

BEBAUUNGSPLAN

BAUVORHABEN:

LEITENTEICHE TANNA

BAUHERR:

STADT TANNA
MARKT 1
07922 TANNA

BAUGRUNDSTÜCK:

IN DEN LEITEN

ARCHITEKT:

DIPL.-ING. GÜNTER KÄTZEL
ORTSSTR. 5
07922 TANNA-FRANKENDORF



AUFGESTELLT : 29.NOVEMBER 1994
GEÄNDERT : 24.NOVEMBER 1995

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Leienteiche Tanna

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Auf ehemals heidekrautüberzogener mit einzelnen Nadelbäumen und wildangeflogenen Unterholz bewachsener forstwirtschaftlicher Fläche, die in städtischen Besitz ist, entstand zu DDR-Zeiten in einem über Flächennutzungsplan entstandenen Naherholungsgebiet eine Bungalow-Siedlung. Diese Siedlung entstand ebenfalls mittels eines Bebauungsplanes, der allerdings durch 2-malige Ergänzungen erweitert wurde. Eine dritte und vierte Erweiterung durch jeweils 2 Bungalows erfolgt ohne Bebauungsplanergänzung. So entstanden sukzessive auf ca. 1,73 ha 44 Bungalows. Darüberhinaus wurde ein Dauerstandplatz für einen Wohnwagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vergeben und außerhalb der von der Stadt Tanna vorgegebenen Grenzen des Geltungsbereiches entstanden in einem Waldstück 2 Bungalows. Die letztgenannten Bungalows waren Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes nach DDR-Planungsvorschriften.

Das Planungsgebiet wird

- an der Nordseite durch ein privates Wohngrundstück im Außenbereich bzw. Waldgrundstücke
- an der Ostseite durch Waldgrundstücke
- an der Südseite durch Wald-, Wiesen- und Feldgrundstücke
- und im Westen durch die Wasserflächen zweier Teiche begrenzt.

Das Planungsgelände ist zum Teil stark hügelig. Es hat eine ca. 380 m große Nord-Süd-Ausdehnung und eine ca. 270 m große Ost-West-Ausdehnung. Diese befindet sich an einem armartigen ca. 20m breiten Streifen mit 5 Bungalows bebaut. Das Gelände hat ca. 17 m Höhenunterschied. Im Geltungsbereich befindet sich noch ein Gebäudekomplex, der ein Terrassencafé und eine öffentliche WC-Anlage beinhaltet, ein (Abenteuer)spielplatz, zwei Bootshäuser, ein Meiler aus Holz als Grillplatz, verschiedene bauliche Anlagen im Uferpromenadenbereich eine Gruppenreinigungsanlage K 150 und eine Trafostation.

2. ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

ZWECK DER PLANUNG

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands sind für das Wochenend- und Ferienhausgebiet nunmehr die Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung gültig. Da die Bungalow-Siedlung zu DDR-Zeiten ausschließlich nur für die Nutzung durch Betriebe und staatliche Einrichtungen ohne Parzellengrenzen und durch Festlegung gemäß Bauplanordnung ohne jegliche Einfriedung errichtet wurde, macht sich für die Stadt Tanna erforderlich:

- a) Eine bebauungsrechtliche Neueinordnung des Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebietes
- b) Eine grundsätzliche Regelung bzw. Beurteilung eventueller Bauanträge auf Errichtung, Erweiterung oder Umgestaltung von Wochenend- und Ferienhäusern und die Zulässigkeit von sonstigen Gebäuden oder baulichen Anlagen im Zusammenhang mit den Erholungsbauten oder zur Ergänzung oder Bedienung der Gesamtgeltungsbereiches.
- c) Festlegungen zur Bescheidung von Anträgen auf Errichtung von Wohngebäuden oder Änderungen von Wochenend- bzw. Ferienhäusern und Wohngebäude, d.h. Nutzung zum dauernden Wohnen.
- d) Die bisher geltende Bauplanordnung muß den bundesdeutschen Vorschriften entsprechend geändert, ergänzt bzw. angepaßt bzw. grundsätzlich neuen privatrechtlichen Nutzungs- und Eigentumsverhältnissen angepaßt werden.

Dabei müssen z.B. bisherige Regelungen zum Verbot der PKW-Abstellung in der Bungalow-Siedlung und den damit im Zusammenhang stehenden Vorgaben zur

²⁾aus: Bebauungsplan von 1970, Blatt-Nr. 6 "Bepflanzungsplan"

³⁾aus: Bebauungsplan von 1970, Seite 8 der Erläuterungen

Parkierung überarbeitet bzw. neu festgesetzt werden.

ZIELE DER PLANUNG

Festsetzungen zur verkehrsmäßigen Erschließung und zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung in Bezug auf Eigentum, Anschlußbedingungen, Wartung, Nutzung und Nutzungsgebührenbeitrag u.a. :

Die neuen Bauplanungsvorschriften in Verbindung mit bürgerlich-rechtlichen, privatrechtlichen und öffentl.rechtlichen Vorschriften erfordern eine Neuformierung der leitplanerischen Rechtsinstrumente zur Regelung der öffentlichen Zugänglichkeit der Grundstücke gemäß § 136 (3) 1c BauGB bzw. zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr § 136 (3) 2a BauGB. Die öffentlichen Belange (jederzeit gesicherte öffentliche Zugänglichkeit für Rettungs- und Katastrophendienste und die Dienstleistungsunternehmen für Postzustellung und Siedlungsabfallentsorgung usw.) und die privaten Belange sind im Rahmen des neuen Bebauungsplanungsverfahrens untereinander gerecht abzuwägen und einer gesicherten, dauerhaften Lösung zuzuführen. Das betrifft vor allem die Klärung der Nutzungsrechte für eventuelle Wege und technische Anschlüsse durch Baulasten oder Grunddienstbarkeitseintragungen, Erhaltungs- und Unterhaltungsgebote.

3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN, EINFÜGUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNG

Die rechtlichen Grundlagen beinhaltet das Baugesetzbuch (BauGB), das Investitions-erleichterungsgesetz, die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Thüringer Bauordnung und der Gemeindeordnung. Ein Flächennutzungsplan der Stadt Tanna liegt zwar vor, ist aber nicht rechtsverbindlich. Gleichwohl aber wird er als orientierende Grundlage der Stadtentwicklung von den kommunalen, öffentlich-rechtlichen Organen beachtet. Demnach ist die Erholungs-Siedlung nicht als Sondergebiet für die spezielle Nutzung gekennzeichnet. Das Bebauungsplangebiet befände sich demnach förmlich im Außenbereich. Eine Änderung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse macht außerdem eine Neuformierung der Leitplanung für dieses Gebiet notwendig

4. ERFASSEN UND BEWERTEN DER NATURGRUNDLAGEN NACH EMPFINDLICHKEIT UND SCHUTZWÜRDIGKEIT - EINORDNUNG IN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Das bereits vor der Wiedervereinigung entstandene Erholungsgebiet bleibt auch nach den aktuellen landesplanerischen Zielen; nämlich dem Ausbau des Tourismus in der ostthüringischen Region leitplanerisch relevant.

Da aufgrund der Spezifik der modifizierten Siedlung im Naherholungsgebiet der Stadt die Nutzungsarten forstwirtschaftlich, landwirtschaftlich, wasserwirtschaftlich (fischwirtschaftlich) und erholungsdienlich enge Verflechtungen haben und sich gegenseitig nicht ausschließen, wäre eine Umnutzung zu Dauerwohnzwecken gegen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens gerichtet und grundsätzlich auszuschließen. Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet am Rande zwischen überwiegend unbebauten, aber landschaftlich vielseitigem Außenbereich und dem großen, zusammenhängenden Nadelwaldgebiet "Kämmera". Die Ränder der beplant genutzten Flächen und der Flächen im natürlichen Außenbereich sind Grenzlinien und Übergangszonen zugleich :

- Als Grenzlinien definieren sie Innenraum und Außenraum, dienen der Orientierung und markieren die Silhouette des Ortes;
- als Übergangszonen vernetzen sie die Lebensräume innerhalb des Siedlungsgefüges und der freien Landschaft miteinander.

Der Ortsrand der Stadt Tanna im Bereich der Naherholungsradiale prägt maßgeblich das Landschaftsbild; er soll durch die geordnete Leitplanung für dieses Gebiet das Charakteristikum der Siedlung sanft und harmonisch in die Landschaft einfügen.

²)aus: Bebauungsplan von 1970, Blatt-Nr.6 "Bepflanzungsplan"

³)aus: Bebauungsplan von 1970, Seite 8 der Erläuterungen

Der Ortsrand ist in diesem Bereich eindeutig zum Außenbereich , der dort aus natürlicher Landschaft besteht , begrenzt und ablesbar und entspricht damit der natürlichen Gliederung der Landschaft.

5. ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG - ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG

Die Spezifik und die Randbedingungen im Bebauungsplangebiet erfordern ein sensibles , umweltfreundliches Erschließungssystem. Dabei muß es aber sicher und leistungsfähig sein. Vorhandene , zum Teil unfachgerecht und nicht vorschriftsmäßig verlegte Leitungen in operativen bzw. spontanen Aktionen der früheren Nutzer in Form von erholungssuchenden Arbeitnehmern staatlicher oder genossenschaftlich organisierter Betriebe müssen technisch und auf Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verlegung geltenden Vorschriften überprüft werden , damit die Gefahrenquellen für die Sicherheit der Bürger und die Belastung der Umwelt und des Bodens ausgeschaltet werden.

Versorgungs- , Entsorgungsleitungen und befahrbare und Gehwege sollen zwar ausreichend , aber nicht störend bemessen sein. Erschließungswege sollen nicht übermäßig lang und nur so breit wie unbedingt nötig sein.

Im Bebauungsplan wurde deshalb ein Ringwegsystem mit Ausweich- oder Begegnungsaufweitungen gewählt.

Sowohl eventuell bestandsgeschützte als auch sicherheitstechnisch zu rekonstruierende und neu anzulegende Ver- und Entsorgungssysteme sind aus wirtschaftlichen Gründen im Verästelungsprinzip aufgebaut.

Besonderer Beachtung und Überprüfung bedürfen die Wasser- und Abwasserleitungen hinsichtlich ausreichender Tiefenlage (Frostsicherheit) und der erforderlichen aber eventuell nicht ausreichend vorhandenen Dimensionierung. Beim Abwassersystem muß zugunsten einer gesicherten Wartung auf :

- die Überprüfung bzw. vorschriftsmäßige Ausführung der Schächte ,
- ausreichend und an allen erforderlichen (Knick-)Punkten platzierte Schächte ,
- unzulässige Gefälleverhältnisse (eventuell durch Absturzschächte ergänzen)

geachtet werden.

KENNDATEN DER PLANUNG

- Wohnungen und Personen nach Wohnform gegliedert :

Nr.	Wohnform	Zahl der Vollgeschoße (VG)	Beherbergungseinheit Aufenth.-Einheit.)	Belegungsziffer (P/NE)	Personen (P)
1	Ferien-/ Wochenendhaus	01	43	04	172
2	Standplatz Wohnwagen	--	01	03	003
					175
					=====

²⁾aus: Bebauungsplan von 1970 , Blatt-Nr.6 "Bepflanzungsplan"

³⁾aus: Bebauungsplan von 1970 , Seite 8 der Erläuterungen

-Bauplatzangebot :

Flächen für den Gemeinbedarf 5.650 m²

-Dichte :

* Netto(Erholungs)bauland (NEBl) :	101,21 (P/ha Nettoerholungsbauland)
* Brutto-Erholungsdichte (BE _d) :	52,32 (P/ha Brutto-Erholungsdichte)
* Netto-Erholungsdichte (NE _d) :	2,31 (AE/ha Nettoerholungsbauland)
*Belegungsziffer (BZ) :	43,75 (P/AE)
- Ruhender Verkehr :öffentliche Stellplätze	9
private Stellplätze :	38

6. NUTZUNGSVERTRÄGLICHKEITEN (UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG),
NUTZUNGSKONFLIKTE, FLÄCHENBILANZ UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN

Das Haupterschließungsnetz soll öffentlich und widerspruchsfrei, d.h. Erschließungswege und beispielsweise das Entwässerungsnetz und die -anlagen sollen möglichst gegenseitig abgestimmt sein, so daß unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse eine gemeinsame und jederzeit für die Wartung zugangsfreie Trassenführung möglich ist. Das Bebauungsplangebiet ist der Endbereich eines städtischen Grün-/ Erholungszugs, der in der geschlossenen Bebauungszeile Koskauer Str. des Kerngebietes der Stadt Tanna beginnt und flußaufwärts entlang des Baches Wettera liegt. Die 3 anderen Seiten werden vom Außenbereich begrenzt, der aus Wiesen, Feldern und Wald besteht.

²⁾aus: Bebauungsplan von 1970, Blatt-Nr.6 "Bepflanzungsplan"

³⁾aus: Bebauungsplan von 1970, Seite 8 der Erläuterungen

KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Sondergebiet, das der Erholung dient	1,729	51,69
2	Fläche für den Gemeinbedarf	0,847	25,32
2a	Flächen für den Gemeinbedarf	(0,782)	(23,38)
2b	Flächen für Sport- und Spielanlagen	(0,065)	(1,94)
3	Verkehrsflächen	0,374	11,18
3a	öffentliche Verkehrsfläche	(0,327)	(9,78)
3b	private Parkflächen	(0,047)	(1,40)
4	Flächen für Versorgungsanlagen	0,045	1,35
5	Grünflächen (öffentlich)	0,075	2,24
6	Flächen für die Forstwirtschaft	0,275	8,22
		3,345	100
=====			

²)aus:Bebauungsplan von1970 , Blatt-Nr.6 "Bepflanzungsplan"

³)aus:Bebauungsplan von 1970 , Seite 8 der Erläuterungen

7. ABWÄGUNG DER BELANGE

Nach Forderung der Landesbauordnung (§ 12 (2) ThürBO) "... sind die baulichen Anlagen mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen , daß sie das Straßenbild , Ortsbild oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören." Die Tatsache , daß es sich bei der Bebauung um geschützten Bestand handelt , verpflichtet zu einer sorgfältigen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange , da sich nach der Wiedervereinigung die Besitzverhältnisse grundlegend verändern werden. Individualität und gestalterische Freiheit finden aber insbesondere ihre Grenzen in dem Respekt gegenüber der natürlichen Umgebung und ihrer Flächennutzung. Deshalb gibt es im Sinne des § 12 Abs.1 der ThürBO im Bebauungsplan auch entsprechende Festsetzungen wie bauliche Anlagen nach Größe , Form , Maßstab , Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander , Werkstoff und Farbe gestaltet sein müssen , daß sie nicht verunstaltend wirken und auf die Umgebung Rücksicht nehmen. (Siehe auch Punkt 4 !)

8. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN

"Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden " gilt gemäß § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB als neuer Grundsatz der Bauleitplanung. Dabei bedeutet "sparsam" die möglichste Einschränkung des für Siedlungszwecke zu nutzenden Bodens und "schonend" , daß bei Inanspruchnahme der unter "für gemeindliche Zwecke ausgewiesene Grund und Boden die natürlichen Eigenschaften so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Ein schonender Umgang mit Grund und Boden soll damit gewährleistet werden , daß wie schon im Bebauungsplan von 1970 "... die vorhandene Pflanzendecke aus vorwiegend Heidekraut und Preiselbeeren möglichst erhalten , ansonsten wieder ergänzt werden soll. "2) Die Hangfläche westlich unterhalb der Erholungs-Siedlung entstand durch Stein- und Kiesabbau. Dieser Hang sollte durch eine Anschüttung flacher ausgebildet und ähnlich der noch vorhandenen Restbegrünung neu kultiviert werden. Damit werden die Bodenfunktionen und ihre Schutzziele nicht beeinträchtigt , insbesondere die natürlichen Eigenschaften des Bodens so wenig wie möglich gestört.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Naturschutz ist die Gesamtheit der Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes und ungestörter Landschaftsform. Landschaftspflege ist die Erhaltung , Sicherung und Entwicklung der natürlichen Werte einer Landschaft.

Für den Bebauungsplan gelten :

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist zu erhalten und zu verbessern (Siehe auch Punkt 8 !) "Die Besonderheit der im Naherholungsgebiet vorhandenen Vegetation - Wald - Heideflora sollte , soweit die baulichen Maßnahmen dieses zulassen , weitestgehend erhalten bleiben."2) bzw. wieder hergestellt werden. Um die Heidekrautbestände zu erhalten und aufzubessern , wird empfohlen , an für die Entnahme geeigneten Standort , große Plaggen zu entnehmen und umzusetzen.2) "Da die vorhandenen Pflanzen , insbesondere die Heidekraut - Preisel - und Heidelbeerbestände auch ein gelegentliches Betreten ohne Schaden zu nehmen überstehen , stellen sie auf Grund des minimalen Pflegeaufwandes zu ihrer Erhaltung die optimale Flächenbegrünung dar."2)

Die Beeinträchtigungen sind weitgehend zu unterlassen oder wie beschrieben auszugleichen. -Unbebaute Bereiche sind als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes , die Nutzung der Naturgüter und für die Erholung in Natur und Landschaft insgesamt und auch im einzelnen in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten. Es dürfen keine gesunden Bäume gefällt werden.

²⁾aus: Bebauungsplan von 1970 , Blatt-Nr.6 "Bepflanzungsplan"

³⁾aus: Bebauungsplan von 1970 , Seite 8 der Erläuterungen

" Der vorhandene Baumbestand ist nach der Bebauung zu ergänzen , wobei einige Birken und Lärchen eingestreut werden sollten. Ebereschen , Weiden , Hirschholunder , Wildrosen und Ginster sind in der Anpflanzung."²⁾ einiger Erholungshausgrundstücke bereits enthalten.

-Die Naturgüter sind , soweit sie sich nicht erneuern , sparsam zu nutzen ; der Verbrauch der sich erneuernden Naturgüter ist so zu steuern , daß sie nachhaltig zur Verfügung stehen. Für die Rekultivierung ausgebeuteten Bodens bzw. durch neue Nutzung gestörte Boden- und Pflanzendecke wird vorgeschlagen , junge Zwergkiefern , Heidekraut und Gräser für die Begrünung zu verwenden.

-Boden ist zu erhalten , ein Verlust seiner Fruchtbarkeit ist zu vermeiden. Für Anschüttung an altlastigen Steinbruchhängen bzw. Terrassen der Erholungsgebäude und Bodenverbesserungen im Siedlungsbereich könnten die beim Bau der Wege und Stellplätze freiwerdenden Waldhumusbodenmassen verwendet werden.

²⁾aus:Bebauungsplan von 1970 , Blatt-Nr.6 "Bepflanzungsplan"

³⁾aus:Bebauungsplan von 1970 , Seite 8

29.
Tanna , den ~~10.~~ 11.1994
ergänzt 24.11.1995



Günter Kätzel, Architekt

ANLAGEN

1. Liste der Grundstückseigentümer
2. Liste der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

²⁾aus:Bebauungsplan von 1970 , Blatt-Nr.6 "Bepflanzungsplan"

³⁾aus:Bebauungsplan von 1970 , Seite 8 der Erläuterungen