden bereits vergrößert. Die Tendenz zum dauerhaften Wohnen ist bereits in einigen Bereichen sichtbar.

Hier befinden sich auch Wohngebäude in der sogenannten „zweiten Reihe“ (Flurstück 815/45; 815/46 und 815/48). Hier sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Zur zukünftigen planungsrechtlichen Sicherung will die Kommune diesen Bereich in das Wohngebiet einbeziehen. Die Erschließung ist gesichert. Eine Verschiebung in den Außenbereich bzw. Einbeziehung in das Sondergebiet Wochenendhaus löst die vorhandenen bodenrechtlichen Spannungen nicht.



Übersicht Gebäudegrößen im Wohngebiet

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

Größenkategorien	Anzahl Gebäude
< 60 m <sup>2</sup>	18
60-70 m <sup>2</sup>	4
> 70 m <sup>2</sup>	14

#### 4.5 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Über die „Högstraße“ im Süden und den davon abzweigenden „Mösweg“ im Osten des Gebietes. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird über die Straße „Breitemarkstein“ erschlossen.

Zur Umwidmung des Plangebietes als Wohngebiet sind Straßenausbaumaßnahmen erforderlich (vgl. Pkt. 5.3).

#### 4.6 Nutzungsbeschränkungen

##### Waldabstand

Der tatsächliche Waldrand ist aufgrund eines Unwetters (2011) im südlichen Bereich nicht mehr vorhanden.

Teilweise wird in den Randbereichen des Plangebietes (an den Waldrand angrenzend bzw. direkt im Wald liegend) der geforderte Waldabstand bereits durch vorhandene Gebäude unterschritten.

Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Waldabstandes haben Bestandsschutz (soweit rechtmäßig errichtet!). Für vorhandene rechtmäßig errichtete Gebäude im Plangebiet besteht jetzt schon eine Verkehrssicherungspflicht durch den Waldeigentümer (jetzt Stadt Tambach-Dietharz).

In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde und der HSCG Revierverwaltung wurde festgelegt, dass zur Gefahrenabwendung die südöstlich des Plangebietes gelegene Fläche als Waldrandzone neu anzulegen ist. Dort sind Sträucher und vereinzelt Heister zu pflanzen. Mit dieser Maßnahme, die mit Bepflanzungen niedriger Wuchshöhe erfolgen soll, ist die Gefahr durch den zu geringen Waldabstand nicht mehr vorhanden.



Blick von Nordwest nach Südost

Am 14.08.2013 fand eine Abstimmung mit Herrn Herrmann vom zuständigen „Thüringer Forstamt Finsterbergen“ statt.

Folgende Aussagen wurden vom Forstamt getroffen:

*„Aus Sicht des Forstamtes regeln die beiden Bebauungspläne Wohngebiet Hög und Sondergebiet Hög alle Belange des Forstamtes entsprechend dem Waldgesetz. Dementsprechend wurde den Bebauungsplänen auch von Seiten des Forstamtes zugestimmt.*

*Die darin getroffenen Festsetzungen stellen einen guten Kompromiss hinsichtlich einer Abwägung des Gefahrenpotentials dar. Zuständig für eine Genehmigung von Baumaßnahmen ist die Untere Bauaufsichtsbehörde. Stimmt die Bauaufsicht nicht zu, ist der 30 m Waldabstand einzuhalten, mit allen Konsequenzen für Bestandsgebäude. Aus Sicht des Forstamtes ist mit einer abwägungsfreien Vorgabe des 30 m Waldabstandes das Problem bereits bestehender Gebäude (falls rechtmäßig errichtet) nicht gelöst. Das Waldgesetz regelt pauschal den 30 m Waldabstand. Die Gefährdung für Leib und Leben ist aber für Bauvorhaben zu prüfen und abzuwägen.“*

#### Hinweis:

Da der zukünftige umzugestaltende Waldrand nach wie vor nach dem Waldgesetz zu bewerten ist, verbleibt der Bereich formaljuristisch innerhalb der 30 m Waldabstandsforderung, auch wenn durch die Maßnahmen keine Gefährdung mehr zu erwarten ist. Maßgebend für den Sicherheitsabstand zum Waldrand ist die Festlegung der 30 m Linie entlang der Flurstückgrenze des Waldgrundstückes.

#### 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.

#### **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.

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

#### **Bodenschutz:**

Sofern es sich bei der Aufbringung von Oberboden im Bereich des ehemaligen Feuerlöschteiches um standortfremdes Bodenmaterial handelt, sind der Unteren Bodenschutzbehörde die Nachweise zum Herkunftsort sowie zur Einhaltung der Vorsorgewerte nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Anhang 2 Nr. 4 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf Verlangen vorzulegen. Der Oberbodenauftrag von standortfremdem Bodenmaterial und somit



die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben nach den Regelungen des § 12 BBodSchV zu erfolgen. Neben der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenmaterial) sind bei der Sicherung, Zwischenlagerung und dem Wiedereinbau des Oberbodens auf privaten Grundstücksflächen auch die Regelungen der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

#### Hinweis Landratsamt Gotha – Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht:

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme 1 (Abbruch ehemaliger Feuerlöschteich mit Randbereichen, Pflanzungen), ist zu berücksichtigen, dass nicht nur die abzubrechende Befestigung des Feuerlöschteiches einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen ist, sondern insbesondere auch die im Teich noch vorhandenen, ggf. ausgetrockneten Sedimente. Diese sind vor der Entsorgung zu beproben, anhand der Analyseergebnisse ist die Entsorgung der Sedimente mit der Unteren Abfallbehörde abzustimmen.

### **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:

Mit der Planung soll der Nutzungskonflikt zwischen vorhandener widerrechtlicher Wohnnutzung, dem Wunsch nach Erhalt einer Wochenend- und Freizeitnutzung, verbunden mit einem entsprechenden Baurecht zu versehen, gelöst werden. Damit soll eine bauplanungsrechtliche Sicherung als Wohngebiet zur Ausräumung baurechtlicher Spannungen und Missstände erfolgen und eine Umgestaltung bzw. ein Neubau ermöglicht werden. Gleichzeitig sieht die Stadt in dem Standort einen potentiellen Wohnbaustandort.

Für das Plangebiet soll die bauplanungsrechtliche Sicherung als Wohngebiet mit einem Teilbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Abstufung zum Sondergebiet „Wochenendhaus“ ein Teilbereich als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO konzipiert werden.

Die Abgrenzung der Teilbereiche in „reines“ bzw. „allgemeines“ Wohngebiet erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Abstufung nach Störgrad.

Die bestehende Infrastruktur muss den Vorgaben eines „Allgemeinen Wohngebiets“ bzw. eines „Reinen Wohngebietes“ angepasst werden.

Zur städtebaulichen Ordnung wurden auf die großen Baufelder im 2. Auslegungsentwurf verzichtet und in kleinere Einheiten aufgeteilt. Dies erfolgte auch unter Beachtung des zu erhaltenden Bestandes. Eine Zonierung zwischen nicht bebaubaren Gartenflächen und mit Wohngebäuden bebaubaren Flächen ist nicht Planungsziel, da eine komplette Umstrukturierung des Gebietes nicht beabsichtigt ist.



## 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Im "Reinen Wohngebiet" (WR) werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 (3) BauNVO ausgeschlossen:
  - Pkt. 1. Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Pkt. 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen:
  - Pkt. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Pkt. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen
  - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe
  - Pkt. 5. Tankstellen

### Begründung

Der Ausschluss dient dem Schutz des Wohngebietes. Es sollen damit Nutzungen ausgeschlossen werden, die unnötige Ziel- und Quellverkehre erzeugen. Insbesondere die Einschränkungen im „Reinen Wohngebiet“ sollen die Störanfälligkeit zum Übergang des angrenzenden Sondergebietes „Wochenendhaus“ minimieren.

- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" sowie des „Reinen Wohngebiets“ wird die GRZ auf **0,3** festgesetzt.

### Begründung

Mit der verringerten Grundflächenzahl (von der allgemein zulässigen GRZ für Wohngebiete von 0,4 auf 0,3) soll der „Waldsiedlungscharakter“ des Gebietes erhalten und die maximal zulässige Verdichtung vermieden werden.

Die Festsetzung gilt sowohl für das „Reine“ als auch für das „Allgemeine Wohngebiet“. Im Satzungsplan erfolgt gegenüber dem Auslegungsplan eine redaktionelle Präzisierung der Festsetzung.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. **II** Vollgeschosse begrenzt.

### Begründung

Die Festsetzung entspricht bereits vorhandenen Gebäuden im Gebiet. Die Geschossigkeit schafft die Voraussetzung für ein funktional angemessenes Wohnhaus.

- Die max. Traufhöhe wird für alle Baufelder auf **5,50 m** festgesetzt.

### Begründung

Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass bei einer Zahl von möglichen zwei Vollgeschossen zusätzlich ein Dach ausgebaut werden kann. Dies würde dem Charakter des Gebietes widersprechen.

### 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 durch den Bauwerber im Einzelfall zu klären, ob Um- und Anbauten genehmigungsfähig sind. Bei Unterschreitung der Abstandsflächen sind entweder bauliche Korrekturen bzw. Grundstücksregelungen erforderlich.

## **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 die von Osten kommende „Högstraße“, den davon abzweigenden „Mösweg“ und die im Norden liegenden „Breitemarkstein“.

Die Verkehrsfläche wird als „öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche“ gewidmet.

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

Es erfolgt eine Ringerschließung mit drei Stichwegen. Diese sind ohne Wendepunkte konzipiert. Am Ende des südöstlichen Erschließungsweges ist eine Wendemöglichkeit für Pkw möglich.

Die Verkehrsführung des nördlichen Teils ist vom „Mösweg“ über die Straße „Breitemarkstein“ bis zur „Högstraße“ im Süden als Einbahnstraße konzipiert.

Im südwestlichen Bereich, dem Übergang zur Einbahnstraße, wird ein öffentlicher Wendepunkt vorgesehen. Der Wendepunkt ist aus Sicht des Brandschutzes an dieser Stelle erforderlich.

Aufgrund der brandschutztechnischen Forderungen hinsichtlich Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrstandflächen wird die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von min. 5,0 m festgesetzt. Damit wird die Zufahrt insbesondere für Feuerwehr, Rettungsdienst und Servicefahrzeuge gesichert.

Ausgenommen sind die Stichstraßen nordöstlich mit Abzweig vom Mösweg. Hier erfolgt die Verkehrsflächenfestsetzung entsprechend der vorhandenen parzellierten Wegführung. Desweiteren betrifft dies die südöstliche Stichstraße von der Högstraße abzweigend, mit einer Breite von 4,0 m. Hier erfolgte in Abstimmung mit der Feuerwehr und der Abteilung Brandschutz des Landratsamtes die Zustimmung zur festgesetzten Verkehrsfläche, da die Feuerwehrfahrzeuge aufgrund der kurzen Stiche nicht einfahren müssen.

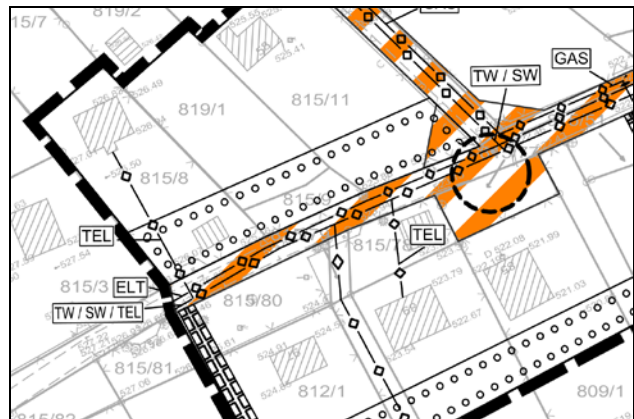
Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion sowie der örtlichen Bestandssituation sind die Erschließungsbreiten als ausreichend anzusehen.

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

Unter dem Gesichtspunkt einer Verkehrsberuhigung werden die Erschließungsbedingungen für das Wohngebiet als ausreichend eingeschätzt.



Öffentliche Verkehrsflächen



Wendepplatz Högstraße

### ***Ruhender Verkehr***

Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Öffentliche Stellplätze für Besucher des Gebietes sind nicht vorgesehen. Parkmöglichkeiten ergeben sich im Straßenverlauf der „Högstraße“, werden aber nicht planungsrechtlich vorgegeben.

### ***Überfahrt über öffentliche Grünfläche***

Zum Zwecke der Zufahrt darf die öffentliche Grünfläche auf den Flurstücken 815/66 und 815/68 zugunsten der Flurstücke 834/1 und 834/2 auf einer Breite von insgesamt 4,0 m unterbrochen werden.

#### Begründung:

Die öffentliche Grünfläche soll erhalten bleiben. Um die privaten Zufahrten zu sichern soll je Grundstück eine entsprechende Überfahrt ermöglicht werden. Eine genaue Festlegung des Bereiches erfolgt bewusst nicht, um dem Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken.

## **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.

Aufgrund der erhöhten Sorgfaltspflicht ist der Bauunternehmer von Rechts wegen verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln (Stellungnahme 11.06.2013 – TEN).

Im angegebenen Bereich befinden sich keine Informationskabel der TEN Thüringer Energienetze GmbH.

### ***Gasversorgung***

Zuständiges regionales Gasversorgungsunternehmen ist die *Ohra Hörselgas GmbH Fröttstädt*. Die Erdgasversorgungsleitung endet derzeit in der Högstraße, ca. 140 m östlich des beplanten Gebietes. Wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gegeben sind, ist die Verlängerung der Versorgungsleitung und die Aufnahme der Erdgasversorgung grundsätzlich möglich.

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS - VNG Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig (VGS), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

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:

Eigentümer	Anlage/n	Nr.	DN	Schutzstreifen
EVG	Ferngasleitung (FGL) 1	441	300	6m
EVG	Ferngasleitung (FGL) 1	441 a. B.	300	6m
EVG	Sonstiges 1:	Hinweissäulen		
VNG	keine Anlagen im Baubereich			

1 nachfolgend als Anlage bezeichnet

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

1. *Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.*
2. *Die FGL 441 wurde im Gebiet "Hög" bereits umverlegt und an die vorhandene Bebauung angepasst*
3. *Sämtliche geplante Maßnahmen im Bereich der Anlagen (z.B. Pflanzungen, Wegebau, neue Bebauung, Leitungsverlegungen) sind bei der GDMcom rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme einzureichen*
4. *Der Auftraggeber ist auf diese Regelungen und Auflagen hinzuweisen.*

#### Hinweis GDMcom vom 28.04.2014

Ausgleichsmaßnahme A1: Rückbau ehemaliger Feuerlöschteich

Im Randbereich befindet sich die außer Betrieb befindliche FGL 441. Vor Beginn der Abbruchmaßnahmen ist die GDMcom zwecks Erteilung einer Bauerlaubnis anzuschreiben.

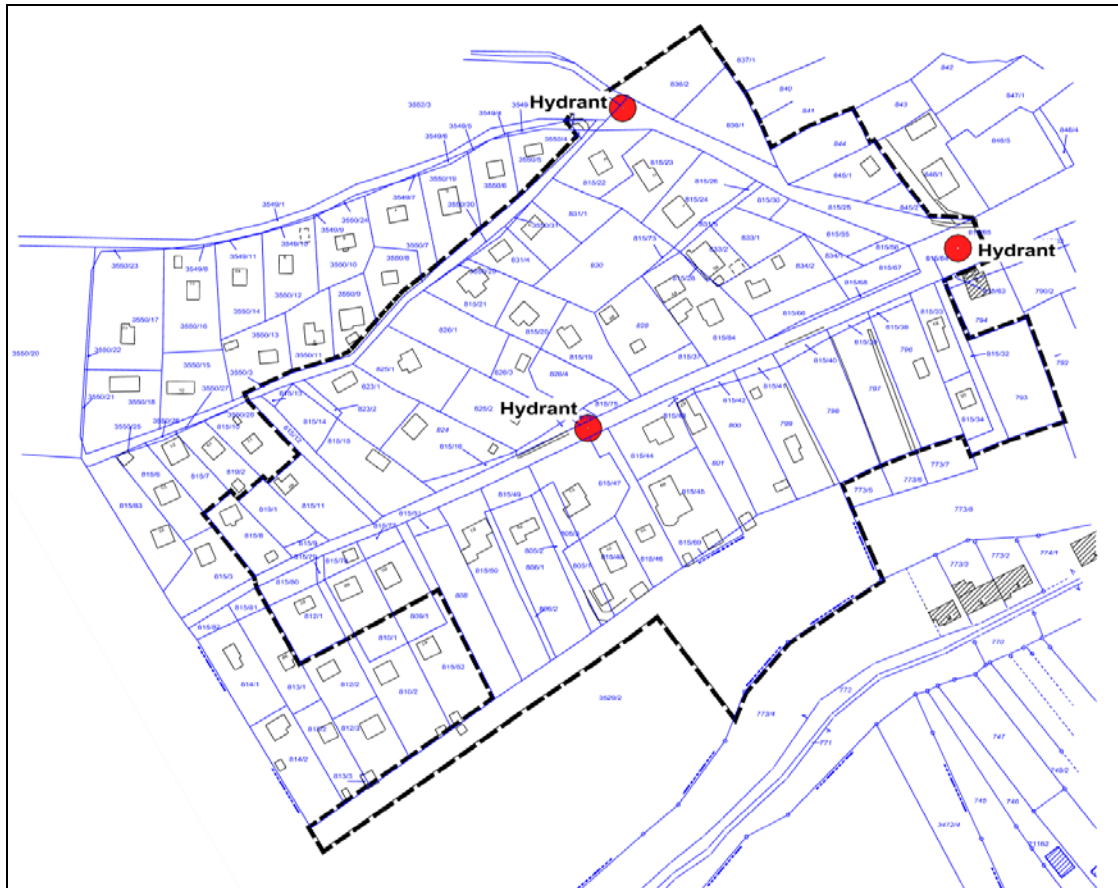
#### **Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist zwar bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen, im Zuge der Umbaumaßnahmen und dem Anschluss an die Abwasserentsorgung sollen die vorhandenen Trinkwasserleitungen jedoch ersetzt und parallel zu den Abwasserleitungen verlegt werden.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über den öffentlichen Zufahrtsweg „Högstraße“ 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.

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

Mit der Stellungnahme vom 02.07.2013 stimmte die Abteilung Brandschutz des Landratsamtes Gotha dem Planungskonzept (Verkehrsflächen, Zufahrten und Wendepplatz) zu.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das Gebiet ist zurzeit noch nicht an die örtliche Abwasserentsorgung angeschlossen.

Zuständig für die Beseitigung der innerhalb des Planungsraumes anfallenden Abwässer ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipal, § 56 WHG i.V.m. § 58 Abs. 1 und 4 ThürWG.

Ein Schmutzwasserkanal ist im Bereich der öffentlichen Straßen zu verlegen.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipal plant eine Verlängerung der Schmutzwasserleitung von der Högstraße in das Plangebiet.

### **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.

Hinsichtlich der wasser- und abwassertechnischen Erschließung wird durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipal 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.*

### **Versickerungsfähigkeit**

Aufgrund der vorhandenen Standortsituation ergeben sich durch die Neuordnung keine grundlegenden Änderungen der anfallenden Sickerwässer, da das Gebiet bereits 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 liegt eine zustimmende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 23.02.2012 vor.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Grundstücken, die zur Wohnnutzung bestimmt sind, unterliegt den Regelungen des WHG und der Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204).

### **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.

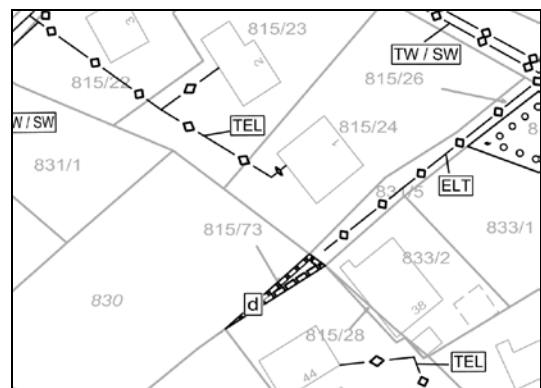
## 5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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 festgesetzt:



Rechte a) bis d)



Recht d)

- a)**  
auf dem Flurstück 815/80  
 zugunsten Flurstück 812/1; 812/2 und 812/3  
auf dem Flurstück 812/1  
 zugunsten Flurstück 812/2 und 812/3  
auf dem Flurstück 812/2  
 zugunsten Flurstück 812/3  
 festgesetzt.
- b)**  
auf dem Flurstück 815/49  
 zugunsten 805/1; 805/3 und 815/48  
auf dem Flurstück 815/47  
 zugunsten 805/1; 805/3 und 815/48  
 festgesetzt.
- c)**  
auf dem Flurstück 815/44  
 zugunsten 815/45 und 815/69  
 festgesetzt.
- d)**  
auf dem Flurstück 815/73  
 zugunsten Flurstück 815/84 und 830  
 festgesetzt.

e)

Zur Absicherung der Erschließung (Gas) sind Rechte auf den Flurstücken 806/1, 806/2, 808, 815/50, 815/51 zugunsten der Erdgasversorgungsgesellschaft "EVG" festgesetzt.

### **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 0,3
- Baugrenzen schränken die überbaubare Fläche ein

#### *Minimierung der Neuversiegelung*

- Begrünung der nicht überbauten Flächen
- Berücksichtigung der Waldrandzone
- Rückbau ehemaliger Feuerlöschteich

#### *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 eine Umnutzung eines bereits bebauten Gebietes in ein Wohngebiet 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 die vorhandenen Lücken für eine Bebauung vorzuhalten.

Im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sieht die Stadt Tambach-Dietharz vor, statt extensive Neuausweisungen von Wohnbauflächen vorzunehmen, dieses bereits bebaute und erschlossene Areal zum „Allgemeinen Wohngebiet“ und „Reinen Wohngebiet“ (WR) umzuwidmen.

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und als „Reines Wohngebiet“ (WR) mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

### **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**

### ***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.

### ***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 Wohngebietes werden Teilflächen zusätzlich versiegelt.

### ***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.

### ***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 weit 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.

### **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.

### **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 70 % 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**

**A 1** Der ehemalige Feuerlöschteich mit den angrenzenden Flächen auf den Flurstücken 815/14 und 823/2 ist zurückzubauen. Die Befestigung ist abzurechen und umweltgerecht zu entsorgen. Die Fläche ist mit Oberboden anzudecken und mit einheimischen Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.

**A 2** Die öffentliche Grünflächen auf den Flurstücken 815/30, 815/55, 815/56, 815/66, 815/67 und 815/68 ist zu entbuschen. Die bestehende Ruderalflur ist durch eine einmalige Mahd /Jahr in einen Magerrasen umzuwandeln. Die Pflege der Fläche auf Dauer zu gewährleisten.

**A 3** Die südöstlich des Plangebietes gelegene Fläche ist als Waldrandzone in einer Breite von 10 m neu anzulegen. Dort sind Sträucher und vereinzelt Heister zu pflanzen. Die Neupflanzung ist mit einem Wildschutzzaun vor Wildverbiss zu schützen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

**A 4** Die ausgewiesene Fläche südöstlich des Plangebietes unterhalb der bestehenden Felskante ist mit standortgerechten Heistern aus ca. 80 % Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und ca. 20 % Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) im Verband von 5 x 5 m zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt 150-200 cm (Höhe). Es ist ein Einzelschutz je Pflanze in Form einer Drahtrose vorzusehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen.

### **Pflanzgebot**

Die Herkunft der Forstwaren / Baumschulwaren ist nachzuweisen.

#### Sträucher / Heister im Bereich der Waldrandzone

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Sambucus racemosa</i>	- Roter Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche (Heister)

#### Heister - Umwandlung in Mischwald

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Ulmus glabra</i>	- Berg-Ulme

## **6.4 Flächenbilanz – Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als „ Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Reines Wohngebiet“ (WR) mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

#### 6.4.1 Geplanter Geltungsbereich 5,1917 ha

---

Allgemeines und Reines Wohngebiet <u>3,4273 ha</u> davon vorhandene Bebauung im Plangebiet	0,2478 ha
mögliche Bebauung, Zufahrten und Stellplätze	0,7804 ha
Privates Grün – Gärten	2,3991 ha
Privates Grünflächen im südlichen Randbereich	0,4834 ha
Verkehrsflächen / vorhandene Straßen, Wege	0,4129 ha
Geplante Versiegelung von Straßen und Wege	0,1500 ha

---

#### Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches

Abbruch des ehemaligen Feuerlöschteiches und der Randbereiche auf dem Flurstück 815/14 und 823/2, Entwicklung zu einem naturnahen Feldgehölz durch Pflanzung von einheimischen Sträuchern und Heistern	0,0412 ha
Öffentliche Grünflächen südlich des Mösweges auf den Flurstücken 815/30, 815/55, 815/56, 815/66, 815/67 und 815/68 sind zu entbuschen. Die bestehende Ruderalflur ist in einen Magerrasen umzuwandeln.	0,1556 ha
Entwicklung des südöstlich gelegenen Randbereiches von 10 m Breite zu einer Waldrandzone aus naturnahen Feldgehölzen	0,2604 ha
Umwandlung im südöstlichen Teilbereich des kulturbestimmten Fichtenwaldes in einen Mischwald aus naturnahen Gehölzen	0,2609 ha

---

#### 6.4.2 Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen

Die nachfolgende Tabelle zur Bewertung der Eingriffs-, Ausgleichs- und Ersatzflächen wurden nach der „Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ vom Juli 1999 und dem Bilanzierungsmodell vom Oktober 2003 sowie August 2005 erstellt.

Hiernach werden die Eingriffs- und Ausgleichsflächen vorher und nachher bewertet.

Nach der Umsetzung der o.g. grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen gewertet werden.



Bewertung der Eingriffsflächen							
Biotop- typen Nr.	Flächen- größe	Bestand		Planung		Bedeu- Tungsstufen- differenz Eingriffs- schwere	Flächenäqui- valent  Wertverl ust
		Biotoptyp	* Bedeu- tungs- stufe	Biotoptyp	* Bedeu- tungs- stufe		
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G = F – D)	(H = B x G)
9351	0,7804 ha	Garten in Nutzung in der bestehenden Anlage	16	Erweiterung bzw. Neubau von Wohngebäuden und Nebenanlagen	0	- 16	- 12.486
9214	0,1500 ha	Verkehrsflächen / vorhandene Straßen, Wege unversiegelt	10	Versiegelung der Verkehrsflächen / vorhandene Straßen und Wege	0	- 10	- 1.500
						gesamt	- 13.986
Bewertung der Ausgleichsflächen							
7203 - 102	0,2604 ha	Reste eines kulturbestimmten Fichtenwaldes – Waldbruchflächen durch Sturm	19	Entwicklung Randbereiches von 10 m Breite zu einer Waldrandzone aus naturnahen Feldgehölzen	37	+ 18	+ 4.687
7203 - 102	0,2609 ha	Reste eines kulturbestimmten Fichtenwaldes – Waldbruchflächen durch Sturm	19	Umwandlung Teilbereichen des kulturbestimmten Fichtenwaldes in einen Mischwald	37	+ 18	+ 4.696
9371	0,0412 ha	Feuerlöschteich und Randbereiche Versiegelt	0	Abbruch der befestigten Flächen, Entwicklung zu einem naturnahen Feldgehölz	40	+ 40	+ 1.648
6225	0,1556 ha	verbuschte Flächen randlich der Anlage	21	Entbuschung der Flächen und Umwandlung von Ruderalflur in Magerrasen	40	+ 19	+ 2.956
<b>Eingriff und Ausgleich ± 0,00</b>						gesamt	+13.987

- Bedeutungsstufe wurde mit 10-50 laut Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell vom August 2005 festgelegt  
 10 = sehr gering, 20 = gering, 30 = mittel, 40 = hoch, 50 = sehr hoch

### 6.4.3 Maßnahmen für den Naturschutz – Pflichten des Vorhabenträgers Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen

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

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

#### Kostenerstattung gem. § 135 a BauGB

Die Stadt Tambach-Dietharz führt die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen anstelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher durch.

Die Festlegung der Kostenerstattung für Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch eine separate Satzung der Stadt Tambach-Dietharz.

#### Verteilungsmaßstab für die Abrechnung gem. § 135 b BauGB

Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist gem. § 135 b Nr. 2 BauGB die zulässige Grundfläche.

#### Zeitraum der Umsetzung

Die Ausgleichsmaßnahmen sind 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen.

### 6.4.4. Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Kostenschätzung wurde auf der Grundlage der „Kostendateien für Ersatzmaßnahmen“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 2003 erstellt.

Wohngebiet „Hög“ Stadt Tambach-Dietharz

---

#### Ausgleichsmaßnahmen

Abbruch des Feuerlöschteiches und der Randbereiche, Entwicklung zu einem naturnahen Feldgehölz durch Pflanzung von einheimischen Sträuchern / Heistern	0,0412 ha	5.500,00 € 1.500,00 €
Öffentliche Grünflächen südlich des Mösweiges sind zu entbuschen und die bestehende Ruderalflur in einen Magerrasen umzuwandeln.	0,1556 ha	6.500,00 €
Entwicklung des südöstlich gelegenen Randbereiches von 10 m Breite zu einer Waldrandzone aus naturnahen Feldgehölzen einschl. Wildschutzzaun	0,2604 ha	9.500,00 €
Umwandlung von Teilbereich des kulturbestimmten Fichtenwaldes in einen Mischwald aus naturnahen Gehölzen einschl. Einzelschutz durch Drahtrose	0,2609 ha	9.200,00 €
Summe grünordnerische Maßnahmen – Netto		32.200,00 €
Baunebenkosten		6.300,00 €
MwSt. z. Z. 19 %		7.315,00 €
Summe der grünordnerischen Maßnahmen – Brutto		45.815,00 €

---

---

## **6.5 Zuordnung und Kostenerstattung der grünordnerischen Maßnahmen**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (A1, A2, A3 und A4) werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Die Kostenerstattung und Verteilung für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt nach der „Satzung der Stadt Tambach-Dietharz zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB“.

## **6.6 Verfügbarkeit der Flurstücke für die grünordnerischen Maßnahmen**

Für die Maßnahme A1 sind die Flurstücke 815/14 und 823/2 in der Gemarkung Tambach-Dietharz, Flur 3 notwendig. Zur Umsetzung der Maßnahme A2 sind die Flurstücke 815/30, 815/55, 815/56, 8815/66, 815/67 und 815/68 in der Gemarkung Tambach-Dietharz, Flur 3 notwendig.

Für die Maßnahmen A3 und A4 sind Teilflächen des Flurstücks 3529/2 in der Gemarkung Tambach-Dietharz, Flur 3 notwendig.

Alle erforderlichen Flurstücke befinden sich komplett bzw. teilweise (Flurstück 3529/2) im Besitz der Stadt Tambach-Dietharz.

.....  
Ende der Begründung