

STADT TANNA
ORTSTEIL STELZEN

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Neubau einer Werkstatt für Behinderte“**

- 1. Änderung -

Begründung zur Planfassung gemäß Satzung

Vorhabenträger: **Vogtlandwerkstätten g GmbH**
Greiz, Greizer Str. 1
07957 Langenwetzendorf
OT Naitschau

Architekturbüro WEBER
Cubaer Straße 3
07548 Gera
Tel. 0365 8001112
Fax 0365 8001113
(tanna-stelzen-1.änd-satz-04-10-12)

04.10.2012



INHALTSVERZEICHNIS

Präambel

- 1. Beschreibung der Situation des Standortes**
 - 1.1 Stadträumliche Einordnung
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.3 Realnutzung
 - 1.4 Naturhaushalt
 - 1.4.1 Naturräumliche Zuordnung, Geologie, Böden
 - 1.4.2 Hydrogeologie, Wasser
 - 1.4.3 Klima, Luft
 - 1.4.4 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt
 - 1.5 Landschaftsbild, Erholungseignung
 - 1.6 Topografie
 - 1.7 Vorhandene technische Erschließung
 - 1.7.1 Vorhandene Trinkwasserversorgung
 - 1.7.2 Vorhandene Löschwasserversorgung
 - 1.7.3 Vorhandene Abwasserentsorgung
 - 1.7.4 Vorhandene Elektroenergieversorgung
 - 1.7.5 Vorhandene Telekommunikation
 - 1.8 Vorhandene verkehrliche Erschließung
 - 1.9 Immissionen
 - 1.10 Schutzbereiche
 - 1.111 Eigentumsverhältnisse
- 2. Anlass, Ziele und Zweck der 1. Änderung**
- 3. Rechtliche Grundlagen**
- 4. Übergeordnete Planungen**
- 5. Beschreibung der Planung**
 - 5.1 Städtebauliches Konzept der 1. Änderung
 - 5.1.1 Inhalte des städtebaulichen Konzeptes des ursprünglichen VB-Planes, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben
 - 5.1.2 Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes gemäß der 1. Änderung
 - 5.2 Konzept Verkehrserschließung der 1. Änderung
 - 5.2.1 Inhalte des Konzeptes der Verkehrserschließung des ursprünglichen VB-Planes, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben
 - 5.3 Konzept technische Ver- und Entsorgung
 - 5.3.1 Inhalte des Konzeptes technische Ver- und Entsorgung des ursprünglichen VB-Planes, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben
 - 5.3.1.1 Trinkwasserversorgung
 - 5.3.1.2 Löschwasserversorgung
 - 5.3.1.3 Abwasserentsorgung
 - 5.3.1.4 Elektroenergieversorgung
 - 5.3.5 Telekommunikation
 - 5.3.6 Veränderungen des Konzeptes technische Ver- und Entsorgung gemäß der 1. Änderung
 - 5.3.6.1 Trinkwasserversorgung
 - 5.3.6.2 Löschwasserversorgung
 - 5.3.6.3 Abwasserentsorgung
 - 5.3.6.4 Elektroenergieversorgung
 - 5.3.6.5 Telekommunikation
 - 5.4 Konzept Grünordnung
 - 5.4.1 Inhalte des Konzeptes Grünordnung des ursprünglichen VB-Planes, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben
 - 5.4.2 Veränderungen des Konzeptes Grünordnung gemäß der 1. Änderung
 - 5.5 Veränderte Inhalte des 2. Entwurfs der 1. Änderung



6. Umweltbericht

- 6.1 Einleitung
- 6.1.1 Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen
- 6.1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
- 6.1.3 Umweltziele laut übergeordneter Planungen des Umweltschutzes
- 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt
- 6.2.1 Naturräumliche Zuordnung, Relief, Geologie
- 6.2.2 Schutzgut Boden
- 6.2.3 Schutzgut Wasser
- 6.2.4 Schutzgut Klima und Luft
- 6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt
- 6.2.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild
- 6.2.7 Schutzgut Mensch
- 6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 6.2.9 Schutzgebiete, Schutzobjekte
- 6.3 Prognose der Umweltauswirkungen
- 6.3.1 Status-quo-Prognose
- 6.3.2 Prognose der vorhabenbedingt zu erwartenden Umweltauswirkungen
- 6.3.2.1 Schutzgut Boden
- 6.3.2.2 Schutzgut Wasser
- 6.3.2.3 Schutzgut Klima und Luft
- 6.3.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt
- 6.3.2.5 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild
- 6.3.2.6 Schutzgut Mensch
- 6.3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 6.3.3 Alternativenprüfung
- 6.4 Vermeidungs-, Minimierungs-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen
- 6.5 Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen
- 6.5.1 Rechtliche Situation / Methodische Grundlage
- 6.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
- 6.5.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen
- 6.5.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
- 6.6 Zusammenfassung
- 6.6.1 Methodik/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts
- 6.6.2 Monitoring
- 6.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 6.7 Quellen

7. Festsetzungen der 1. Änderung

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.1.1 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zur Art der baulichen Nutzung, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben
- 7.1.2 Veränderte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß der 1. Änderung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise/Baugrenzen
- 7.2.1 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu Baugrenzen, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben
- 7.2.2 Veränderte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu Baugrenzen gemäß der 1. Änderung
- 7.3 Nebenanlagen und Stellplätze
- 7.3.1 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zu Nebenanlagen und Stellplätzen, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben
- 7.3.2 Veränderte Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen gemäß der 1. Änderung
- 7.4 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zu Verkehrsflächen, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben
- 7.5 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zur Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser, die auch in der 1. Änderung gültig bleibt
- 7.6 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zu Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben



- 7.7 Grünflächen/Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.7.1 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zu Grünflächen/Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben
- 7.7.2 Veränderte Festsetzungen zu Grünflächen/Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß der 1. Änderung
- 7.8 Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind
- 7.8.1 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zu Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben
- 7.8.2 Veränderte Festsetzungen zu Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, gemäß der 1. Änderung
- 7.9 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zum Wald sowie zu Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

- 8. Auswirkungen der Planung**
- 8.1 Auswirkungen des ursprünglichen VB-Planes, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben
- 8.2 Veränderte Auswirkungen gemäß der 1. Änderung

- 9. Flächenbilanz**

- 10. Übersicht zum Bauleitplanverfahren**



PRÄAMBEL

Da sich die Inhalte der 1. Änderung auf mehrere Flächen des Geltungsbereichs des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) verteilen und dadurch der gesamte Geltungsbereich von Veränderungen betroffen ist, ist der Geltungsbereich der 1. Änderung identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen VB-Planes. Die 1. Änderung wirkt sich fast ausschließlich nur auf die Festsetzungen in der Planzeichnung aus, die in die Begründung eingearbeitet wurden.

1. BESCHREIBUNG DER SITUATION DES STANDORTES

1.1 Stadträumliche Einordnung

Die stadträumliche Einordnung des Plangebietes hat sich gegenüber dem rechtskräftigen VB-Plan nicht verändert.

Der Planungsstandort ist geprägt durch seine Lage direkt an der Grenze zum Freistaat Sachsen und dem bereits vorhandenen Baukomplex mit Gewerbe- und Wohnnutzungen.

Vom Hauptort Tanna der gleichnamigen Stadt liegt der Ortsteil Stelzen etwa 7 km entfernt in östlicher Richtung. Das eigentliche Planungsgebiet befindet sich weitere ca. 800 m südöstlich vom Ortsteil Stelzen entfernt.

Ein baulich räumlicher Zusammenhang besteht zur historischen Dorflage von Stelzen auf Grund der Entfernung nicht.

Baulich ist eine Verknüpfung mit dem Bahnhofsbereich der bereits in Sachsen befindlichen Gemeinde Reuth vorhanden.

Neben dieser kleinflächigen Bebauung befinden sich nur noch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in der näheren Umgebung des Planungsgebietes.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die unmittelbar tangierende Landesstraße L 1089 sowie den Bahnhof Reuth in ca. 600 m Entfernung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der zeichnerisch festgesetzte Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Stelzen:

502/7, 510/3 (tlw.), 514 (tlw.)



Durch die erfolgte Geltungsbereichsabgrenzung können alle mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten Zielstellungen der 1. Änderung, insbesondere die Erweiterung der überbaubaren Fläche des Baugebietes BA 1, die neue Lageeinordnung und Realisierung der notwendigen Stellplätze, die veränderte Lage der Ausgleichsmaßnahme A 1, die Nutzungsänderung der privaten Grünfläche PG 3 sowie die teilweise Lageänderung der Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, bearbeitet werden.

1.3 Realnutzung

Etwa 42 % (etwa 12.250 m²) des gesamten Geltungsbereichs des Plangebietes wird bisher durch Gebäude bzw. Zufahrten und Stellplätze durch den Vorhabenträger baulich intensiv genutzt. Daran schließt sich in nordöstlicher Richtung eine kleine, junge Streuobstwiese an. Der westliche Bereich des Plangebietes wird durch den Vorhabenträger vorwiegend gärtnerisch genutzt. Im Nordosten befindet sich eine ca. 1.050 m² große Waldfläche (Fichtenstangenholz).

Im Süden sind Teile der befestigten Fahrbahnen der Landesstraße L 1089 Bestandteil des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Entlang der östlichen Grenze existiert ein weitestgehend unbefestigter Erschließungsweg sowohl für das Gelände des angrenzenden Michaelisstifts als auch für die Nutzer der nordöstlich des Plangebiets befindlichen Waldflächen.

1.4 Naturhaushalt

1.4.1 Naturräumliche Zuordnung, Geologie, Böden

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum Thüringer Vogtland (Ostthüringer Schiefergebirge - Vogtland). Dieser ist durch eine von Süden nach Norden allmählich abfallende wellige Hochfläche mit aufgesetzten Kuppen aus paläovulkanischen Eruptivgesteinen und den mäßig tief eingeschnittenen Tälern der Wettera und Wisenta gekennzeichnet.

Geologisch gehört das Planungsgebiet zum Thüringisch-Fränkisch-Vogtländischen Schiefergebirge. Regionalgeologisch betrachtet liegt das Vorhabensgebiet im Übergangsbereich des Bergaer Antiklinoriums (Bergaer Sattel) und des Vogtländischen Synklinoriums (Vogtländische Mulde). Bei den vorhandenen Gesteinen handelt es sich um paläozoische Bildungen, die aus variszisch gefalteten Gesteinsfolgen aus Schiefen, Quarziten und Grauwachen, teils auch aus Karbonaten, Kieselschiefen und paläovulkanischen Eruptivgesteinen (z. B. Diabasen) aufgebaut sind.

Östlich von Stelzen stehen laut der geologischen Karte Tonschiefer, Grauwackensandsteine und Granitgrauwacken des Unteren Kulms an.

Auf den Standorten des unteren Kulms haben sich meist typische basenarme Braunerden entwickelt. Diese werden überwiegend ackerbaulich genutzt.



Gemäß der im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen VB-Plans erstellten geologisch-hydrogeologischen Stellungnahme zur Versickerbarkeit von Oberflächenwässern der BEB Jena Consult GmbH vom 30.01.2002 war im Plangebiet vor der Erstbebauung folgende Schichtenabfolge anzutreffen:

bis 0,25 m unter Geländeoberkante (uGOK)	Mutterboden
bis 1,30 m uGOK	Tonschieferzersatz (Kies)
bis 1,80 m uGOK	Tonschiefer, stark verwittert
bis 2,30 m uGOK	Tonschiefer, verwittert

Für den Tonschieferzersatz und den stark verwitterten Tonschiefer wurden hinsichtlich einer Oberflächenwasserversickerung vor Ort gerade noch ausreichende Durchlässigkeitsbeiwerte von $2,4$ bis 3×10^{-5} ermittelt.

1.4.2 Hydrogeologie, Wasser

Entsprechend der vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Natur und Umwelt vorgenommenen Gliederung der Grundwasserlandschaften Thüringens befindet sich das Planungsgebiet in der Lithofacienseinheit L 5.2 - feldspatführende Sandsteine, Arkosen und Grauwacken. Bei einer Dominanz von Tonschiefern, wie diese für das Planungsgebiet zu vermuten ist, ist von einer geringen Grundwasserführung auszugehen. Exakte Angaben zu Grundwasserflurabständen liegen nicht vor. In der im Rahmen des ursprünglichen VB-Plan-Verfahrens eingeholten geologisch-hydrogeologischen Stellungnahme vom 30.01.2002 wird angegeben, dass erst in Tiefen ab größer 10 m mit einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel zu rechnen ist. Nach Aussage der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist mit zusammenhängendem Grundwasser in normaler Gründungstiefe nicht zu rechnen.

Auf Grund der Hanglage ist im Planungsgebiet temporär schwankend mit Schichten- und Sickerwässern zu rechnen.

Die Fließrichtung des Grundwassers folgt dem Oberflächenrelief in Richtung Südwesten.

In der hydrogeologischen Übersichtskarte M 1:50.000 der ehemaligen DDR wird das Grundwasser im Planungsgebiet als „nicht geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen“ bewertet. Auf Grund des großen Grundwasserflurabstandes und der vermuteten Tonschieferausbildung ist aber dennoch von einer relativen Geschütztheit des Grundwassers im Planungsgebiet auszugehen.

Als Hauptvorfluter für das Bebauungsplan-Gebiet dient die ca. 2 km westlich vorbei fließende Wisenta. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.



1.4.3 Klima, Luft

Das Planungsgebiet gehört zum Mitteldeutschen Berg- und Hügellandklima, speziell zum Thüringisch-Sächsischen Mittelgebirgsvorland. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 6,4°C bis 7°C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 710 mm. Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Südwest.

Auf Grund der kaum vorhandenen industriellen oder gewerblichen Anlagen in der Region ist die lufthygienische Situation im Planungsgebiet als gut zu bewerten.

Lokalklimatisch gesehen, besitzen die im Wesentlichen bebauten oder gärtnerisch genutzten Flächen des Geltungsbereichs auf Grund ihrer Kleinflächigkeit keine besondere Bedeutung. Die tendenziell höchste Bedeutung ist diesbezüglich noch der kleinen Waldfläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs, die als Frischluftentstehungsfläche einzuordnen ist, zuzusprechen. Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich des VB-Planes nicht vorhanden.

1.4.4 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Tanna stellen (Tannen)-Höhenkiefer-Fichten-Wälder die potentiell natürliche Vegetation der vernässungsfreien Standorte über 550 m Höhenlage im Vogtland dar.

Die **aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs** wird durch die vom Vorhabenträger entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes ausgeübten Nutzungen bestimmt.

- So ist der zentrale und südöstliche Teil des Geltungsbereichs mit Werkstätten und Sozialgebäuden bebaut. Zudem befinden sich hier ein Stellplatzbereich sowie ein zur Versickerung des Niederschlagswassers angelegter Bereich. Um die Bau-, Verkehrs- und Versorgungsflächen herum wurden Grünflächen, die von Rasenflächen, Rabatten mit Strauchpflanzungen sowie einzeln oder in Reihe gepflanzten, hochstämmigen Laubbäumen bestimmt sind, angelegt. Eine ca. 5 m breite Strauchpflanzung mit integrierten Laubbäumen wurde entlang der L 1089 angelegt.
- Die Begrenzung des überwiegend baulich genutzten zentralen und südöstlichen Abschnitts des Geltungsbereichs gegenüber dem gärtnerisch genutzten nordwestlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird von einer Reihe aus hochstämmigen Laubbäumen markiert (Ausgleichsmaßnahme A3 lt. ursprünglichem VB-Plan). Im nordwestlichen Teil befinden sich überwiegend Anbauflächen für Gemüse. Der nördliche Teil wird von Grünlandflächen dominiert. Auf einem Teil dieses Grünlandes wurde durch die Pflanzung von ca. 20 hochstämmigen Obstbäumen eine Streuobstwiese angelegt (Ausgleichsmaßnahme A1 lt. ursprünglichem VB-Plan). Auf zwei weiteren kleinen Teilflächen erfolgten Pflanzungen mit Nadelbäumen. Die Begrenzung dieser gärtnerisch bzw. als Grünland genutzten Flächen zur nördlich und westlich anschließenden Feldflur wird durch eine ca. 5 m breite, gestuft aufgebaute Feldhecke (Ausgleichsmaßnahme A2 lt. ursprünglichem B-Plan) gewährleistet.



- Der nordöstlichste Teil des Geltungsbereiches reicht auf einer Fläche von ca. 1.050 m² in einen monotonen Fichten-Nadelwaldbestand hinein. Dabei handelt es sich um einen ca. 25 Jahre alten Bestand.

Die Beschreibung verdeutlicht, dass der Geltungsbereich hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt geteilt ist. Den Bau- und Grünflächen im zentralen und südöstlichen Teil des Geltungsbereichs kommt diesbezüglich nur eine sehr geringe bis geringe Bedeutung zu. Eine mittlere bis hohe Bedeutung ist den gärtnerisch genutzten Bereichen, den Grünland- und den Gehölzflächen im nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs zuzusprechen. Herauszuheben sind hierbei die geschlossene Heckenpflanzung an der Grenze des Geltungsbereichs und die junge Streuobstwiese, die künftig insbesondere als Lebensraum für siedlungs- und feldflurtypischen Kleinvögel an Bedeutung gewinnen werden. Bei der Streuobstwiese handelt es sich zudem um ein gemäß § 30 BNatSchG sowie § 18 ThürNatG „besonders geschütztes Biotop“.

Vorkommen geschützter Arten gemäß § Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind im Geltungsbereich mit Ausnahme einheimischer Kleinvögel nicht zu erwarten.

Bei den **an den Geltungsbereich des VB-Plans angrenzenden Biotop- und Nutzungstypen** handelt es sich überwiegend um Biotope mit geringer und z.T. um Biotope mit mittlerer Bedeutung. Nördlich und westlich schließen unmittelbar intensiv genutzte Ackerflächen an den Geltungsbereich an. Die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs wird von der Landesstraße L 1089 gebildet. Diese wird von einer Allee aus alten Eschen gesäumt. Nach Osten schließen bebaute Flächen bzw. im nördlichen Abschnitt Nadelwaldflächen an den Geltungsbereich an.

1.5 Landschaftsbild, Erholungseignung

Gemäß Landschaftsplan gehört das Planungsgebiet zur Landschaftsbildeinheit „Offenlandbereich Oberkoskau-Stelzen-Spielmes-Rothenacker-Willersdorf“. Diese Landschaftsbildeinheit wird durch große, wenig strukturierte Ackerflächen, die vorwiegend auf den Kuppen liegen, geprägt. Im Landschaftsplan wird sowohl die Vielfalt als auch die Eigenart dieser Landschaftsbildeinheit als durchschnittlich bewertet.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Planungsgebiet wird durch die lt. ursprünglichem VB-Plan vorgenommene gewerbliche Bebauung, die nicht den regionstypischen dörflichen Bauformen (Vierseitenhöfe) entspricht, bestimmt. Das aktuell wichtigste wertgebende Landschaftsbildelement im Planungsgebiet bzw. dessen näherem Umfeld ist die Allee aus alten Eschen an der L 1089. Potenzial, sich zu wertgebenden Landschaftsbildelementen zu entwickeln, besitzen aber auch die auf Basis der Festsetzungen des ursprünglichen VB-Plans im nördlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs angelegten Gehölzstrukturen. Dies gilt insbesondere für die Streuobstwiese, die als historisch gewachsenes, regionstypisches Element der Siedlungsränder anzusehen ist.



Da auch freizeit- und erholungsrelevante Einrichtungen im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung fehlen, ist dem Landschaftsbild und der Erholungseignung des Planungsgebietes insgesamt nur eine allgemeine Bedeutung zuzusprechen, wobei die bestehende gewerbliche Bebauung als relevante technogene Vorbelastung zu werten ist.

1.6 Topografie

Während sich im Nordosten und Westen auf den Grünflächen das Gelände von Nordosten nach Südwesten zwischen ca. 4 und 6 % neigt, entstand durch die Bebauung im Süden eine nur noch geringfügig nach Südwesten geneigte Geländeoberfläche.

Zwischen den Grünflächen im Nordosten und Westen sowie der Bebauung existiert eine Böschung mit ca. 2 bis 2,5 m Höhe.

Der höchste Punkt befindet sich am nordöstlichen Rand mit ca. 593,0 m ü. HN. Die niedrigsten Höhen sind bei ca. 586,0 m ü. HN in der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes anzutreffen. Am westlichsten Rand sind Höhen von ca. 589,8 m ü. HN vorhanden.

1.7 Vorhandene technische Erschließung

1.7.1 Vorhandene Trinkwasserversorgung

Im Planungsbereich befinden sich die zur Gebäudeversorgung notwendigen Trinkwasserleitungen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt von Südosten aus dem Flurstück 510/3 (Eigentümer: Erbbaurecht Stiftung „Michaelisstift“).

1.7.2 Vorhandene Löschwasserversorgung

Gegenwärtig stehen im Umkreis von 300 m folgende Löschwasserreservoirre zur Verfügung:

- Löschwasserteich Michaelisstift: 250 m³
- Trinkwasserzisterne Michaelisstift: 150 m³

1.7.3 Vorhandene Abwasserentsorgung

Die Gebäude und die befestigten Flächen des Plangebietes entwässern das Schmutzwasser über den öffentlichen Abwasserschacht in Höhe des Flurstückes 631/2 am südlichen Rand des Planungsgebietes. Die Niederschlagswasser-Ableitung erfolgt über die vorhandenen Versickerungsflächen innerhalb des Planungsgebietes.

1.7.4 Vorhandene Elektroenergieversorgung

Von Nordwesten führt ein Mittelspannungskabel zur Trafostation innerhalb des Plangebietes, von wo aus über Niederspannungskabel die vorhandenen Gebäude versorgt werden.



Am Nordwestrand der bestehenden Bebauung sowie ca. 20 m südöstlich des Planungsgebietes befinden sich Trafostationen, welche die Versorgung des Plangebietes gewährleisten.

1.7.5 Vorhandene Telekommunikation

Am westlichen Rand der Baugebietsflächen befindet sich eine Leitung der Telekom Deutschland GmbH, die bis zum Haus Schleizer Straße 55 im benachbarten Flurstück 631/2 führt und so die Telekommunikation des bisherigen Plangebietes abgesichert ist.

1.8 Vorhandene verkehrliche Erschließung

- Fließender Verkehr

Das Planungsgebiet wird im Südwesten direkt von der Landesstraße L 1089 tangiert, welche von der B 282 aus Richtung Schleiz kommend, in den Freistaat Sachsen (Richtung Plauen) führt. Die L 1089 zählt zu den bedeutenden kleinräumigen Straßenverbindungen.

Die Bundesstraße B 282 (Schleiz - Plauen), welche zum überregionalen Straßennetz zählt, ist in ca. 8 km Entfernung zu erreichen. Die B 173 (Plauen - Hof) und die Autobahn BAB 72 (Chemnitz - Hof) sind in ca. 11 km Entfernung in südöstlicher Richtung erreichbar.

Bis zur BAB 9 (Berlin - München) in Schleiz sind etwa 15 km zurückzulegen. Innerhalb des Planungsgebietes existiert keine öffentlich gewidmete Straße. Am Ostrand befindet sich ein unbefestigter Weg mit Wegerechten für die Eigentümer bzw. Nutzer der nordöstlich und östlich gelegenen Flurstücke. Dieser Weg sowie eine am Westrand der Baugebiete liegende Zufahrt von der L 1089 in das Planungsgebiet hinein sind die beiden Anbindepunkte des fließenden Verkehrs.

- Ruhender Verkehr

Gegenwärtig werden Teilbereiche entlang der östlichen Wegezufahrt sowie ein Stellplatzbereich zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Die Größe dieses Stellplatzbereiches mit seinen ca. 20 Stellplätzen reicht mittlerweile nicht mehr für die vorhandenen Nutzungen aus.

- Öffentlicher Personennahverkehr

Von Stelzen aus gibt es Busverbindungen nach Plauen, Hirschberg, Gefell, Tanna sowie Schleiz.

Die Haltestelle befindet sich an der Landesstraße L 1089 in ca. 150 m Entfernung in Richtung des Bahnhofes Reuth.

Vom Bahnhof Reuth in ca. 700 m Entfernung bestehen Bahnverbindungen nach Plauen und Hof. Ein Abzweig von dieser Strecke bindet auch die Kreisstadt des



Saale-Orla-Kreises Schleiz an. Von Plauen und Hof sind dann Anschlüsse an überregionale Schienenverbindungen möglich.

- Geh- und Radwegeverbindungen

Innerhalb des Planungsgebietes existieren keinerlei öffentliche Fuß- oder Radwege. Beide Nutzergruppen nutzen die Wegeverbindungen des angrenzenden Michaelisstiftes mit. Diese Wegeverbindungen sind jedoch nicht öffentlich gewidmet.

Die nordöstlich angrenzenden Waldflächen sowie die Einrichtungen des Michaelisstiftes können über eine Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, erreicht werden.

Entlang der Landesstraße existiert kein durchgängiger Fuß- oder Radweg, so dass hier bei Mitbenutzung der Straße Beeinträchtigungen bei Radfahrern und Fußgängern vorhanden sind. Lediglich zwischen dem südöstlichen Rand der vorhandenen Behinderteneinrichtungen des Michaelisstiftes und der o. g. Haltestelle der Linienbusse existiert ein Fußweg, so dass ein ungefährdetes Erreichen der Behinderteneinrichtungen möglich ist.

1.9 Immissionen

Hinsichtlich der Immissionsbelastung im Planungsgebiet besteht nur eine geringe Vorbelastung durch kleinere Gewerbebetriebe im südöstlich angrenzenden Gebiet des Michaelisstiftes sowie durch die tangierende Landesstraße, welche jedoch nur zu den kleinräumigen Straßenverbindungen zählt und demzufolge nicht mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen belegt ist.

1.10 Schutzbereiche

Infolge der Aufhebung des Wasserschutzgebietes für die Talsperre Lössau (Thüringer Verordnung vom 15.10.2008) befindet sich das Plangebiet nicht mehr in einem Wasserschutzgebiet.

1.11 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Planes) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Vogtlandwerkstätten g GmbH Greiz.

Nur Flurstücksteile von den Flurstücken 514 der Landesstraße L 1089 und 510/3 (nordöstlicher Geltungsbereichsrand), die zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehören, sind entweder im Eigentum des Freistaates Thüringen (Flurstück 514) oder befinden sich im Eigentum des Michaelisstiftes (Flurstück 510/3).



2. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER 1. ÄNDERUNG

In südöstlicher Nachbarschaft des Planungsgebietes befindet sich aktuell der Förderbereich für schwerstmehrfach behinderte Menschen noch in einer Einrichtung der Vogtlandwerkstätten g GmbH Greiz, Zweigwerkstatt Stelzen, die von den Vogtlandwerkstätten vom gegenwärtigen Eigentümer, dem Michaelisstift, angemietet ist.

Die baulichen und räumlichen Bedingungen in diesem alten dreigeschossigen Gebäude entsprechen bereits seit geraumer Zeit nicht den für solche Nutzungen erforderlichen Standard. Demzufolge ist es erforderlich, den o. g. Förderbereich aus dem nicht mehr zeitgemäßen Gebäude auszulagern und in Stelzen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhandenen modernen Werkstattkomplex (Werkstatt- und Tischlereigebäude) den Förderbereich für 12 schwerstmehrfach behinderte Menschen neu zu errichten. Zudem stoßen die aktuellen Lagerungsmöglichkeiten an ihre Grenzen, so dass auch diese einer Erweiterung bedürfen.

Ziel ist es, durch die geplanten Gebäudeanbauten den zeitgemäßen Anforderungen an Behindertenarbeitsplätze gerecht zu werden und die Komplexität der Betreuung von behinderten Menschen zu verbessern. Zudem wird auch angestrebt, die bestehenden Funktionsverflechtungen am Standort Stelzen zu festigen und auszubauen.

Es ist bereits eine Standortverlagerung der im ursprünglichen VB-Plan am Westrand vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme A 1 (Streuobstwiese) in den nordöstlichen Bereich des Plangebietes erfolgt, die in die aktuelle Planung integriert werden soll.

Auch die Anpassung der bereits umgesetzten Maßnahmen, wie die Verlagerung der Streuobstwiese und die veränderte Wegeführung am Nordostrand des Plangebietes, erfordern eine Anpassung des bisherigen VB-Planes an die Realität.

Die Realisierung mehrfacher Änderungen des ursprünglichen Vorhabens wäre nicht durch Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen zum VB-Plan gemäß § 31 BauGB möglich, da die Grundzüge des ursprünglichen VB-Planes berührt werden. Somit wird eine Änderung des VB-Planes erforderlich.

Folgende Planungsziele werden mit der 1. Änderung des VB-Planes verfolgt:

- Erweiterung der überbaubaren Flächen für den Anbau des Förderbereichsgebäudes in BA 4 sowie zur Vergrößerung des Lagergebäudes in BA 3
- Verlagerung der bisherigen Fläche der Ausgleichsmaßnahme A 1 anstelle einer gärtnerischen Nutzung und umgekehrt
- Anpassung der Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, an die Realität
- Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch die veränderten Eingriffe in Natur und Landschaft

Zweck der 1. Änderung des VB-Planes ist es, mit den dort verankerten rechtsverbindlichen Festsetzungen teilweise eine städtebauliche Neuordnung zu erlangen. Auf der Grundlage dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden weitere zum Vollzug des Planes notwendige Maßnahmen geregelt, wie:



- die Überbauung der Grundstücke
- die modifizierte Verkehrserschließung, insbesondere der ruhende Verkehr
- die veränderte Eintragung von Grunddienstbarkeiten
- die veränderte Durchführung grünordnerischer Maßnahmen und
- die veränderte Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft etc.

3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, Artikel 3 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 08. Juli 2009 (GVBl. S. 592)

Da durch die 1. Änderung der gesamte Geltungsbereich des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) betroffen ist, wurde ein rechtlich selbständig zu bewertender neuer Änderungsplan aufgestellt, der den ursprünglichen VB-Plan ersetzt. Somit wurde sichergestellt, dass ggf. bestehende Mängel des Ursprungsplanes nicht auf die 1. Änderung durchschlagen. Künftig wird nur noch die 1. Änderung des VB-Planes gelten.

Unter Bezugnahme auf § 12 (1) BauGB wird vor dem Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des VB-Planes der bisherige Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Tanna ergänzt. Darin ist insbesondere auch die gegenüber dem ursprünglichen VB-Plan zusätzlich erforderliche anteilige Ausgleichsmaßnahme A 1 vertraglich zu sichern.

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung besteht ein Nutzungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Michaelisstift, welcher der Verfahrensakte beigelegt ist.



4. ABLEITUNG AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Die Veränderungen gemäß der 1. Änderung des VB-Planes stehen auf Grund ihrer geringen inhaltlichen Modifikationen, ihrer geringen Flächengröße, wegen der Beibehaltung des Geltungsbereichs des ursprünglichen VB-Planes und insbesondere wegen der bisherigen günstigen Auslastung und wirtschaftlichen Führung der vorhandenen Behinderteneinrichtung nicht im Widerspruch zum raumordnerischen Grundsatz G 3-57 des **Regionalplanes Ostthüringen (RP-O) vom 18.06.2012**.

Bereits zum ursprünglichen VB-Plan wurden die mit der Ausweisung des bis zum 18.06.2012 gültigen Vorbehaltsgebietes zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel verbundenen raumordnerischen Belange gemäß der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 14. Dezember 2001 zurückgestellt und die Errichtung des bereits vorhandenen Werkstattkomplexes raumordnerisch/landesplanerisch befürwortet.

Da es sich bei der 1. Änderung des VB-Planes nur um eine geringfügige standörtliche Verlagerung des Förderbereichs für schwerstmehrfach Behinderte sowie eine kleinflächige Erweiterung des vorhandenen Behindertenwerkstattkomplexes handelt und ein anderer Standort im unmittelbaren Umfeld der existierenden Einrichtung außerhalb des angrenzenden Vorranggebietes „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ LB-89 - Unterkoskau/Stelzen/Willersdorf/Rothenacker nicht logisch und sinnvoll ist, bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen bzw. landesplanerischen Bedenken.

Im aktuellen RP-O wird im Grundsatz G 3-57 die Erforderlichkeit eines bedarfsgerechten Netzes von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung aufgeführt. Dadurch soll Menschen mit körperlicher, geistiger oder psychischer Behinderung eine volle Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglicht werden. Die verbesserte Bereitstellung von Arbeitsplätzen für schwerstmehrfach behinderte Menschen bietet im geplanten Förderbereich für diese Behindertengruppe insbesondere die Möglichkeit, am Arbeitsleben teilzunehmen.

Trotz der in der 1. Änderung des VB-Planes vorgesehenen Lageverschiebungen der zur Ausbildung der Behinderten gehörenden Flächen für gärtnerische Nutzungen entspricht weiterhin etwa die Hälfte des Plangebietes dem Nutzungszweck des o. g. angrenzenden Vorranggebietes.

Für die Stadt Tanna existiert bisher **kein Flächennutzungsplan**. Demzufolge wird dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt. Das erfordert dringende Gründe und den Nachweis, dass der VB-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles nicht entgegen stehen wird. Als dringende Gründe für die 1. Änderung des VB-Planes sind insbesondere die vorhandenen mangelhaften baulichen und räumlichen Verhältnisse im Haus „Buche“ des angrenzenden Michaelisstiftes anzusehen, in dem der Förderbereich bisher untergebracht ist. Insbesondere die Verteilung des Förderbereichs über 3 Etagen macht es erforderlich, eine standard- und zeitgemäße bauliche Situation für den Förderbereich innerhalb einer Ebene herzustellen. Zugleich wird dadurch eine günstige räumliche und funktionale Nähe zum bestehenden Werkstattkomplex mit



seinen Werkstatt- und Montageräumen, dem Gymnastikraum, dem Speisesaal und der Verteilerküche gewährleistet.

Durch den neuen Förderbereich wird der vom Thüringer Landesverwaltungsamt vom August 2008 gegebenen Raumprogrammempfehlung entsprochen.

Als ein Aspekt dafür, dass diese 1. Änderung des VB-Planes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles trotz eines fehlenden Flächennutzungsplanes nicht entgegen steht, wird der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Tanna zum VB-Plan angesehen, wodurch klar die städtebauliche Absicht der Stadt zum Ausdruck gebracht wird, diesen Standort zur Betreuung für Behinderte weiter zu festigen bzw. auszubauen.

Somit ist davon auszugehen, dass diese 1. Änderung zum VB-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses Stadtgebietes nicht entgegensteht und als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist.

5. BESCHREIBUNG DER PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept der 1. Änderung

5.1.1 Inhalte des städtebaulichen Konzeptes des ursprünglichen VB-Planes, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

Die in jüngster Vergangenheit im Plangebiet errichteten Gebäude des Werkstattkomplexes für Behinderte für die Holz- und Metallverarbeitung mit den dazu notwendigen Verwaltungs-, Therapie-, Schulungs-, Sanitär- und sonstigen Nebenräumen werden beibehalten. Der vorhandene Werkstattkomplex sichert weiterhin mittels standardgerechter Arbeitsräume für 108 behinderte Menschen durch die Teilhabe am Arbeitsleben günstige soziale Bedingungen.

Auch die räumliche und funktionale Nachbarschaft zwischen Werkstattkomplex und den unweit südöstlich davon vorhandenen Wohnheimen und sonstigen Einrichtungen bzw. Nutzungsflächen des Behindertenstandortes bleiben erhalten.

Zudem bleibt auch die Nähe zum wichtigsten Auftraggeber für die Behindertenwerkstatt, die „Vogtländische Möbelindustrie GmbH“ im benachbarten Reuth (Vogtlandkreis im Freistaat Sachsen) gewahrt.

Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes bleiben in Anlehnung an die südöstlich angrenzende Bebauung von der Landesstraße etwa 15 m zurückgesetzt.

Die bisher vorhandene Höhenentwicklung der Gebäude und deren günstige Integration in das bestehende Gelände werden auch beibehalten.

Zur verkehrlichen Erschließung dienen auch künftig die beiden vorhandenen Einfahrten von der tangierenden Landesstraße L 1089.



Am östlichen Rand verläuft eine Wegeverbindung zu den nördlich gelegenen Wald- und Landwirtschaftsflächen, die auch künftig erhalten wird.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die baulichen Anlagen werden auch die Anpflanzungen in den Randzonen des Planungsgebietes beibehalten. Dadurch wird insgesamt eine grüne Einrahmung des Planungsgebietes gewahrt.

5.1.2 Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes gemäß der 1. Änderung

Durch den ab dem 2. Entwurf geplanten Anbau des Förderbereichs (ca. 447 m² überbaubare Grundstücksfläche) im BA 4 erfolgt eine Erhöhung der baulichen Dichte des Plangebietes (bisher im BA 1 vorhandene überbaubare Grundstücksfläche: 3.843 m²). Auch die geringfügige Erweiterung des Lagergebäudes im BA 3 (ca. 80 m² überbaubare Grundstücksfläche) trägt zur geringfügigen Baudichteerhöhung bei. Beide Änderungen schlagen sich in einer Vergrößerung der bisher überbaubaren Fläche nieder. Die bisher in allen Baugebieten zusammen zulässige Grundflächenzahl von 0.45 wird durch die geplanten Anbauten nicht überschritten.

Um einen günstigen funktionellen Verbund zwischen dem bestehenden Werkstattkomplex und dem künftigen Förderbereich zu ermöglichen, wird das geplante Gebäude des Förderbereiches unmittelbar südöstlich an den vorhandenen Werkstattkomplex angebaut sowie in unmittelbarer Nähe des zentralen Einganges des Werkstattkomplexes im Baugebiet BA 4 eingeordnet.

Da der künftige Anbau des Förderbereiches zwischen dem Gebäude des Werkstattkomplexes und den Gebäuden des südöstlich angrenzenden Michaelisstiftes auf bisher nicht überbaubaren Flächen eingeordnet wird, wird eine Ausdehnung der bisher bebauten Ortslage in den angrenzenden Landschaftsraum vermieden.

Die Stellplatzfläche St wird ab dem 2. Entwurf der 1. Änderung entsprechend den bisher realisierten Stellplätzen ausgewiesen.

Der geplante Anbau des Förderbereichs, der als eingeschossiger Baukörper errichtet wird, wird mit der Eingeschossigkeit des vorhandenen Werkstattkomplexes harmonieren.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme A1 (Streuobstwiese), die bisher am äußersten Westrand des Plangebietes vorgesehen war, ergibt sich auf Grund der bereits erfolgten Anpflanzungen eine Verlagerung in den nördlichen Bereich des Plangebietes (zwischen vorhandenem Gebäude von BA 1 und nördlichem Plangebietsrand).

Die nunmehr nicht mehr am Westrand geplante Fläche für die Streuobstwiese wird gemäß der aktuellen Nutzung in der 1. Änderung für gärtnerische Freilandtätigkeiten der bestehenden Gärtnerei durch die Behinderten auf der Grünfläche PG 1 vorgesehen.



5.2 Konzept Verkehrserschließung der 1. Änderung

5.2.1 Inhalte des Konzeptes der Verkehrserschließung des ursprünglichen VB-Planes, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

- Fließender Verkehr

Die von der Landesstraße L 1089 abgehenden zwei Einfahrten zum Planungsgebiet bleiben erhalten.

Innerhalb des Baugrundstückes werden auf Grund des Erhalts einer größtmöglichen Flexibilität keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Für die Nutzer der südöstlich angrenzenden Flurstücke des Michaelisstiftes und für die Nutzer angrenzender Wald- und Landwirtschaftsflächen wird der in südöstlicher Randlage vorhandene Weg als Fläche festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten für die genannten Nutzergruppen zu belasten ist. Dadurch wird die Weiternutzung des vorhandenen Weges und die interne Verbindung zu den übrigen Einrichtungen des bereits vorhandenen Behindertenkomplexes sowie zu den Wald- und Landwirtschaftsflächen nachhaltig gesichert.

- Öffentlicher Personennahverkehr

Die Busverbindungen von der Haltestelle an der L 1089 können auch weiterhin genutzt werden. Auch die Bahnanbindung vom Bahnhof Reuth in ca. 700 m Entfernung trägt weiterhin zur guten Erreichbarkeit der Behinderteneinrichtung bei. Die Benutzung beider öffentlicher Verkehrsmittel ist gleichzeitig Bestandteil der Therapie für die Behinderten, um ein einigermaßen selbständiges Leben führen zu können.

- Geh- und Radwegeverbindungen

Radwegeverbindungen quer durch das Planungsgebiet sind nicht geplant. Seitens des Vorhabenträgers ist die Notwendigkeit zur Errichtung von Radwegen nicht erforderlich, da die Behinderten zum Großteil sowieso nicht in der Lage sind, sich mit Fahrrädern zu bewegen bzw. die bestehenden Wege im Michaelisstift mit genutzt werden können, so dass eine Querverbindung zum Planungsgebiet möglich ist.

Da ein Fußweg von der Haltestelle der Busse aus Richtung Bahnhof Reuth bis zur südöstlichen Grenze des Michaelisstiftes besteht und ab dort die privaten Wege des Michaelisstiftes von den Behinderten genutzt werden, sind weitere Fußwege nicht notwendig, da so auch das Planungsgebiet erreichbar ist.

- Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird fast ausschließlich durch die Einordnung eines größeren Stellplatzbereiches mit ca. 25 Stellplätzen im Südosten des Plangebietes in der Nähe der bestehenden Einfahrt abgedeckt. Die Zuordnung dieser Stellplätze zum Haupteingangsbereich unterbindet unnötige Fahrten innerhalb des Plangebietes,



wodurch die Behinderten oder andere Fußgänger (Besucher) nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

Weitere notwendige Stellplätze können in geringem Umfang auch auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

5.3 Konzept technische Ver- und Entsorgung

5.3.1 Inhalte des Konzeptes technische Ver- und Entsorgung des ursprünglichen VB-Planes, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

5.3.1.1 Trinkwasserversorgung

Zur Versorgung mit Trinkwasser wird weiterhin die Verbindung zur bestehenden Trinkwasserleitung PE 63 in der Nähe des Wasserzählerschachtes im östlich angrenzenden Flurstück 510/3 (Eigentümer: Erbbaurecht Stiftung „Michaelisstift“) in ca. 200 m Entfernung genutzt.

5.3.1.2 Löschwasserversorgung

Für die vorhandenen Nutzungen ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden notwendig. Das insgesamt 192 m³ große Löschwasservolumen wird in einem Umkreis von 300 m um die vorhandenen Baugebiete durch die vorhandenen Löschwasserreservoirs des benachbarten Michaelisstiftes abgedeckt. Dort stehen mit dem Löschwasserteich (250 m³) und der Trinkwasserzisterne (150 m³) ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Der Zugriff auf diese Löschwasserreservoirs ist bereits durch bestehende Nutzungsverträge zwischen dem Vorhabenträger und dem Michaelisstift geregelt.

5.3.1.3 Abwasserentsorgung

Für die Abwasserableitung des geplanten Förderbereichs wird das vorhandene Trennsystem innerhalb des Plangebietes genutzt.

Das Schmutzwasser wird aus topografischen Gründen in das Kanalnetz der benachbarten Gemeinde Reuth (Freistaat Sachsen) eingeleitet. Die notwendige Überleitung des Schmutzwassers vom Bereich des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Obere Saale (WAOS) aus dem Ortsteil Stelzen der Stadt Tanna in den Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) in der Gemeinde Reuth wurde zwischen beiden Zweckverbänden abgestimmt. Mit Schreiben des ZWAV vom 15.11.2001 und 29.10.2003 wurde der Überleitung des Schmutzwassers aus dem Bereich des geplanten Vorhabens der Behindertenwerkstatt im Ortsteil Stelzen grundsätzlich zugestimmt und deren technische Umsetzungsmöglichkeit bestätigt.

Die vorhandene Schmutzwassertrasse vom Anbindepunkt des Plangebietes zwischen den Flurstücken 631/1 und 631/2, entlang der Landesstraße L 1089 sowie zwischen den Flurstücken 337/1, 341 a, 330/2 und 331 in Richtung Reuth auf einer Länge von ca. 500 m ist Eigentum des Zweckverbandes Wasser und Abwasser „Obere Saale“.



Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf einer in der Nähe der Landesstraße L 1089 befindlichen und in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mittels einer Mulden-Rigolen-Versickerung. Die Versickerungsmöglichkeit wurde in einer geologisch-hydrologischen Stellungnahme der BEB Jena Consult GmbH vom 30.01.2002 nachgewiesen. Die dort ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte von $2,4 \times 10^{-5}$ in Schicht 1 und 3×10^{-5} in Schicht 2 a liegen im unteren Bereich für eine technologisch realisierbare Versickerung. Zu benachbarten Bauwerken und Verkehrswegen wird mit den Versickerungsflächen ein Abstand von mehr als 6 m eingehalten.

5.3.1.4 Elektroenergieversorgung

Am Westrand der bestehenden Bebauung innerhalb des Planungsgebietes sowie ca. 20 m südöstlich des Planungsgebietes befinden sich Trafostationen, welche die Versorgung des Plangebietes gewährleisten.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt weiterhin über ein Mittelspannungskabel aus nordwestlicher Richtung und den Trafo im Planungsgebiet. Von dort aus erfolgt die Elektroenergieversorgung aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz und dessen Anbindung in den Hausanschlussraum des Hauptgebäudes der vorhandenen Behindertenwerkstatt.

5.3.5 Telekommunikation

Die vorhandene Telekommunikationsleitung am Westrand des Plangebietes bis zum benachbarten Flurstück 631/2 bleibt bestehen.

5.3.6 Veränderungen des Konzeptes technische Ver- und Entsorgung gemäß der 1. Änderung

5.3.6.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Förderbereichs erfolgt über einen Hausanschluss an die im Plangebiet bereits vorhandenen Trinkwasserleitungen.

5.3.6.2 Löschwasserversorgung

Für den geplanten Förderbereich können die vorhandenen Löschwasserreservoirs (Löschwasserteich (250 m³) und Trinkwasserzisterne (150 m³)) mitgenutzt werden. Diese befinden sich im Umkreis von 300 m um die gemäß der 1. Änderung geplanten Anbauten und gewährleisten den notwendigen Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden bzw. von insgesamt 192 m³. Der Zugriff auf die Löschwasserreservoirs wird durch Nutzungsverträge zwischen dem Vorhabenträger und dem Michaelisstift geregelt.

5.3.6.3 Abwasserentsorgung

Vor Baubeginn ist der vorhandene Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und den beiden betroffenen Abwasserzweckverbänden (Zweckverbandes Wasser/ Abwasser „Obere Saale“ (ZWOS), Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland



(ZWAV)) hinsichtlich der vorhandenen Abwasserleitung zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Nach Rücksprache des ZWOS mit dem ZWAV, wonach sich durch den geplanten Ersatzneubau im BA 4 die Anzahl der Arbeitskräfte/Einwohnerzahl und somit die Menge des anfallenden Schmutzwassers effektiv nicht erhöht, wird seitens des ZWAV dem Vorhaben zugestimmt (siehe auch Schreiben des ZWAV vom 20.12.2011 an ZWOS in der Stellungnahme Nr. 4 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (2) BauGB). In den bestehenden öffentlichen Kanal darf wie bisher nur Schmutzwasser eingeleitet werden, kein Niederschlagswasser.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert weiterhin auf einer in der Nähe der Landesstraße L 1089 befindlichen und in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mittels einer Mulden-Rigolen-Versickerung. Die Versickerungsfähigkeit wird auf Grund der Zunahme der zu entwässernden Dachflächen gemäß der 1. Änderung in der Erschließungsplanung überprüft und bei Bedarf angepasst.

5.3.6.4 Elektroenergieversorgung

Zum Gebäude des geplanten Förderbereichs ist eine neue Hausanschlussleitung zu legen.

Sollte für den Förderbereich ein weiterer Trafo erforderlich werden, ist dieser gemäß den textlichen Festsetzungen (Nebenanlagen) in den Baugebieten zulässig, auch soweit dafür keine Flächen in der Planzeichnung festgesetzt worden sind.

5.3.6.5 Telekommunikation

Zum Gebäude des geplanten Förderbereichs ist eine neue Hausanschlussleitung zu verlegen.

5.4 Konzept Grünordnung

5.4.1 Inhalte des Konzeptes Grünordnung des ursprünglichen VB-Planes, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

Die wichtigsten grünordnerischen Ziele für den Geltungsbereich:

- Schaffung eines harmonischen Übergangs zur anschließenden Feldflur durch eine Umgrünung des Geltungsbereichs,
- wirksame Durchgrünung des Geltungsbereichs und
- Realisierung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Planungsgebietes,

bestehen weiterhin. Dabei wird eine Multifunktionalität der Maßnahmen angestrebt, d. h., die Umgrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen sollen zumindest tlw. auch als Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar sein.



Die wichtigste Umgrünungsmaßnahme, die gleichzeitig auch die **Ausgleichsmaßnahme A2** darstellt, ist die auf der Fläche PG 2 bereits umgesetzte **Anlage einer gestuft aufgebauten, standortgerechten Feldhecke**. Mit dieser ca. 5 m breiten, drei- bis vierreihigen Feldhecke wurde der Geltungsbereich auf der Nord-, West- und Südwestseite dicht eingegrünt. Die Stufung erfolgte derart, dass von der windzugewandten Seite (N, W, SW) aus, die Gehölze allmählich an Größe zunehmen. Die Hecke wurde ausschließlich aus standortgerechten, einheimischen Strauchgehölzen und Bäumen II. Ordnung aus folgender Artenauswahl aufgebaut:

<u>Pflanzqualität:</u> Bäume	Heister, 2xv, mit einer Höhe von 100 bis 200 cm, Pflanzabstände ca. 2,0 x 2,0 m
Sträucher	versetzte Sträucher, mit einer Höhe von 60 bis 100 cm, Pflanzabstände ca. 1,0 x 1,0 m

Bäume II. Ordnung:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Feldulme	Ulmus minor
Salweide	Salix caprea

Sträucher :

Gemeine Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rosen	Rosa spec., bes. Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weißdorn	Crataegus spec.
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Die Feldhecke entwickelt sich zunehmend zu einem wertvollen Lebensraumbestandteil für typische Arten der Siedlungsrandbereiche und der offenen Feldflur, z. B. bestimmte Kleinvogelarten und Kleinsäuger. Zudem wird mit der Hecke auch das Ziel verfolgt, das Gelände der Behindertenwerkstatt deutlich von den benachbarten Flächen abzugrenzen.

Auch ein wichtiges Element der Durchgrünung, **die Pflanzung einer Baumreihe als zentrale und gliedernde Grünachse innerhalb des Geltungsbereichs**, wurde entsprechend der Zielstellungen des ursprünglichen VB-Plans bereits umgesetzt. Die Anlage dieser Baumreihe stellt die naturschutzrechtliche **Ausgleichsmaßnahme A3** dar. Die Baumreihe wurde, bis auf geringe Verschiebungen der Pflanzstandorte sowie die Pflanzung von 2 zusätzlichen Bäumen, entsprechend der Planung entlang

der Grenze zwischen Bauflächen und anschließenden Grünflächen aus hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen aus folgender Artenauswahl gepflanzt:

<u>Pflanzqualität:</u>	Bäume	Hochstämme, 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang
Winterlinde		Tilia cordata
Sommerlinde		Tilia platyphyllos
Spitzahorn		Acer platanoides
Bergahorn		Acer pseudoplatanus
Birke		Betula pendula
Gemeine Esche		Fraxinus excelsior
Bergulme		Ulmus glabra
Hainbuche		Carpinus betulus
Traubeneiche		Quercus petraea
Stieleiche		Quercus robur
Vogelkirsche		Prunus avium

Diese Baumreihe stellt vor allem eine Ausgleichsmaßnahme für die vorhabenbedingt entstandenen Eingriffe in das Landschaftsbild dar.

Dem Ziel, den Geltungsbereich ästhetisch anspruchsvoll und ökologisch wirksam zu durchgrünen, diene auch die **Bepflanzung einer parallel zur L 1089 ausgewiesenen, ca. 5 m breiten Pflanzfläche**. Auf dieser Pflanzfläche wurde eine Reihe aus Gemeinen Eschen angepflanzt. Damit wird das Ziel verfolgt, die Eschenallee an der L 1089 in diesem Abschnitt langfristig zu sichern. Aus ästhetischen Gründen wurde die Baumreihe mit verschiedenen Sträuchern schmuckwirksam unterpflanzt.

Für die außerhalb der Pflanzflächen in relativ großem Umfang verbleibenden Grünflächen besteht entsprechend der Absichten des Vorhabenträgers vor allem das Ziel einer **gärtnerischen Nutzung** und einer Nutzung als Erholungsbereich für die hier beschäftigten Menschen. Die Teilflächen des Geltungsbereichs, für die dieses Nutzungsziel gilt, sind in den Flächen PG 1 und PG 3 zusammengefasst. Auf der PG 1 ist vor allem das Anlegen von Anbauflächen für Gemüse angestrebt. Auf der PG 3 soll ein Streuobstanbau erfolgen. Während das grundsätzliche Ziel für die Nutzung der Flächen PG 1 und PG 3 weiter Bestand hat, wird die Abgrenzung der Flächen in der 1. Änderung des VB-Plans z.T. geändert.

5.4.2 Veränderungen des Konzeptes Grünordnung gemäß der 1. Änderung

Aus folgenden beiden Gründen macht sich eine Änderung bzw. Erweiterung des grünordnerischen Konzeptes erforderlich:

- Die auf der Fläche PG 3 geplante Streuobstwiese wurde nicht, wie im ursprünglichen VB-Plan vorgesehen, im westlichen Teil, sondern im nördlichen Teil des Geltungsbereichs angelegt.
- Mit der geringen Vergrößerung sowie Verdichtung der im VB-Plan ausgewiesenen Baugebietsfläche ergibt sich geringer zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf (vgl. Pkt. 6.5.2). Dies erfordert die Erweiterung der Ausgleichsmaßnahmen.



Als **Ausgleichsmaßnahme A 1** wurde im nördlichen Teil des Geltungsbereichs auf einer Fläche von ca. 2.500 m² eine **Streuobstwiese** angelegt. Hierzu wurden etwa 20 hochstämmige Obstgehölze (alte regionale Kultursorten) lt. folgender Artenauswahl im Abstand von etwa 8 bis 12 m zueinander gepflanzt:

Pflanzqualität: Obstgehölze, hochstämmige alte Kultursorten, mind. 10-12 cm Stammumfang, Pflanzabstände 10 x 10 m,

Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis
Süßkirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus domestica
Speierling	Sorbus domestica
Quitte	Cydonia oblonga
Walnuß	Juglans regia

Das Grünland unter dem Streuobstbestand wird extensiv bewirtschaftet (maximal 2 Schnitte pro Jahr).

Mit dem Ziel, den mit der 1. Änderung des VB-Plans vorbereiteten weiteren Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, soll diese Streuobstwiese auf eine Gesamtfläche von ca. 2.975 m² erweitert werden. Für die Erweiterungsfläche, die nördlich an die bereits angepflanzte Streuobstwiese anschließt, gelten die gleichen Ziele und Festsetzungen wie für den schon vorhandenen Teil der Streuobstwiese. Die erweiterte Streuobstwiese wird als neue Fläche PG 3 festgesetzt. Mit der Erweiterung der Fläche PG 3 erfolgt eine Verkleinerung der Fläche PG 1.

Die Anlage der Streuobstwiese stellt eine Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden und Landschaftsbild dar. Hervorzuheben ist die potentielle Bedeutung von Streuobstwiesen als Lebensraum für bestimmte wildlebende Tiere und vor allem ihre positive Wirkung auf das Landschaftsbild. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wächst, wenn Streuobstwiesen, wie im vorliegenden Fall, im Ortsrandbereich angelegt werden sollen. Streuobstwiesen stellen die kulturhistorisch gewachsenen Verbindungselemente zwischen ländlichen Siedlungen und den umgebenden land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen dar.

Außerdem hat der Vorhabenträger die Nutzung und Pflege der Streuobstwiese mit in das Therapieprogramm der behinderten Menschen aufgenommen, so dass sich dadurch im Bereich von PG 3 eine „multifunktionale“ Fläche entwickelt.

5.5 Veränderte Inhalte des 2. Entwurfs der 1. Änderung

Gegenüber dem Entwurf der 1. Änderung vom 12.04.2012 erfolgen im 2. Entwurf der 1. Änderung vom 31.07.2012 folgende inhaltliche Änderungen:

- Einarbeitung der Inhalte des seit dem 18.06.2012 gültigen Regionalplanes Ostthüringen
- Erweiterung der Baugebietsfläche BA 3 durch die geplante Vergrößerung des Lagergebäudes



- Ausweisung einer kleineren überbaubaren Fläche im BA 4 und Reduzierung der bisherigen umfangreichen baulichen Verbindung zum BA 1
- im Nordosten Reduzierung der nicht überbaubaren Baugebietsfläche BA 4 durch Streichung der Stellplatzfläche St
- Verlagerung der Stellplatzfläche St vom Nordosten in den Südosten von BA 1, unmittelbar westlich des geplanten Anbaus des Förderbereichs (BA 4)
- im Nordosten Reduzierung der Fläche der Ausgleichsmaßnahme A 1 sowie ihres Flächenzuschnittes
- Anpassung der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche am Südostrand des Plangebietes entsprechend der veränderten überbaubaren Fläche im BA 4

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Ausgangssituation/Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung des VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ - 1. Änderung / Tanna OT Stelzen ergibt sich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des VB-Planes zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Der erforderliche Inhalt des Umweltberichtes wird durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegeben.

Im vorliegenden Fall ist bei der Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich in Form des genehmigten VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ im OT Stelzen (Genehmigungsbescheid Thür. Landesverwaltungsamt vom 01.11.2004) zurzeit Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht. Somit sind ausschließlich diejenigen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die sich im Vergleich zum vorhandenen Planungsrecht ergeben werden.

Bezug nehmend auf eine Empfehlung von C. SCHMIDT (2005) werden mit der Umweltprüfung im vorliegenden Fall alle für das Vorhaben auf der Ebene der Bauleitplanung notwendigen umwelt- und naturschutzfachlichen Prüfungs- und Planungsinstrumente gebündelt. Neben der Umweltprüfung ist dies noch die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB geforderte Abarbeitung der Eingriffsregelung, die in einem separaten Kapitel in diesem Umweltbericht dokumentiert wird.

6.1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Lage des Geltungsbereichs / Derzeitige bzw. zulässige Flächennutzungen

Der Geltungsbereich des VB-Planes liegt ca. 800 m südöstlich von Stelzen, an der Südwestgrenze des Saale-Orla-Kreises. Der Vorhabensstandort gehört zur Gemarkung Stelzen und damit verwaltungsrechtlich zur Stadt Tanna. Die südöstlich an den Geltungsbereich anschließende Ortschaft Reuth gehört zum Vogtlandkreis

und damit zum Freistaat Sachsen. Die Landesgrenze Thüringen-Sachsen verläuft ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt.

Der Geltungsbereich weist eine Flächenausdehnung von ca. 2,91 ha auf. Er wird im Südwesten von der Verbindungsstraße Stelzen-Reuth (L 1089) und im Norden von einer Ackerfläche begrenzt. Im Südwesten grenzt er an das Gelände des ebenfalls von der Vogtlandwerkstätten g GmbH genutzten Michaelisstifts an. Unmittelbar an der L 1089 liegt zwischen dem Gelände des Michaelisstifts und dem Geltungsbereich ein einzelnes Wohnhaus.

Abbildung 1 Aktuelle Luftbildaufnahme des Geltungsbereichs



Entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes sind der zentrale und südöstliche Teil des Geltungsbereichs mit von der Vogtlandwerkstätten g GmbH genutzten Werkstätten und Sozialgebäuden bebaut. Der nordwestliche und der nördliche Teil des Geltungsbereichs werden gärtnerisch genutzt. Hier befinden sich Anbauflächen für Gemüse, Grünlandflächen sowie eine als Ausgleichsmaßnahme angepflanzte Streuobstwiese.

Ziele des VB-Planes

Wichtigstes Ziel des VB-Planes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des im Geltungsbereich bereits vorhandenen Werkstattkomplexes um einen Förder- und Betreuungsbereich für schwerstmehrfach behinderte Menschen mittels eines kleinen Anbaus zu schaffen.

Weiterhin soll mit der 1. Änderung des VB-Planes für bestimmte Teilflächen auch die Anpassung der Festsetzungen an den im Geltungsbereich tatsächlich erreichten Realisierungsstand erreicht werden.



Geplante Festsetzungen des VB-Planes

Der größte Teil der Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes wird in den in Aufstellung befindlichen VB-Plan übernommen. Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen erfolgen nur, insofern dies zur Umsetzung der genannten Ziele der 1. Änderung des VB-Planes erforderlich ist.

Im Folgenden werden die wichtigsten, insbesondere umweltrelevanten, Veränderungen/Ergänzungen von Festsetzungen aufgeführt:

- Die Baugebietsfläche wird zur Vergrößerung des Lagergebäudes im BA 3 geringfügig (ca. 80 m²) nach Südwesten ausgedehnt. Um den geplanten Anbau im BA 4 zu ermöglichen, erfolgt hier die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche. Die Grundflächenzahl für das neue BA 4 wird analog zur Grundflächenzahl des angrenzenden BA 1 mit 0.45 festgesetzt. Auch die zulässige Gebäudehöhe ist mit 600 m über HN die gleiche wie im BA 1.
- Die Grundflächenzahlen der Baugebiete BA 2 und BA 3 werden von 0.8 auf 0.45 reduziert.
- Die private Grünfläche PG 3 (Streuobstwiese) wird vom nordwestlichen in den nördlichen Teil des Geltungsbereichs verschoben und um ca. 475 m² vergrößert. Die private Grünfläche PG 1 (gärtnerische Nutzung) wird im selben Maß verkleinert. Die Flächenverschiebung ist erforderlich, da die Streuobstwiese nicht, wie ursprünglich vorgesehen, im westlichen Teil, sondern im nördlichen Teil des Geltungsbereichs angelegt wurde. Die fachlichen Anforderungen an die Anlage und Entwicklung der Streuobstwiese (Arten-/Sortenauswahl, Pflanzqualitäten, ...) bleiben unverändert.

6.1.3 Umweltziele laut übergeordneter Planungen des Umweltschutzes

Übergeordnete Entwicklungsziele des Umweltschutzes für das Plangebiet sind im Regionalplan Ostthüringen (TMBLV 2012) und im Landschaftsplan der Stadt Tanna (PLANUNGSGRUPPE NATUR & UMWELT 2000) formuliert.

Regionalplan Ostthüringen (RP-O) (TMBLV 2012):

Für Siedlungsgebiete, zu denen der Geltungsbereich zu zählen ist, werden im RP-O hinsichtlich Freiraumsicherung und Stadtökologie folgende grundsätzliche Ziele formuliert:

- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.
- Siedlungen mit regionaltypischen und die Landschaft prägenden Erscheinungsbildern, wie insbesondere
 - Straßen-, Anger-, Reihen- und Zeilendörfer
 - Haufen-, Platz- und Runddörfer



- fachwerkgeprägte Siedlungen
 - schiefergeprägte Siedlungen
 - durch große Vierseithofanlagen und als Weiler geprägte Siedlungen sollen als Teil gewachsener Kulturlandschaften in ihrer Substanz, in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur erhalten werden.
- Die innerstädtischen Grünsysteme der Zentralen Orte sollen mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

Landschaftsplan der Stadt Tanna (PLANUNGSGRUPPE NATUR & UMWELT 2000):

Aufgrund des Alters des Landschaftsplanes sind dort keine konkreten Ziele für den Geltungsbereich enthalten.

Folgende grundsätzliche Ziele, die auch auf den Geltungsbereich angewendet werden können, sind dem Landschaftsplan jedoch zu entnehmen:

- Gezielte Lenkung der Freizeitnutzung und Baugebietsentwicklung – Schonung wertvoller Landschaftsräume,
- Verhinderung von Beeinträchtigungen oder Zerschneidung geschlossener Landschaftsteile durch Siedlung, Verkehr, Ver- und Entsorgung,
- Extensive Pflege und Bewirtschaftung von Grün- und Freiflächen in den Siedlungsgebieten,
- Schutz regionstypischer Landschaftsräume, die durch eine hohe Natürlichkeit, Vielfalt, Eigenart und Schönheit ausgezeichnet sind, vor Beeinträchtigungen,
- Verbesserung des Wohnumfeldes mittels Durchgrünung der Ortslagen, Erhalt und Entwicklung typischer Ortsränder, Eingrünung von Gewerbegebieten und landwirtschaftlichen Betriebsflächen,
- Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung,
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme durch bauliche Entwicklungen, ...,
- Verbesserung der klimatischen Situation in den Siedlungsgebieten,
- Durchführung baulicher Veränderungen unter Beachtung klimatologischer Anforderungen



6.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

6.2.1 Untersuchungs- und Betrachtungsumfänge

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung grundsätzlich zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB aufgeführt. Die Mindestinhalte des im Ergebnis der Umweltprüfung zu erstellenden Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des VB-Planes erfolgte ergänzend zu diesen grundsätzlichen Vorgaben die Aufforderung an die beteiligten Behörden, sich zum konkreten Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung zu äußern.

Von den Behörden wurden keine über diese grundsätzlichen gesetzlichen Vorgaben zur Durchführung der Umweltprüfung und zur Erstellung des Umweltberichts hinausgehenden Forderungen gestellt.

6.2.2 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich kommen natürlicherweise eine geringe bis mittlere Mächtigkeit aufweisende, skelettreiche Schieferzersatzböden vor (vgl. auch Pkt. 1.4.1). Nach der digitalen bodengeologischen Konzeptkarte von Thüringen (Blatt L 5536 Schleiz) handelt es sich um Böden, die der bodengeologischen Einheit „Lehm, tonig – Staugley“ zuzuordnen sind. Hauptbodenformen sind Braunerde, Pseudogley und Braunerde-Pseudogley. Diese Böden weisen periodisch, insbesondere im Frühjahr, Vernässungserscheinungen auf. Zudem besitzen sie eine relativ starke Versauerungstendenz.

Die im Geltungsbereich natürlicherweise vorkommenden Böden sind durch ein mittleres Speicher- und Reglerpotential, ein geringes bis mittleres Ertragspotential sowie ein durchschnittliches (mittleres) biotisches Lebensraumpotential gekennzeichnet.

Aufgrund der aufbauend auf den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans im Geltungsbereich bereits umgesetzten Bauungen ist aber nur noch auf Teilflächen des Geltungsbereichs – im Bereich der privaten Grünflächen sowie der in den Baugebieten verbliebenen, unversiegelten Freiflächen – mit Vorkommen von Böden mit natürlicher Horizontabfolge zu rechnen.

Auf großen Flächenteilen im Geltungsbereich wurden die ursprünglich vorhandenen, natürlichen Böden durch die Errichtung von Gebäuden, Wegen, befestigten Hofflächen sowie Regenrückhaltebecken erheblich verändert und überprägt. Im Rahmen von Bautätigkeiten wurden Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenumlagerungen und Bodenversiegelungen vorgenommen.

Maßgeblich hinsichtlich der exakten Benennung der als Ausgangssituation für die Umweltprüfung anzusetzenden Situation des Schutzgutes Boden ist im vorliegenden Fall die lt. rechtskräftigem VB-Plan zulässige Situation. In der folgenden Tabelle sind

die bez. der Situation des Schutzgutes Boden maßgeblichen Festsetzungen des VB-Planes zusammengefasst.

Tabelle 1 Mit Bezug auf das Schutzgut Boden relevante Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ / Tanna OT Stelzen

Festgesetzte Flächennutzung	Flächengröße	möglicher Versiegelungsgrad ¹	maximal mögliche Versiegelungsfläche
Baugebiete			
- BA 1	11.927 m ²	67,5 %	8.051 m ²
- BA 2	107 m ²	80,0 %	86 m ²
- BA 3	207 m ²	80,0 %	166 m ²
Straßenverkehrsfläche	297 m ²	100,0 %	297 m ²
Summe			8.600 m²

1 Der zulässige Versiegelungsgrad ergibt sich aus der für die 3 Baugebiete festgesetzten GRZ von 0.45 (BA 1) bzw. 0.8 (BA 2 und BA 3) und der gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO bestehenden Möglichkeit, die GRZ für das BA 1 zur Errichtung von Garagen, Stellplätzen sowie anderen Nebenanlagen um bis zu 50 % zu überschreiten.

Entsprechend dieser Festsetzungen ist im Geltungsbereich aktuell die **Vollversiegelung einer Fläche mit einer Größe 8.600 m²**, das sind ca. 30 % der Gesamtfläche des Geltungsbereichs, **zulässig**. Für diese versiegelten bzw. versiegelbaren Böden sind Leistungsfähigkeit (biotisches Ertragspotential, Speicher- und Reglerpotential, biotisches Lebensraumpotential) und Empfindlichkeit als gering bis sehr gering zu bewerten.

6.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Vorhabengebiet ist nur von einer geringen Grundwasserführung, die an Klüfte in den anstehenden Tonschiefern bzw. Grauwacken gebunden ist, auszugehen (vgl. Pkt. 1.4.2). Auf Grund der Hanglage ist im Plangebiet temporär schwankend mit Schichten- und Sickerwässern zu rechnen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Die in der Tabelle 1 in Kap. 6.2.2 dargestellten, innerhalb des Geltungsbereichs derzeit zulässigen Flächenversiegelungen sind hinsichtlich der damit verbundenen anlagebedingten Verringerung der Grundwasserneubildung als Vorbelastungen des Schutzgutes Grundwasser zu werten. Gleiches gilt hinsichtlich der derzeit zulässigen gewerblichen Nutzung eines großen Teils des Geltungsbereiches und dem daraus resultierenden (wenn auch geringen) potentiellen Risikos betriebsbedingter Grundwasserverunreinigungen.

Oberflächengewässer

Innerhalb und auch im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

6.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Vorhabengebiet ist dem Klimabereich des Mitteldeutschen Berg- und Hügellandklimas, speziell dem Thüringisch-Sächsischen Mittelgebirgsvorland, zuzuordnen (vgl. Pkt. 1.4.3).

Lokalklimatisch gesehen, besitzen die auf Grund der Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes im Wesentlichen bebauten bzw. bebaubaren oder gärtnerisch nutzbaren Flächen des Geltungsbereichs auf Grund ihrer Kleinflächigkeit keine besondere Bedeutung. Die tendenziell höchste Bedeutung ist diesbezüglich noch der kleinen Waldfläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs, die als Frischluftentstehungsfläche einzuordnen ist, zuzusprechen. Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich des VB-Planes nicht vorhanden.

6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt

Biotop- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich

Die aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs (vgl. auch Pkt. 1.4.4) wird durch die vom Vorhabenträger, entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes, ausgeübten Nutzungen bestimmt. Dies sind vor allem gewerblich genutzte Flächen (im zentralen und südöstlichen Teil) sowie gärtnerisch genutzte Anbau-, Grünland- und Obstbaumflächen (im nordwestlichen und nördlichen Teil).

Maßgeblich hinsichtlich der konkreten Ermittlung der Ausgangssituation für die Konfliktanalyse ist jedoch nicht diese aktuelle Situation, sondern ist wiederum die sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes ergebende zulässige Situation, die in einigen Details von der aktuellen Situation abweicht. Entsprechend werden im Folgenden die gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes im Geltungsbereich zulässigen Biotop- und Nutzungstypen aufgelistet, kurz beschrieben und bewertet. Als methodische Grundlage für die Benennung der Biotop- und Nutzungstypen dient dabei die Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLU 2000).

In der nachfolgenden Tabelle sind alle entsprechend der beschriebenen Vorgehensweise im Geltungsbereich erfassten Biotop- und Nutzungstypen aufgeführt sowie die von ihnen insgesamt eingenommenen Flächen angegeben. Eine kartografische Darstellung der erfassten Biotop- und enthält Abbildung 1.

Tabelle 2 *Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ / Tanna OT Stelzen*

Biotop- und Nutzungstyp		Flächengröße in m ²
Code-Nummer	Bezeichnung	
4250/4310	Intensivgrünland / Erwerbsgartenbau ¹	10.436
6110	Feldhecke, überwiegend Büsche, Breite >4 m ²	2.198
6320	Laubbaumreihe ³	0
6510	Streuobstbestand auf Grünland ⁴	2.500
7203-102	kulturbestimmter Fichtenwald ⁵	920
9140	Baugebietsfläche, versiegelt bis strukturarm ⁶	8.303
9140	Baugebietsfläche, strukturarm bis durchschnittlich strukturreich, einschl. Fläche für Versickerung ⁷	3.727
9213	Sonstige Straße ⁸	297
9311	Gestaltete Grünfläche, strukturreich ⁹	736
		29.117

- 1 Hierbei handelt es sich um die private Grünfläche PG 1, für die eine gärtnerische Nutzung festgesetzt ist und die sowohl als Anbaufläche für Gemüse als auch als Grünland, z.T. mit Gehölzpflanzungen, genutzt wird.
- 2 Hierbei handelt es sich um die private Grünfläche PG 2, die am nördlichen, westlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft und für die die Anlage einer 5 m breiten, gestuft aufgebauten und geschlossenen Feldhecke aus Sträuchern und Laubbäumen 2. Ordnung festgesetzt ist.
- 3 Hierbei handelt es sich um die am nördlichen und westlichen Rand der Baugebietsflächen festgesetzte Baumreihe aus Laubbäumen 1. Ordnung.
- 4 Hierbei handelt es sich um die auf der privaten Grünfläche PG 3 festgesetzte Streuobstwiese.
- 5 Hierbei handelt es sich um einen zum östlich anschließenden Waldgebiet gehörenden Fichtenbestand im Stangenholzstadium.
- 6 Hierbei handelt es sich um die Teile der Baugebiete BA 1 bis BA 3, die entsprechend der festgesetzten GRZ überbaubar bzw. versiegelbar sind. Es erfolgt eine Bewertung als versiegelt bis strukturarm und nicht als vollständig versiegelt, da erfahrungsgemäß auf diesen Flächen z.T. unversiegelte Flächen (Schotter-/Kiesflächen) verbleiben werden und sich ruderale Saumbereiche entwickeln werden.
- 7 Hierbei handelt es sich um die Teile der Baugebiete BA 1 bis BA 3, die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht bebaut bzw. versiegelt werden dürfen, ohne die Fläche PF 1 und zzgl. der festgesetzten Versickerungsfläche. Für diese Flächen ist eine Gestaltung als Rasenfläche, z.T. mit Gehölzpflanzungen anzunehmen. Es erfolgt eine Bewertung als strukturarm bis durchschnittlich strukturreich.
- 8 Hierbei handelt es sich um die in den Geltungsbereich einbezogenen beiden Abschnitte der L 1089.
- 9 Hierbei handelt es sich um die Pflanzfläche PF 1, auf der, parallel zur L 1089, die Anpflanzung einer Reihe aus Eschen festgesetzt ist und für die eine weitere Bepflanzung mit Ziergehölzen möglich ist. Entsprechend erfolgt eine Bewertung als strukturreich.

Abbildung 1 Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ / Tanna OT Stelzen



Diese Aufstellung verdeutlicht, dass der Geltungsbereich hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt geteilt ist. Den Baugebietsflächen im zentralen und südöstlichen Teil des Geltungsbereichs kommt diesbezüglich nur eine sehr geringe bis geringe Bedeutung zu. Eine mittlere bis hohe Bedeutung ist den gärtnerisch genutzten Bereichen, den Grünland- und den Gehölzflächen im nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs zuzusprechen. Herauszuheben sind hierbei die geschlossene Heckenpflanzung an der Grenze des Geltungsbereichs und die junge Streuobstwiese, die künftig insbesondere als Lebensräume für siedlungs- und feldflurtypischen Kleinvögel an Bedeutung gewinnen werden. Bei der Streuobstwiese handelt es sich um ein gemäß § 30 BNatSchG sowie § 18 ThürNatG „besonders geschütztes Biotop“. Den am nördlichen und westlichen Rand der Baugebietsflächen sowie parallel zur L 1089 angelegten Baumreihen kommt insbesondere eine erhöhte Bedeutung für das Ortsbild zu.

Zur Verdeutlichung dieser verbalen Einschätzung der ökologischen Wertigkeit der erfassten Biotop- und Nutzungstypen werden diese nachfolgend zusätzlich anhand der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU, 1999) bewertet. Die Bewertung wird gemäß TMLNU in folgenden Teilschritten durchgeführt:

- Grundwert: Benennung eines gemäß Bewertungsanleitung fest vorgegebenen biotopspezifischen Grundwertes. Dieser Grundwert ist eine rechnerische Eingangsgröße für die Ermittlung der naturschutzfachlichen Bedeutung eines konkreten, im Gelände vorgefundenen Biotops. Er darf nicht einer durchschnittlichen Bedeutung des Biotoptyps gleichgesetzt werden.
- Alternative Zu- und Abschläge: Vergabe eines Zu- oder Abschlages auf den Grundwert bei Zutreffen bestimmter, fest vorgegebener Prüfmerkmale.
- Additive Zu- und Abschläge: Vergabe zusätzlicher Zu- und/oder Abschläge auf den Grundwert bei Zutreffen weiterer Prüfmerkmale.
- Flächenspezifischer Biotopwert: Rechnerisches Ergebnis des Bewertungsschemas.

1	Bedeutung sehr gering
2	Bedeutung gering
3	Bedeutung mittel
4	Bedeutung hoch
5	Bedeutung sehr hoch

Entsprechend der nach dieser Methodik vorgenommenen Bewertung ergeben sich für die im Geltungsbereich erfassten Biotoptypen folgende Wertstufen.

Tabelle 3 Bewertung der gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ / Tanna OT Stelzen im Geltungsbereich vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen gemäß TMLNU (1999)

Biotop- und Nutzungstyp		Biotopwert
Code-Nummer	Bezeichnung	
4250/ 4310	Intensivgrünland / Erwerbsgartenbau ¹	2-3
6110	Feldhecke, überwiegend Büsche, Breite >4 m ²	4
6320	Laubbaumreihe ³	3-4
6510	Streuobstbestand auf Grünland ⁴	4
7203-102	kulturbestimmter Fichtenwald ⁵	3
9140	Baugebietsfläche, versiegelt bis strukturarm ⁶	0-1
9140	Baugebietsfläche, strukturarm bis durchschnittlich strukturreich, einschl. Fläche für Versickerung ⁷	1-2
9213	Sonstige Straße ⁸	0
9311	Gestaltete Grünfläche, strukturreich ⁹	3

- ¹ Hierbei handelt es sich um die private Grünfläche PG 1, für die eine gärtnerische Nutzung festgesetzt ist und die sowohl als Anbaufläche für Gemüse als auch als Grünland, z.T. mit Gehölzpflanzungen, genutzt wird.
- ² Hierbei handelt es sich um die private Grünfläche PG 2, die am nördlichen, westlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft und für die die Anlage einer 5 m breiten, gestuft aufgebauten und geschlossenen Feldhecke aus Sträuchern und Laubbäumen 2. Ordnung festgesetzt ist.
- ³ Hierbei handelt es sich um die am nördlichen und westlichen Rand der Baugebietsflächen festgesetzte Baumreihe aus Laubbäumen 1. Ordnung.
- ⁴ Hierbei handelt es sich um die auf der privaten Grünfläche PG 3 festgesetzte Streuobstwiese.
- ⁵ Hierbei handelt es sich um einen zum östlich anschließenden Waldgebiet gehörenden Fichtenbestand im Stangenholzstadium.
- ⁶ Hierbei handelt es sich um die Teile der Baugebiete BA 1 bis BA 3, die entsprechend der festgesetzten GRZ überbaubar bzw. versiegelbar sind. Es erfolgt eine Bewertung als versiegelt bis strukturarm und nicht als vollständig versiegelt, da erfahrungsgemäß auf diesen Flächen z.T. unversiegelte Flächen (Schotter-/Kiesflächen) verbleiben werden und sich ruderale Saumbereiche entwickeln werden.
- ⁷ Hierbei handelt es sich um die Teile der Baugebiete BA 1 bis BA 3, die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht bebaut bzw. versiegelt werden dürfen, ohne die Fläche PF 1 und zzgl. der festgesetzten Versickerungsfläche. Für diese Flächen ist eine Gestaltung als Rasenfläche, z.T. mit Gehölzpflanzungen anzunehmen. Es erfolgt eine Bewertung als strukturarm bis durchschnittlich strukturreich.
- ⁸ Hierbei handelt es sich um die in den Geltungsbereich einbezogenen beiden Abschnitte der L 1089.
- ⁹ Hierbei handelt es sich um die Pflanzfläche PF 1, auf der, parallel zur L 1089, die Anpflanzung einer Reihe aus Eschen festgesetzt ist und für die eine weitere Bepflanzung mit Ziergehölzen möglich ist. Entsprechend erfolgt eine Bewertung als strukturreich.



Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich

Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora sind für den Geltungsbereich des VB-Planes nicht bekannt und mit Bezug auf die Biotopstruktur auch nicht zu erwarten.

Auch bez. Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten der Fauna liegen für den Geltungsbereich des VB-Planes sowie dessen näheres Umfeld keine konkreten Daten vor.

Da aber alle einheimischen, auch die siedlungstypischen und meist weitverbreiteten Vogelarten, „europäische Vogelarten“ im Sinne des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie sind, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 lit. b) bb) BNatSchG besonders geschützt sind, ist im Geltungsbereich grundsätzlich von Vorkommen geschützter Arten auszugehen.

Insbesondere die im Geltungsbereich gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes angelegten Gehölzstrukturen besitzen potenzielle Bedeutung als Lebensraum für die Avifauna. Es ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich zunehmend Teillebensraum siedlungstypischer Kleinvogelarten, wie z.B. Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Kleiber (*Sitta europaea*) und Amsel (*Turdus merula*) sein wird.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die meisten siedlungstypischen Tierarten, mit deren Vorkommen auch im Geltungsbereich gerechnet werden muss, gegenüber Störungen im Allgemeinen relativ unempfindlich sind.

6.2.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

Das Plangebiet liegt in der Landschaftsbildeinheit „Offenlandbereich Oberkoskau-Stelzen-Spielmes-Rothenacker-Willersdorf“, der im Landschaftsplan (PLANUNGSGRUPPE NATUR & UMWELT 2000) ein durchschnittlicher landschaftsästhetischer Reiz (eine durchschnittliche Wertigkeit) zugesprochen wird (vgl. auch Pkt. 1.5).

Das örtliche Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die lt. rechtskräftigem VB-Plan vorgenommene gewerbliche Bebauung mit einem Werkstatt- und Bürogebäudekomplex, die nicht den regionstypischen dörflichen Bauformen (Vierseitenhöfe) entspricht, bestimmt. Das aktuell wichtigste wertgebende Landschaftsbildelement im Planungsgebiet bzw. dessen näherem Umfeld ist die Allee aus alten Eschen an der L 1089. Potenzial, sich zu wertgebenden Landschaftsbildelementen zu entwickeln, besitzen aber auch die im rechtskräftigen VB-Plan im nördlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs festgesetzten Gehölzstrukturen. Dies gilt insbesondere für die Streuobstwiese, die als historisch gewachsenes, regionstypisches Element der Siedlungsränder anzusehen ist, aber auch für die am nördlichen und westlichen Rand der Baugebietsflächen festgesetzte Laubbaumreihe sowie die am Gebietsrand festgesetzte, breite Feldhecke.



Da auch freizeit- und erholungsrelevante Einrichtungen im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung fehlen, ist dem Landschaftsbild und der Erholungseignung des Plangebietes insgesamt nur eine allgemeine Bedeutung zuzusprechen, wobei die bestehende gewerbliche Bebauung als relevante technologische Vorbelastung zu werten ist.

6.2.7 Schutzgut Mensch

Nutzungen

Entsprechend den im Wesentlichen umgesetzten Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes befindet sich im Geltungsbereich eine Einrichtung zur Betreuung behinderter Menschen. Im Einzelnen werden die Flächen im Geltungsbereich gewerblich (Werkstattkomplex) sowie gärtnerisch (Gemüseanbau, Obstanbau, Grünland) genutzt.

Vorbelastungen durch Immissionen

Das Plangebiet ist gering bis mäßig durch Lärm- und Schadstoffimmissionen vorbelastet. Die Immissionen resultieren einerseits aus den innerhalb des Geltungsbereichs sowie im südlich angrenzenden Michaelisstift untergebrachten gewerblichen Nutzungen sowie aus dem KFZ-Verkehr auf der unmittelbar am Geltungsbereich vorbeiführenden Landesstraße.

6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter bzw. Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, insbesondere architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze.

Innerhalb des Geltungsbereichs des VB-Planes sind Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern nicht bekannt.

6.2.9 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des VB-Planes berührt keine Gebiete:

- lt. § 33 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete),
- lt. § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete),
- lt. § 24 BNatSchG (Nationalparke),
- lt. § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate),
- lt. § 26 BNatSchG (Landschaftsschutzgebiete) und
- lt. § 27 BNatSchG (Naturparke).



Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls keine Gebiete bzw. Objekte nach:

- § 28 BNatSchG (Naturdenkmale) und
- § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile).

Die im Geltungsbereich basierend auf einer Festsetzung des rechtskräftigen VB-Planes angelegte Streuobstwiese stellt ein besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 18 ThürNatG dar.

Schutzgebiete des Wasserrechts

Der Geltungsbereich des VB-Planes liegt außerhalb von rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebieten und tangiert solche auch nicht. Nach Landesrecht ausgewiesene Heilquellenschutzgebiete tangieren den Geltungsbereich ebenfalls nicht.

Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmalschutzrecht

Für den Geltungsbereich sind Vorkommen von Objekten oder Gegenständen, die dem Denkmalschutzrecht unterliegen, nicht bekannt.

6.3 Prognose der Umweltauswirkungen

6.3.1 Status-quo-Prognose

Im Rahmen der Status-quo-Prognose, auch als Null-Variante bezeichnet, wird die Entwicklung des Plangebietes ohne das geplante Vorhaben betrachtet. Der Prognose zugrunde gelegt werden bekannte Planungen und allgemeine Trends. Ausgangspunkt für die Status-quo-Prognose ist der Ist-Zustand des Gebietes.

Bei Nichtrealisierung der beabsichtigten Festsetzungen der VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ /Tanna OT Stelzen – 1. Änderung ist eine Weiterentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen VB-Plans anzunehmen. Grundsätzlich würden sich damit kaum Veränderungen der derzeit bestehenden Situation bzw. der derzeitigen Flächennutzungen und damit auch keine relevanten Veränderungen der Situation der Schutzgüter des Umweltrechts ergeben.

6.3.2 Prognose der vorhabensbedingt zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt, die sich mit Realisierung der Festsetzungen des VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ /Tanna OT Stelzen – 1. Änderung ergeben werden, schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Als Auswertungsmodell wird überwiegend eine verbal-argumentative Konfliktbewertung verwendet. Dabei werden:

- baubedingte Auswirkungen, die in der Regel von den angewendeten Bauverfahren bestimmt werden und nur während der Bauphase zu kurzfristigen, mitunter jedoch intensiven Beeinträchtigungen führen,

- anlagebedingte Auswirkungen, die allein durch das Vorhandensein eines Bauteils, unabhängig von dessen Funktion bzw. Betrieb entstehen und aus denen meist dauerhafte Beeinträchtigungen resultieren und
- betriebsbedingte Auswirkungen, die während des Betriebes einer Anlage entstehen und damit dauerhafte Beeinträchtigungen zur Folge haben,

unterschieden. Insbesondere ist festzustellen, ob die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können.

Erheblich sind Beeinträchtigungen, wenn sie ein bestimmtes Maß an negativer Veränderung des Naturhaushalts überschreiten und dadurch zu einem (teilweisen oder vollständigen) Funktionsverlust der Schutzgüter führen. Dies trifft u. a. immer dann zu, wenn Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung durch den Eingriff beeinträchtigt werden. Auch Beeinträchtigungen von Wert- und Funktionselementen von allgemeiner Bedeutung können, sofern sie großflächig wirken, als erheblich betrachtet werden (KÖPPEL et al. 1998). Schließlich sind Beeinträchtigungen von Schutzgütern mit allgemeiner Bedeutung auch dann erheblich, wenn es auf größerer Fläche zu einem vollständigen Verlust der Schutzgutfunktionen kommt (z. B. vollständige Beseitigung oder Versiegelung des Oberbodens).

Bezugsgröße dieser Bewertung ist allerdings nicht die aktuell im Gebiet bestehende Situation, sondern die gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes zulässige Situation, die in einigen Details von der tatsächlich bestehenden Situation abweicht.

6.3.2.1 Schutzgut Boden

Mit den geplanten Festsetzungen des VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ /Tanna OT Stelzen – 1. Änderung sind, bezogen auf die Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes, in sehr geringem Umfang zusätzliche bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden. Diese resultieren aus der Vergrößerung der Baugebietsfläche und der damit möglichen zusätzlichen Bebauung bzw. Bodenversiegelung.

Baubedingte Auswirkungen

Zusätzliche baubedingte Auswirkungen werden sich temporär, durch Anlage und Nutzung von Lagerflächen bzw. in Folge des Baubetriebes im Bereich der mit Gebäuden bebaubaren Flächen, im neu ausgewiesenen BA 4 sowie im Erweiterungsbereich des BA 3, ergeben. Folgende baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind zu erwarten:

- Veränderung der Oberflächenform und des Bodengefüges durch Bodenabtrag oder Aufschüttungen im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,
- Veränderung des Bodengefüges durch Bodenverdichtungen (Befahren, Lagerung) im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,

- verstärkte Bodenerosion des ungeschützten Bodens im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,
- Veränderung des Bodenchemismus durch Stoffeinträge (Baumaschinenbetrieb, Lagerung von Stoffen und Materialien) im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen.

Es ist davon auszugehen, dass die baubedingten Auswirkungen auf die zusätzlich geplanten Bauflächen im BA 3 und BA 4 und deren nächste Umgebung beschränkt bleiben. Damit ist zu erwarten, dass sie im Wesentlichen von den anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden überlagert werden.

Die zusätzlichen baubedingt zu erwartenden Beeinträchtigungen des Bodens sind auf Grund ihres geringen Umfangs, ihrer nur temporären Wirksamkeit und insbesondere auf Grund der Tatsache, dass sie überwiegend von den anlagebedingten Beeinträchtigungen überlagert werden, als unerheblich zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen von Siedlungsbauvorhaben auf das Schutzgut Boden entstehen im Regelfall insbesondere durch Bodenabtrag und Bodenversiegelungen im Zuge der Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen sowie Straßen und Wegen. Auf diesen Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren bzw. - werden dauerhaft beeinträchtigt. Der Boden steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Puffer, Speicher und Regulator nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Er kann seine Regelungsfunktionen im Naturhaushalt nicht mehr bzw. nicht mehr vollständig wahrnehmen.

Entsprechend der beabsichtigten Festsetzungen werden im Geltungsbereich des VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ /Tanna OT Stelzen – 1. Änderung die in der folgenden Tabelle dargestellten maximalen Bodenversiegelungen möglich sein.

Tabelle 4 Maximal mögliche Bodenversiegelung im Geltungsbereich

Festgesetzte Flächennutzung	Flächengröße	möglicher Versiegelungsgrad¹	maximal mögliche Versiegelungsfläche
Baugebiete BA 1 bis BA 4	12.490 m ²	67,5 %	8.431 m ²
Straßenverkehrsfläche	297 m ²	100,0 %	297 m ²
Summe			8.728 m²

¹ Der zulässige Versiegelungsgrad ergibt sich aus der für alle 4 Baugebiete festgesetzten Grundflächenzahl von 0.45 und der gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO bestehenden Möglichkeit, diese zur Errichtung von Garagen, Stellplätzen sowie anderen Nebenanlagen um bis zu 50 % zu überschreiten.

Im Vergleich zur aktuell durch die Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes zulässigen Bodenversiegelung von 8.600 m² (vgl. Pkt. 6.2.2) ergibt sich damit eine zusätzlich zulässige vollständige Bodenversiegelung um 128 m².



Bei den von dieser zusätzlich zulässigen Bodenversiegelung betroffenen Böden, dürfte es sich vielfach noch um bisher weitestgehend unbeeinträchtigte Böden, auf bisherigen Rasen-/Wiesenflächen, mit natürlichem Horizontaufbau handeln.

Die betroffenen Böden weisen entsprechend überwiegend mittlere Wertausprägungen auf (vgl. Pkt. 6.2.2). Höchst vorsorglich werden die **zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden**, trotz der geringen betroffenen Fläche, deshalb **als erheblich und naturschutzrechtlich kompensationspflichtig gewertet**.

6.3.2.2 Schutzgut Wasser

Mit Realisierung der Festsetzungen des VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ /Tanna OT Stelzen – 1. Änderung werden sich im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes höchstens in sehr geringem Maß zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwassers ergeben.

Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern können ausgeschlossen werden, da sich solche weder im Geltungsbereich noch in dessen näherem Umfeld befinden.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Grundwasser

Während der Bauphasen von Siedlungsbauflächen sowie im Zuge deren Nutzung besteht grundsätzlich ein potentiell Risiko für Schadstoffeinträge (z. B. in Folge von Havarien an den Baumaschinen) in das Grundwasser.

Auf Grund des verhältnismäßig geringen Umfangs der durch die Festsetzungen des VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ /Tanna OT Stelzen – 1. Änderung in Bezug zu den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen wird dieses Risiko, auch da im Vorhabengebiet oberflächennah nur von einer geringen Grundwasserführung auszugehen ist (vgl. Pkt. 6.2.3), als sehr gering eingeschätzt.

Anlagebedingte Auswirkungen auf das Grundwasser

Die durch die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen VB-Planes im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes zusätzlich zulässige vollständige Bodenversiegelung von ca. 130 m² führt zu einer zusätzlichen dauerhaften Verringerung der Grundwasserinfiltration und damit der Grundwasserneubildung.

Eine relevante Verringerung der Grundwasserführung im Vorhabengebiet lässt sich daraus jedoch nicht ableiten, da dieses ohnehin nur durch eine geringe, an Klüfte gebundene Grundwasserführung gekennzeichnet ist.



6.3.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Mit Realisierung der Festsetzungen des VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ /Tanna OT Stelzen – 1. Änderung werden sich im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes in sehr geringem Umfang auch zusätzliche bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können aber in beiden Fällen ausgeschlossen werden.

Aus den in geringem Umfang zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen resultieren geringe zusätzliche Immissionen (Staub, Abgase der Baumaschinen).

Mit der Erhöhung der voll versiegelbaren Fläche um ca. 130 m² ergibt sich der weitere Verlust von versickerungs- und verdunstungsfähigen Boden. Damit ist eine Veränderung der Luftfeuchteverhältnisse verbunden. Zugleich wird auf Grund der fehlenden Vegetationsbedeckung an Sonnentagen eine stärkere Erwärmung der bodennahen Luftschichten feststellbar sein. Diese Wirkungen beschränken sich aber auf die mikroklimatische Ebene und sind nicht als relevante Beeinträchtigung zu werten.

6.3.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt

Mit den geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen VB-Planes sind, bezogen auf die Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes, in verhältnismäßig geringem Umfang, zusätzliche anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt verbunden. Diese resultieren aus der in größerem Umfang als bisher zulässigen Bebauung im BA 3 und im BA 4.

Mit der zusätzlich zulässigen Bebauung werden sich auch zusätzliche baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Aus den zusätzlich zulässigen Bauungen resultieren zusätzliche baubedingte Flächeninanspruchnahmen sowie Störreize, die zu Beeinträchtigungen der im Geltungsbereich sowie in den daran angrenzenden Lebensräumen vorkommenden Arten führen können.

Da diese zusätzlichen baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

- nur temporärer Natur sein werden,
- Vegetationszerstörungen auf während der Bauphase beanspruchten Flächen überwiegend von den anlagebedingten Beeinträchtigungen überlagert werden und
- die im Geltungsbereich und dessen Umfeld vorkommenden Arten als nicht besonders störungsempfindlich einzuschätzen sind,



werden diese die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die erheblichsten Auswirkungen von Siedlungsbauvorhaben auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt sind regelmäßig anlagebedingt und resultieren aus der direkten Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen und deren Umbau zu ökologisch weniger wertvollen Siedlungsflächen mit hohem Versiegelungsgrad.

Mit Realisierung der Festsetzungen werden sich im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes allerdings nur in relativ geringem Umfang weitere anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes ergeben. In der folgenden Tabelle werden die sich in Bezug zu den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes im Geltungsbereich ergebenden Flächenumnutzungen dargestellt.

Tabelle 5 Gegenüberstellung und Bewertung der überplanten und neu geplanten Biotoptypen im Geltungsbereich

Biotoptyp lt. Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes			Biotoptyp lt. geplanter Festsetzungen des VB-Planes – 1. Änderung		
Biotop- und Nutzungstyp	Flächen- größe (m ²)	Biotopwert	Biotop- und Nutzungstyp	Flächen- größe (m ²)	Biotopwert
Intensivgrünland / Erwerbsgartenbau ¹	10.436	2-3	Intensivgrünland / Erwerbsgartenbau ¹	9.712	2-3
Feldhecke, überwiegend Büsche, Breite >4 m ²	2.198	4	Feldhecke, überwiegend Büsche, Breite >4 m ²	2.198	4
Laubbaumreihe ³	0	3-4	Laubbaumreihe ³	0	3-4
Streuobstbestand auf Grünland ⁴	2.500	4	Streuobstbestand auf Grünland ⁴	2.975	4
kulturbestimmter Fichtenwald ⁵	920	3	kulturbestimmter Fichtenwald ⁵	920	3
Baugebietsfläche, versiegelt bis strukturarm ⁶	8.303	0-1	Baugebietsfläche, versiegelt bis strukturarm ⁶	8.431	0-1
Baugebietsfläche, strukturarm bis durchschnittlich strukturreich, einschl. Fläche für Versickerung ⁷	3.727	1-2	Baugebietsfläche, strukturarm bis durchschnittlich strukturreich, einschl. Fläche für Versickerung ⁷	3.848	1-2
Sonstige Straße ⁸	297	0	Sonstige Straße ⁸	297	0
Gestaltete Grünfläche, strukturreich ⁹	736	3	Gestaltete Grünfläche, strukturreich ⁹	736	3
Summe	29.117			29.117	

¹ Hierbei handelt es sich um die private Grünfläche PG 1, für die eine gärtnerische Nutzung festgesetzt ist und die sowohl als Anbaufläche für Gemüse als auch als Grünland, z.T. mit Gehölzpflanzungen, genutzt wird.

² Hierbei handelt es sich um die private Grünfläche PG 2, die am nördlichen, westlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft und für die die Anlage einer 5 m breiten,

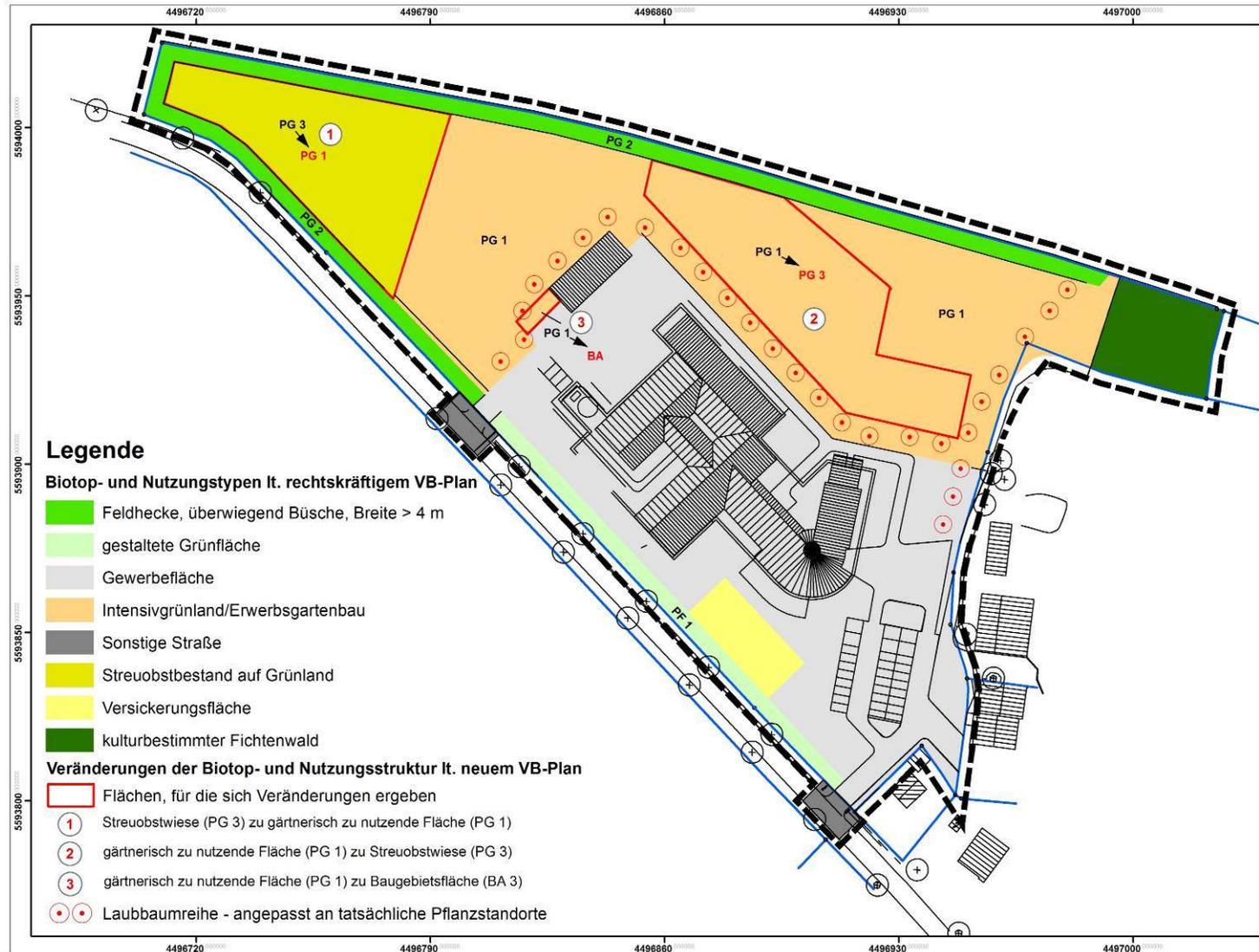
- gestuft aufgebauten und geschlossenen Feldhecke aus Sträuchern und Laubbäumen 2. Ordnung festgesetzt ist.
- 3 Hierbei handelt es sich um die am nördlichen und westlichen Rand der Baugebietsflächen festgesetzte Baumreihe aus Laubbäumen 1. Ordnung.
- 4 Hierbei handelt es sich um die auf der privaten Grünfläche PG 3 festgesetzte Streuobstwiese.
- 5 Hierbei handelt es sich um einen zum östlich anschließenden Waldgebiet gehörenden Fichtenbestand im Stangenholzstadium.
- 6 Hierbei handelt es sich um die Teile der Baugebiete BA 1 bis BA 4, die entsprechend der festgesetzten GRZ überbaubar bzw. versiegelbar sind. Es erfolgt eine Bewertung als versiegelt bis strukturarm und nicht als vollständig versiegelt, da erfahrungsgemäß auf diesen Flächen z.T. unversiegelte Flächen (Schotter-/Kiesflächen) verbleiben werden und sich ruderale Saumbereiche entwickeln werden.
- 7 Hierbei handelt es sich um die Teile der Baugebiete BA 1 bis BA 4, die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht bebaut bzw. versiegelt werden dürfen, ohne die Fläche PF 1 und zzgl. der festgesetzten Versickerungsfläche. Für diese Flächen ist eine Gestaltung als Rasenfläche, z.T. mit Gehölzpflanzungen anzunehmen. Es erfolgt eine Bewertung als strukturarm bis durchschnittlich strukturreich.
- 8 Hierbei handelt es sich um die in den Geltungsbereich einbezogenen beiden Abschnitte der L 1089.
- 9 Hierbei handelt es sich um die Pflanzfläche PF 1, auf der, parallel zur L 1089, die Anpflanzung einer Reihe aus Eschen festgesetzt ist und für die eine weitere Bepflanzung mit Ziergehölzen möglich ist. Entsprechend erfolgt eine Bewertung als strukturreiche Grünfläche.

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass sich mit Realisierung der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen VB-Planes keine grundsätzlichen Veränderungen der auch derzeit schon zulässigen Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich ergeben werden.

Allerdings ist festzustellen, dass die Größe der Baugebietsflächen zunimmt. Insbesondere erhöht sich die überbau- bzw. versiegelbare Baugebietsfläche um ca. 130 m². Diese Erweiterung der Baugebietsfläche erfolgt z.T. auf der privaten Grünfläche PG 1, für die eine gärtnerische Nutzung festgesetzt ist (vgl. auch Abbildung 2) und z.T. auf bisher nicht überbaubarer/versiegelbarer Baugebietsfläche (nicht in Abbildung 2 dargestellt, da keine Änderung des Biotoptyps). Für diese Flächen wird sich ein dauerhafter und vollständiger Lebensraumverlust für die meisten Tiere und Pflanzen ergeben. Diese **Biotopinanspruchnahme** betrifft ein Biotop mit mittlerer Bedeutung sowie ein Biotop mit geringer Bedeutung und wird vorsorglich als **erhebliche** und naturschutzrechtlich kompensationspflichtige **Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt** gewertet.

Die weiteren, sich auf Grund der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen VB-Planes ergebenden Veränderungen der Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs stellen keine Beeinträchtigungen dar. Im Gegenteil, die der Tabelle 5 zu entnehmende Vergrößerung der Streuobstwiese auf der privaten Grünfläche PG 3 führt zu einer deutlichen Biotopwertsteigerung. Diese Vergrößerung der Streuobstwiese ist als Kompensation für die dargestellte zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung geplant und wird im Pkt. 6.5.3 genauer beschrieben und bewertet.

Abbildung 2 Veränderungen der Biotop- und Nutzungstypenstruktur im Geltungsbereich auf Grund der Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ / Tanna OT Stelzen



Auch Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt in Form von Beeinträchtigungen geschützter Arten der Fauna, die ggf. zur Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG führen könnten, sind nicht zu erwarten. Die Baugebietserweiterung betrifft kleinflächig eine intensiv gärtnerisch genutzte Grünlandfläche sowie nicht überbaubare Baugebietsfläche. Auf diesen Flächen sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten zu vermuten, eine baubedingte Auslösung des Tötungsverbotes sowie des Verbotes, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören, ist somit höchst unwahrscheinlich. Die sich mit der Bebauung der Grünlandfläche ergebende, flächenmäßig geringe Inanspruchnahme eines Nahrungshabitates geschützter Kleinvögel wird auf keinen Fall zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, so dass auch die Auslösung des Störungsverbotes ausgeschlossen werden kann.

6.3.2.5 Schutzgut Landschafts-/ Siedlungsbild

Mit Realisierung der Festsetzungen des VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“/Tanna OT Stelzen – 1. Änderung werden sich im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes in geringem Umfang auch zusätzliche bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können aber in beiden Fällen ausgeschlossen werden.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt resultiert aus dem Einsatz von Bau- und Transportgeräten und der Aufhaltung von Bodenaushub im Rahmen der in geringem Umfang zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen eine weitergehende visuell wahrnehmbare, technogene Überprägung des Geltungsbereichs sowie dessen Umfeldes. Hinzu kommt die Verlärmung der umgebenden Flächen durch die Bauarbeiten.

Auf Grund des geringen Umfangs der zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen sowie deren zeitlicher Begrenzung ist dies aber keinesfalls als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Auch anlagebedingt werden die sich zusätzlich ergebenden Beeinträchtigungen unter der Erheblichkeitsschwelle liegen.

Mit der geplanten Ausdehnung des Werkstattkomplexes um ca. 20 m nach Osten erfolgt eine Vergrößerung der im Geltungsbereich bereits vorhandenen gewerbeähnlichen Bebauung. Der Anbau wird aber unmittelbar an den bestehenden Gebäudekomplex anbinden und sich sowohl im äußeren Erscheinungsbild als auch in der Höhe kaum von diesem unterscheiden.

Auch die zulässige, geringe Erweiterung des im BA 3 bereits vorhandenen Lagergebäudes um wenige Meter nach Süden wird kaum im Ortsbild auffallen.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die im Geltungsbereich in geringem Umfang zusätzlich zulässigen Bebauungen und Flächenversiegelungen zu keinen grundsätzlichen Veränderungen des Ortsbildes führen werden.

6.3.2.6 Schutzgut Mensch

Durch die Festsetzungen des VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ / Tanna OT Stelzen – 1. Änderung werden sich im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes kaum Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben, da keine relevanten Veränderungen der Nutzungsstruktur im Geltungsbereich zu erwarten sind. Auch die aus den Nutzungen resultierenden Immissionen werden keinesfalls in einem erheblichen Maß ansteigen.

6.3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit Realisierung der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen VB-Plans sehr unwahrscheinlich, da im Geltungsbereich keine Vorkommen von Gütern bzw. Objekten von gesellschaftlicher Bedeutung, insbesondere architektonisch wertvollen Bauten oder archäologischen Schätzen, bekannt sind.

Da bei Erdarbeiten aber grundsätzlich das Auftreten von Bodenfunden nicht ausgeschlossen werden kann, sind die entsprechenden denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Bei Verdacht auf Bodenfunde ist gemäß § 16 ThürDSchG unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren.

6.3.3 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Alternativenprüfung sind zur Verfügung stehende, „vernünftige“ Vorhabenalternativen zu prüfen. Alternativen sind „vernünftig“, wenn sie die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigen. Es sind andere Wege zur Erreichung des Ziels gefragt – das Ziel des Bebauungsplanes selbst wird nicht in Frage gestellt.

Eine Prüfung von **Standortalternativen** ist im vorliegenden Fall nicht zielführend, da kein neues Vorhaben geplant wird, sondern nur ein bereits realisiertes Vorhaben, innerhalb der Grenzen eines rechtskräftigen VB-Planes, erweitert werden soll. Ein Ausweichen auf einen anderen Standort ist damit ausgeschlossen.

Die Prüfung von **Konzeptalternativen** ist grundsätzlich hinsichtlich der Vorhabenwirkungen, die zu weiteren Beeinträchtigungen der Umwelt führen, sinnvoll. Im vorliegenden Fall ist damit zu betrachten, ob Alternativen zur geplanten Erweiterung des Werkstattkomplexes nach Osten sowie zur Erweiterung des Lagergebäudes in BA 3 nach Süden, die zu geringeren Umweltauswirkungen führen würden, existieren.

Die Erweiterung des Werkstattkomplexes nach Osten und damit der Lückenschluss zum östlich angrenzenden Michaelisstift scheint auch aus Sicht des Umweltschutzes die vernünftigste Alternative zu sein. Vorstellbar wäre auch eine Erweiterung nach Westen oder Norden gewesen. In beiden Fällen wäre damit aber der

Siedlungsbereich weiter in die freie Landschaft ausgedehnt worden. Dies hätte insbesondere zu deutlicheren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes geführt. Auch die Erweiterung des Lagergebäudes in BA 3 nach Süden erfolgt durch einen Anbau an das vorhandene Gebäude. Hier gilt damit grundsätzlich das Gleiche.

Als Fazit ist somit festzuhalten, dass die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen VB-Planes auch aus Sicht des Umweltschutzes eine vernünftige Alternative für die beabsichtigten Erweiterung des Werkstattkomplexes darstellen.

6.4 Vermeidungs-, Minimierungs-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbeeinträchtigungen, die im vorliegenden Fall zu beachten sind, dargestellt:

– Vermeidung unnötiger Flächeninanspruchnahme während der Bauphase

Während der Bauphase sind Lagerflächen und Fahrwege grundsätzlich auf den minimal erforderlichen Flächenbedarf zu begrenzen. Damit werden baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt minimiert.

– Separater Abtrag/Wiederverwendung des Oberbodens

Um den Verlust von belebtem Oberboden zu vermeiden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen ein getrenntes Abschieben des Oberbodens erforderlich. Die Zwischenlagerung des Oberbodens sollte, falls erforderlich, in flachen Mieten (Querschnitt ca. 1 x 1 m) erfolgen. Bei längerer Lagerung in Mieten ist deren Begrünung zum Schutz vor Erosion zu empfehlen. Es ist anzustreben, den zwischengelagerten Oberboden im Rahmen der Begrünungsmaßnahmen wieder einzusetzen.

– Minimierung der Flächenversiegelung

Flächenversiegelung und damit auch der Oberflächenabfluss sollen im Geltungsbereich grundsätzlich minimiert werden, um sowohl die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser als auch die vollständige Entwertung von Biotopen zu minimieren. Aus diesem Grund wird im VB-Plan u.a. festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Weitfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) befestigt werden dürfen.

– Minimierung des Oberflächenabflusses

Im VB-Plan wird eine Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. In der auf dieser Fläche bereits errichteten Versickerungsanlage wird das auf den Baugebietsflächen anfallende Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen versickert (vgl. auch Pkt. 5.3.1.3). Dies bedeutet eine erhebliche Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, da eine



Verringerung der Grundwasserneubildung und auch eine Erhöhung der Hochwassergefährdung für die Vorfluter vermieden wird.

– Durchgrünung des Geltungsbereichs

Eine Minimierung der Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des Erholungswertes durch die Bebauung soll mit der Festsetzung von Um- und Durchgrünungsmaßnahmen erreicht werden. Im Einzelnen werden folgende, im Wesentlichen bereits umgesetzte Pflanzmaßnahmen, die detailliert bereits im grünordnerischen Konzept im Pkt. 5.4 erläutert wurden und zum überwiegenden Teil auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen darstellen (vgl. Pkt. 6.5.3), festgesetzt:

- Anlage einer gestuft aufgebauten, standortgerechten Feldhecke auf der privaten Grünfläche PG 2 am Nord-, West- und Südwestrand des Geltungsbereichs,
- Pflanzung einer Baumreihe am Nord- und Westrand der Baugebietsflächen, als zentrale und gliedernde Grünachse innerhalb des Geltungsbereichs,
- Pflanzung einer Baumreihe auf der parallel zur L 1089 ausgewiesenen, ca. 5 m breiten Pflanzfläche PF 1 und
- Anlage einer ca. 2.975 m² großen Streuobstwiese auf der privaten Grünfläche PG 3.

6.5 Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

6.5.1 Rechtliche Situation/Methodische Grundlage

Rechtliche Situation

Gem. § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. (TMLNU 2005)

Vom Gesetzgeber wird der Vermeidung von Beeinträchtigungen Vorrang vor allen weiteren Schritten eingeräumt. Die Vermeidung ist damit das erste und wichtigste Ziel der Eingriffsregelung, denn für Natur und Landschaft ist es das Beste, wenn Beeinträchtigungen gar nicht erst entstehen. Hieran anschließend hat der Planungsträger Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 200a BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorausschauend, wieder gut machen kann. (TMLNU 2005)

Mit der Aufstellung des VB-Planes „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ / Tanna OT Stelzen – 1. Änderung werden entsprechend der Ergebnisse der Konfliktanalyse (vgl. Pkt. 6.3.2) in ganz geringem Umfang zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (durch die Ausweitung der zulässigen Bodenversiegelung)

sowie Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt (durch die Ausweitung der zulässigen Biotopabwertung) verbunden sein. Diese erheblichen Beeinträchtigungen erfüllen den Eingriffstatbestand gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG.

Alle zur Vermeidung bzw. Minderung von Umweltbeeinträchtigungen geplanten Maßnahmen wurden bereits im Kap. 6.4 beschrieben. Nachfolgend erfolgen die verbleibenden Schritte im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung, indem

- überprüft wird, ob neben den im Geltungsbereich geplanten Ausgleichsmaßnahmen weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (Kap 6.5.2),
- die geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben werden (Kap. 6.5.3) sowie
- die abschließende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt (Kap. 6.5.4).

Methodische Grundlage

Die Ermittlung des notwendigen Umfangs an Ausgleichsmaßnahmen, die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgen unter Zuhilfenahme der Veröffentlichung „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ des TMLNU (2005).

Das Bilanzierungsmodell des TMLNU ist ein Biotopwertverfahren, dass durch folgendes methodische Vorgehen kennzeichnet ist:

Schritt 1: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

- Vergabe von Biotopwerten für den Ausgangszustand und den Planungszustand der Flächen des Geltungsbereichs.
Die Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen des Geltungsbereichs erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999).
- Vergleich der Bedeutungsstufen der Bestands- und Planungsebene.
Durch Multiplikation der Differenz zwischen den Wertstufen von Ausgangs- und Planungszustand mit der Flächengröße der Eingriffsfläche wird festgestellt, wo und mit welcher Eingriffsschwere sich Festsetzungen des Bebauungsplanes nachteilig auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auswirken. Ergebnis dieser Eingriffsbewertung sind Flächenäquivalente als Ausdruck des Wertverlustes oder Wertzuwachses, welche als Verrechnungswerte in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einfließen.

Schritt 2: Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

- Ermittlung des Wertzuwachses der Ausgleichsflächen
Im diesem Schritt wird analog zur Ermittlung der Wertminderung der Flächen des Geltungsbereichs der Wertzuwachs der Ausgleichsflächen ermittelt, indem die Differenz des Biotopwertes vor und nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahme mit der Größe der jeweiligen Ausgleichsfläche



multipliziert wird. Ergebnis dieses Arbeitsschrittes sind positive Verrechnungswerte als Ausdruck des Wertzuwachses auf der Ausgleichsfläche.

Schritt 3: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- Gegenüberstellung von Wertverlust der Eingriffsfläche(n) und Wertzuwachs der Kompensationsfläche(n)
Die abschließende Bilanzierung über die Flächenäquivalente zeigt an, ob mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen auch unter flächenmäßigen Gesichtspunkten hinreichender Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts geschaffen werden konnte oder ob weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Die Anwendung dieser Modellrechnung ersetzt lt. TMLNU (2005) jedoch nicht die gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG geforderte Einzelfallprüfung. Der Planungsträger hat im Einzelfall grundsätzlich die Erheblichkeit des Eingriffs festzustellen und darüber hinaus eine Begründung im Umweltbericht zu erarbeiten, aus der im nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderlichen Umfang hervorgeht, dass die Maßnahmen geeignet sind, die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen zu vermeiden oder auszugleichen.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung können nach TMLNU (2005) zum Beispiel folgende Gesichtspunkte relevant sein:

- Das Bilanzierungsmodell liefert keine Orientierungswerte für die landschaftsgerechte Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Die Ermittlung des benötigten Ausgleichsumfanges für Landschaftsbildbeeinträchtigungen macht daher eine verbal-argumentative Auseinandersetzung mit den landschaftsästhetischen Aspekten des Eingriffs erforderlich.
- Da die speziellen Lebensraumanprüche vieler Tierarten nicht allein durch einen Biotoptyp beschrieben werden können, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen verbal-argumentativ zu bewerten und soweit erforderlich zusätzlich in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einzustellen.
- Das Bilanzierungsmodell ersetzt auch nicht die Ermittlung der funktionsspezifischen Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter. Parallel zur Berechnung des Kompensationsumfanges ist immer die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Eingriffswirkungen zu führen. Werden Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung (z. B. Retentionsbereiche der Auen oder besonders schutzwürdige Böden) beeinträchtigt, kann weiterer Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen entstehen.

6.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die nachfolgende Tabelle enthält die entsprechend der im Pkt. 6.5.1 beschriebenen Vorgehensweise vorgenommene Bewertung der Flächen des Geltungsbereichs im Ausgangs- und im Planungszustand.



Tabelle 6 Biotopwertbilanz für den Geltungsbereich

Biototyp lt. Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes				Biototyp lt. geplanter Festsetzungen des VB-Planes – 1. Änderung			
Biotop- und Nutzungstyp	Flächen-größe (m ²)	Be-deu-tungs-stufe	FlÄq	Biotop- und Nutzungstyp	Flächen-größe (m ²)	Be-deu-tungs-stufe	FlÄq
Intensivgrünland / Erwerbsgartenbau ¹	10.436	25	260.900	Intensivgrünland / Erwerbsgartenbau ¹	9.712	25	242.800
Feldhecke, überwiegend Büsche, Breite >4 m ²	2.198	40	87.920	Feldhecke, überwiegend Büsche, Breite >4 m ²	2.198	40	87.920
Streuobstbestand auf Grünland ⁴	2.500	40	100.000	Streuobstbestand auf Grünland ⁴	2.975	40	119.000
kulturbestimmter Fichtenwald ⁵	920	30	27.600	kulturbestimmter Fichtenwald ⁵	920	30	27.600
Baugebietsfläche, versiegelt bis strukturarm ⁶	8.303	5	41.515	Baugebietsfläche, versiegelt bis strukturarm ⁶	8.431	5	42.155
Baugebietsfläche, strukturarm bis durchschnittlich strukturreich, einschl. Fläche für Versickerung ⁷	3.727	15	55.905	Baugebietsfläche, strukturarm bis durchschnittlich strukturreich, einschl. Fläche für Versickerung ⁷	3.848	15	57.720
Sonstige Straße ⁸	297	0	0	Sonstige Straße ⁸	297	0	0
Gestaltete Grünfläche, strukturreich ⁹	736	30	22.080	Gestaltete Grünfläche, strukturreich ⁹	736	30	22.080
Summe	29.117		595.920		29.117		599.275

1 Hierbei handelt es sich um die private Grünfläche PG 1, für die eine gärtnerische Nutzung festgesetzt ist und die sowohl als Anbaufläche für Gemüse als auch als Grünland, z.T. mit Gehölzpflanzungen, genutzt wird. Es wird eine Bedeutungsstufe von 25 aus der Bedeutungsstufe für Ackerland (20) und der Bedeutungsstufe für Intensivgrünland (30) gebildet.

2 Hierbei handelt es sich um die private Grünfläche PG 2, die am nördlichen, westlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft und für die die Anlage einer 5 m breiten, gestuft aufgebauten und geschlossenen Feldhecke aus Sträuchern und Laubbäumen 2. Ordnung festgesetzt ist.

4 Hierbei handelt es sich um die auf der privaten Grünfläche PG 3 festgesetzte Streuobstwiese.

5 Hierbei handelt es sich um einen zum östlich anschließenden Waldgebiet gehörenden Fichtenbestand im Stangenholzstadium.

6 Hierbei handelt es sich um die Teile der Baugebiete BA 1 bis BA 4, die entsprechend der festgesetzten GRZ überbaubar bzw. versiegelbar sind. Es erfolgt eine Bewertung als versiegelt bis strukturarm und nicht als vollständig versiegelt, da erfahrungsgemäß auf diesen Flächen z.T. unversiegelte Flächen (Schotter-/Kiesflächen) verbleiben werden und sich ruderale Saumbereiche entwickeln werden. Entsprechend wird eine Bedeutungsstufe von 5 aus der Bedeutungsstufe für versiegelte Fläche (0) und der Bedeutungsstufe für strukturarme Baugebietsfläche (10) gebildet.

7 Hierbei handelt es sich um die Teile der Baugebiete BA 1 bis BA 4, die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht bebaut bzw. versiegelt werden dürfen, ohne die Fläche PF 1 und zzgl. der festgesetzten Versickerungsfläche. Für diese Flächen ist eine Gestaltung als Rasenfläche, z.T. mit Gehölzpflanzungen, anzunehmen. Es erfolgt eine Bewertung als strukturarm bis durchschnittlich strukturreich. Entsprechend wird eine Bedeutungsstufe von 15 aus der Bedeutungsstufe für strukturarme Baugebietsfläche (10) und der Bedeutungsstufe für durchschnittlich strukturreiche Baugebietsfläche (20) gebildet.



- 8 Hierbei handelt es sich um die in den Geltungsbereich einbezogenen beiden Abschnitte der L 1089.
- 9 Hierbei handelt es sich um die Pflanzfläche PF 1, auf der, parallel zur L 1089, die Anpflanzung einer Reihe aus Eschen festgesetzt ist und für die eine weitere Bepflanzung mit Ziergehölzen möglich ist. Entsprechend erfolgt eine Bewertung als strukturreiche Grünfläche.

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass entsprechend des „Thüringer Bilanzierungsmodells“, mit Realisierung der Festsetzungen des VB-Planes kein Biotopwertverlust eintreten wird, sondern sogar ein Biotopwertzuwachs von 3.355 Wertpunkten festzustellen ist. Dies bedeutet, dass neben den innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Ausgleichsmaßnahmen, die im folgenden Kap. 6.5.3 genannt werden, **keine weiteren, externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig** sind.

6.5.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Im aktuell noch rechtskräftigen VB-Plan sind folgende drei naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Ausgleichsmaßnahme A 1 - Anlage einer ca. 2.500 m² großen Streuobstwiese auf der privaten Grünfläche PG 3,
- Ausgleichsmaßnahme A 2 - Anlage einer gestuft aufgebauten, standortgerechten Feldhecke auf der privaten Grünfläche PG 2 am Nord-, West- und Südwestrand des Geltungsbereichs,
- Ausgleichsmaßnahme A 3 - Pflanzung einer Baumreihe am Nord- und Westrand der Baugebietsflächen, als zentrale und gliedernde Grünachse innerhalb des Geltungsbereichs.

Diese drei Ausgleichsmaßnahmen, die bereits umgesetzt wurden und in den in Aufstellung befindlichen VB-Plan übernommen werden, sind im grünordnerischen Konzept, im Pkt. 5.4 dieser Begründung, ausführlich beschrieben.

Im grünordnerischen Konzept ist auch dargestellt, dass die als Ausgleichsmaßnahme A 1 angelegte Streuobstwiese gemäß der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen VB-Planes um ca. 475 m², auf eine Gesamtfläche von 2.975 m², erweitert werden soll. Damit erfolgt die Kompensation der sich aus der beabsichtigten Vergrößerung der Baugebietsflächen ergebenden naturschutzrechtlichen Eingriffe. Da die geplante Erweiterung der Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen soll, wurde sie bei der Aufstellung der Biotopwertbilanz für den Geltungsbereich (vgl. Tabelle 6) bereits berücksichtigt.

6.5.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Vergleich der Biotopwerte des Ausgangs- und des Planungszustandes des Geltungsbereiches

Bereits im Zuge der Ausgleichsbedarfsermittlung (vgl. Pkt. 6.5.2) wurde festgestellt, dass sich entsprechend des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ für den Geltungsbereich **kein Biotopwertverlust** ergeben wird.

Die im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes im Geltungsbereich in geringem Umfang zulässigen weiterreichenden Bodenversiegelungen und Biotopabwertungen können durch die Biotopwertsteigerung im Bereich der im Geltungsbereich festgesetzten Erweiterung der Ausgleichsmaßnahme A 1 kompensiert werden.

Mit Bezug auf diese rein quantitative Betrachtungsweise des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ ist festzustellen, dass nach Realisierung der im Geltungsbereich geplanten Erweiterung der Ausgleichsmaßnahme A 1 kein Biotopwertdefizit verbleibt, das durch weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müsste.

Verbal-argumentative Einzelfallprüfung

Die rechnerische Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs ersetzt entsprechend den Hinweisen in TMLNU (2005) nicht die erforderliche Einzelfallprüfung zur Feststellung der Eingriffserheblichkeit im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG. In diesem Zusammenhang sind insbesondere mögliche Beeinträchtigungen

- des Landschafts- bzw. Ortsbildes,
- von Tierlebensräumen,
- der abiotischen Schutzgüter und
- sonstiger nicht über Flächenäquivalente quantifizierbarer Wert- und Funktionselemente (z. B. Einzelbäume)

zu berücksichtigen.

Zum **Landschafts- bzw. Ortsbild** wurde im Pkt. 6.3.2.5 festgestellt, dass sich für dieses aus den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen VB-Planes keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen ergeben werden.

Eine erhebliche **Beeinträchtigung von Tierlebensräumen** ist nicht erkennbar, da keine Habitate stenöker Arten vom Eingriff betroffen sind. Unabhängig davon wurden bzw. werden mit Realisierung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Pkt. 6.5.3) für siedlungstypische Tierarten, insbesondere für die vorhabensbedingt am ehesten betroffene Gruppe der Kleinvögel, neue wertgebende Lebensräume geschaffen.

Zur **Beeinträchtigung der abiotischen Schutzgüter** Wasser und Klima wurde in den Kap. 6.3.2.2 und 6.3.2.3 die Nicht-Erheblichkeit der Vorhabenswirkungen festgestellt.



Die aus den Festsetzungen resultierenden zusätzlichen Bodenversiegelungen können durch die geplante Erweiterung der Ausgleichsmaßnahme A 1 ersatzweise kompensiert werden. Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche werden sich sukzessive auch naturnähere Bodenverhältnisse entwickeln.

Fazit

Im Ergebnis der nach den Vorgaben des „Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU 2005) durchgeführten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist festzustellen, dass die im Geltungsbereich durch die beabsichtigte Erweiterung der Baugebietsflächen in geringem Umfang zu erwartenden zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffe durch die beabsichtigte Erweiterung der Ausgleichsmaßnahme A 1 vollständig ausgeglichen werden können.

6.6 Zusammenfassung

6.6.1 Methodik/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts

Die zur Durchführung der Umweltprüfung angewandten methodischen Grundsätze sind bez. der Bestandsaufnahme im Pkt. 6.2.1 und bez. der Konfliktanalyse im Pkt. 6.3.2 beschrieben. Das zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich angewandte „Thüringer Bilanzierungsmodell“ ist im Pkt. 6.5.1 erklärt.

Die Zusammenstellung des Umweltberichts bereitete grundsätzlich keine Schwierigkeiten.

6.6.2 Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB wird die Gemeinde Tanna die Durchführung des Bauvorhabens durch kontinuierliche Baustellenkontrollen überwachen und insbesondere kontrollieren, ob weitere als die im Umweltbericht prognostizierten erheblichen Umweltbeeinträchtigungen eintreten. Werden frühzeitig weitere erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt, wird entschieden, ob diese zu vermeiden sind oder ob zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Rahmen des Monitorings wird auch die Umsetzung der geplanten Erweiterung der Ausgleichsmaßnahme A 1 überwacht.

6.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Tanna beabsichtigt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ - 1. Änderung / Tanna OT Stelzen. Mit Aufstellung dieses VB-Planes soll der für den Geltungsbereich existierende rechtskräftige VB-Plan aus dem Jahr 2005 überplant werden.

Der wesentliche Grund für diese Überplanung ist, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine von der Vogtlandwerkstätten g GmbH geplante



Erweiterung des im Geltungsbereich bereits vorhandenen Werkstattkomplexes um einen Förder- und Betreuungsbereich für schwerstmehrfach behinderte Menschen, zu schaffen.

Die Aufstellung des B-Plans erfordert gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen des VB-Plan-Verfahrens. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem, in die Begründung des VB-Planes zu integrierenden, Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Geltungsbereich des VB-Planes liegt ca. 800 m südöstlich des Ortsteiles Stelzen der Gemeinde Tanna. Er hat eine Größe von ca. 2,91 ha.

Entsprechend der Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen VB-Planes sind der zentrale und südöstliche Teil des Geltungsbereichs mit von der Vogtlandwerkstätten g GmbH genutzten Werkstätten und Sozialgebäuden bebaut. Der nordwestliche und der nördliche Teil des Geltungsbereichs werden gärtnerisch genutzt. Hier befinden sich Anbauflächen für Gemüse, Grünlandflächen sowie eine als Ausgleichsmaßnahme angepflanzte Streuobstwiese.

Der größte Teil der Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes soll in den in Aufstellung befindlichen VB-Plan übernommen werden. Relevante Änderungen bzw. Ergänzungen dieser Festsetzungen sollen ausschließlich in drei Punkten erfolgen:

- Um den geplanten Anbau an den Werkstattkomplex zu ermöglichen, wird mit dem BA 4, auf einer bisher nicht überbaubaren Baugebietsfläche östlich des bisherigen Werkstattkomplexes, eine zusätzliche überbaubare Fläche ausgewiesen.
- Das BA 3 wird zur Vergrößerung des hier vorhandenen Lagergebäudes um wenige Meter nach Süden ausgedehnt.
- Die private Grünfläche PG 3 (Streuobstwiese) wird vom nordwestlichen in den nördlichen Teil des Geltungsbereichs verschoben und um ca. 475 m² vergrößert. Die private Grünfläche PG 1 (gärtnerische Nutzung) wird im selben Maß verkleinert. Die Flächenverschiebung ist erforderlich, da die Streuobstwiese nicht, wie ursprünglich vorgesehen, im westlichen Teil, sondern im nördlichen Teil des Geltungsbereichs angelegt wurde. Die Flächenvergrößerung ist erforderlich, da mit der dargestellten Ausdehnung des BA 1 zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht.

Bei der Ermittlung und Prüfung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen der geplanten Festsetzungen des VB-Planes ist zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich durch den rechtskräftigen VB-Plan zurzeit Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht. Somit sind ausschließlich diejenigen Umweltauswirkungen relevant, die sich im Vergleich zum vorhandenen Planungsrecht ergeben werden.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangssituation ist im Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung schutzgutbezogen Folgendes festzustellen:



– Schutzgut Mensch

Im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes werden sich kaum Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben, da keine relevanten Veränderungen der Nutzungsintensität und der aus den Nutzungen resultierenden Immissionen zu erwarten sind.

– Schutzgut Boden

Im Vergleich zur aktuell, durch die die Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes zulässige Situation, ergibt sich in Folge der geplanten Festsetzungen eine zusätzlich zulässige vollständige Bodenversiegelung um ca. 130 m².

Die betroffenen Böden weisen überwiegend noch eine natürliche Horizontabfolge auf. Höchst vorsorglich werden die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden deshalb als erheblich und naturschutzrechtlich kompensationspflichtig gewertet.

– Schutzgut Wasser

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden sich nicht ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers, z. B. durch eine Verringerung der Grundwasserneubildung oder Schadstoffeinträge sind sehr unwahrscheinlich, da die Grundwasserführung im Vorhabengebiet gering ist und der Geltungsbereich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten liegt.

Oberflächengewässer existieren im Geltungsbereich sowie in dessen näherem Umfeld nicht.

– Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden nicht erwartet. Die Teilflächen des Geltungsbereiches besitzen nur geringe lokalklimatische Bedeutung. Während der Bau- und Betriebsphase wird es in sehr geringer, nicht erheblicher Intensität zu zusätzlichen Emissionen von Luftschadstoffen kommen.

– Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt

Mit der durch die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen VB-Planes zulässigen Erweiterung der Baugebietsflächen bzw. der überbaubaren Flächen im Bereich einer bisher gärtnerisch genutzten Grünfläche sowie bisher nicht überbaubarer Baugebietsfläche entsteht ein zusätzlicher Lebensraumzug bzw. eine zusätzliche Lebensraumabwertung für Tiere und Pflanzen. Diese Beeinträchtigung ist als erheblich und naturschutzrechtlich kompensationspflichtig zu werten.

Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.



– Schutzgut Siedlungsbild / Erholungseignung

Mit Realisierung der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen VB-Planes werden sich im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen VB-Planes, durch die zulässige Erweiterung der Bebauung, in geringem Umfang auch zusätzliche bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild ergeben. Eine erhebliche Dimension werden diese zusätzlichen Beeinträchtigungen allerdings nicht erreichen, da mit der geplanten Erweiterung keine Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft erfolgt, sondern die Lücke zur östlich liegenden, vorhandenen Bebauung geschlossen wird.

– Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für den Geltungsbereich des VB-Planes sind Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern nicht bekannt. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind somit sehr unwahrscheinlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit Realisierung der Festsetzungen des VB-Plans „Neubau einer Werkstatt für Behinderte“ - 1. Änderung / Tanna OT Stelzen nur in geringem Umfang zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt verbunden sein werden. Konkret sind zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt zu erwarten.

Um die Umweltverträglichkeit des VB-Planes herzustellen, wird deshalb die Erweiterung der bereits im ursprünglichen VB-Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahme A 1 (Anlage einer Streuobstwiese) um ca. 475 m² festgesetzt.

Nach Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahme können die durch die Festsetzungen des VB-Planes vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts als ausgeglichen betrachtet werden.

6.7 Quellen

PLANUNGSGRUPPE NATUR & UMWELT (2000): Landschaftsplan der Stadt Tanna.

SCHMIDT 2005: Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Vortrag im Rahmen der BDLA Erfurter Arbeitstage 2005.

TLU (2000): Kartieranleitung zur Offenlandbiotopkartierung in Thüringen. Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena.

TMLNU (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. 1. Aufl., 50 S., Erfurt.

TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell, Erfurt.

TMBLV (2012): Regionalplan Ostthüringen



7. FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zur Art der baulichen Nutzung, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

In enger Anlehnung an die bisher beabsichtigten Zielvorstellungen des Vorhabenträgers zu den Teilbereichen der Behindertenwerkstatt bleiben die entsprechenden Arten der baulichen Nutzung in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Einschrieb festgesetzt.

Dementsprechend bleiben im Baugebiet BA 1 die Einordnung einer Holz- und Metallverarbeitungswerkstatt für die Behinderten einschließlich der notwendigen Verwaltungs-, Sanitär-, Therapie-, Neben- und Schulungsräume zulässig.

An diesen Komplex fügt sich unmittelbar nordöstlich das Baugebiet BA 2 an, in dem das Spänesilo und die Heizungsanlage des Gesamtvorhabens zulässig sind. Am nordwestlichen Rand der Baugebietsflächen befindet sich das Baugebiet BA 3, in dem Lagergebäude zulässig sind.

Diese drei Baugebiete befinden sich im südlichen Randbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Nähe der vorhandenen Einrichtungen des Vorhabenträgers innerhalb des Plangebietes sowie des benachbarten Michaelisstiftes. Dadurch bestehen kurze Wegeentfernungen und somit günstige funktionelle Beziehungen zwischen den Einrichtungen der Behindertenwerkstätten im Bereich des tangierenden Michaelisstiftes und dem Werkstattkomplex in den Baugebieten BA 1 bis BA 3.

7.1.2 Veränderte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß der 1. Änderung

Am Südostrand des Plangebietes wird mit dem BA 4 durch die teilweise Abtrennung vom bisherigen BA 1 das neue Baugebiet BA 4 festgesetzt. In enger Anlehnung an die aktuellen Zielvorstellungen des Vorhabenträgers zum BA 4 (Anbau Förderbereich sowie dessen funktioneller Verknüpfung zum bestehenden Werkstattkomplex) erfolgt in der Planzeichnung die Festsetzung einer neuen Art der zulässigen baulichen Nutzung als Einschrieb. Im BA 4 ist künftig der Förderbereich für schwerstmehrfach Behinderte mit Verwaltungs-, Sanitär-, Therapie-, Gruppen- sowie Nebenräumen zulässig.

Die Baugebietsfläche von BA 3 erhöht sich ab dem 2. Entwurf der 1. Änderung um ca. 80 m².



7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise/Baugrenzen

7.2.1 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu Baugrenzen, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

Um einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen, wurde im Baugebiet BA 1 die recht niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0.45 beibehalten. Die im BA 1 beibehaltene Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.6 lässt fast nur eine eingeschossige Bebauung zu. Nur im geringen Umfang ist im BA 1 unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe eine höhere Geschossigkeit möglich. Um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Baukörper zu ermöglichen, wurde deshalb im BA 1 ein um 0.15 höherer Wert der GFZ gegenüber der GRZ festgesetzt.

In den Baugebieten BA 2 mit dem Spänesilo und BA 3 mit dem Lagergebäude werden recht spezifische Baukörper errichtet, weshalb in beiden Baugebieten aus Gründen einer gewissen Flexibilität auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet wurde. Durch die Beibehaltung der Festsetzungen zu den maximal überbaubaren Grundstücksflächen und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bleibt in BA 2 und BA 3 die Kubatur der Baukörper ausreichend und eindeutig definiert.

Die Festsetzung zu den Gebäudehöhen als Höchstmaß wurde in der 1. Änderung des VB-Planes innerhalb der Baugebietsflächen so beibehalten, dass zwischen BA 1 und BA 3 nur eine geringe Höhendifferenz von einem Meter festgesetzt wurde. Somit wird durchgängig ein einheitliches Höhenspektrum beibehalten. Eine Ausnahme bildet lediglich das kleine Baugebiet BA 2 mit dem Spänesilo, welches aus funktionalen und technischen Gründen eine punktuelle Überschreitung der angrenzenden zulässigen Gebäudehöhen erfordert, die jedoch wegen der kleinen Gebäudefläche als nicht erheblich angesehen wird. Mit den zulässigen Gebäudehöhen integrieren sich die Baukörper harmonisch in die randlichen Baumpflanzungen sowie in das Landschaftsbild.

Um eine Flexibilität hinsichtlich des Höchstmaßes der Höhe von gebäudetechnischen Anlagen zu erzielen, erfolgt in der 1. Änderung die Beibehaltung der Festsetzung zur Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen durch diese baulichen Anlagen.

Da auf Grund der Nutzungsart der Behindertenwerkstätten entsprechende umfangreiche Zu- und Abfahrtsflächen sowie Stellplätze notwendig werden, wurde im BA 1 eine Festsetzung beibehalten, die eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche um 50 v. H. durch bestimmte bauliche Anlagen ermöglicht, so dass dadurch insgesamt eine Grundflächenzahl im BA 1 von 0,675 erreicht werden kann. Diese Festsetzung wurde in der 1. Änderung auf alle BA ausgeweitet.

Der Abstand der südlichsten Baugrenze im Baugebiet BA 1 unterschreitet die gemäß § 24 (1) Nr. 1 des Thüringer Straßengesetzes geforderten Abstände zwischen Hochbauten und dem äußeren (nördlichen) Rand der Landesstraße L 1089 (Abstand in der Planzeichnung 15,50 m) von 20 m. Seitens des Straßenbauamtes Ostthüringen bestehen gegen diese Abstandsunterschreitungen keine Bedenken.



Außerdem gelten gemäß § 24 (8) Thüringer Straßengesetz die Forderungen nach § 24 (1) Thüringer Straßengesetz nicht, da der Bebauungsplan unter Mitwirkung der Unteren Straßenbaubehörde aufgestellt wurde sowie die Begrenzungen von Verkehrsflächen und von an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält.

Um evtl. noch notwendige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichten zu können, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung dazu beibehalten.

7.2.2 Veränderte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu Baugrenzen gemäß der 1. Änderung

Alle Baugebiete zusammen bilden das gemeinsame Baugrundstück eines Vorhabenträgers. Dieses Baugrundstück dient als Bezugsfläche für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ). Demzufolge erfolgt in der 1. Änderung des VB-Planes eine Korrektur hinsichtlich der GRZ, die nunmehr unter Bezugnahme auf das gesamte Baugrundstück in allen 4 Baugebieten mit 0,45 festgesetzt wurde. Somit entfällt in der 1. Änderung die ursprüngliche Festsetzung einer GRZ, die auf einzelne Baufelder Bezug genommen hatte.

Die für alle Baugebiete festgesetzte recht niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0.45 entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Da auch das geplante Baugebiet BA 4 zum gemeinsamen Baugrundstück des Vorhabenträgers gehört und die geplante bauliche Dichte zur Sicherung eines verträglichen Ortsbildes auch der von BA 1 entsprechen soll, wurden im BA 4 außer der für alle übrigen Baugebiete zulässigen maximalen Grundflächenzahl von 0.45 auch von BA 1 die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe von 600,00 m ü. HN übernommen.

Auf Grund der spezifischen Nutzungsart des Förderbereichs und des Werkstattkomplexes im BA 1 werden entsprechend umfangreiche Zu- und Abfahrtsflächen sowie Stellplätze notwendig. Demzufolge wurde unter Bezugnahme der Grundflächenzahl auf das gesamte Baugrundstück und somit auf alle Baugebiete die ursprüngliche Festsetzung aus dem BA 1 in die übrigen Baugebiete BA 2 bis BA 4 übernommen, wonach nunmehr im gesamten Baugrundstück eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche um 50 v. H. durch bestimmte festgesetzte bauliche Anlagen ermöglicht wird, so dass jetzt im gesamten Baugrundstück eine Grundflächenzahl von 0,675 erreicht werden kann.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen erfolgte im geplanten BA 4 unter enger Bezugnahme auf die geplante Bausubstanz des Förderbereichs. Somit vergrößerte sich die überbaubare Fläche ab dem 2. Entwurf der 1. Änderung des VB-Planes im Bereich von BA 4 um ca. 447 m².

Die überbaubare Fläche von BA 3 vergrößerte sich ab dem 2. Entwurf der 1. Änderung um ca. 80 m².



In der 1. Änderung wurde im gesamten Geltungsbereich keine Bauweise mehr festgesetzt, da die bisher realisierte Bebauung nicht der geschlossenen Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand) entspricht. Die Festsetzung einer offenen Bauweise würde gegen die im § 22 (2) BauNVO festgelegte maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m verstoßen. Außerdem handelt es sich um ein großes Baugrundstück eines Vorhabenträgers bzw. wird die Lage der künftigen Baukörper durch die vorhabenkonkreten Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen ausreichend genau definiert. Zudem besteht keine städtebaulich prägnante Situation, die eine bestimmte Bauweise erforderlich machen würde.

7.3 Nebenanlagen und Stellplätze

7.3.1 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zu Nebenanlagen und Stellplätzen die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

Vorbehaltlich einer konkreten Erschließungsplanung wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, welche zu einer ausreichenden Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser durch Nebenanlagen in den Baugebieten des Plangebietes beiträgt und als Ausnahme zugelassen ist, auch soweit für sie in der Planzeichnung dafür keine Flächen festgesetzt worden sind.

Die Größenordnung der Stellplätze im Bereich der Stellplatzfläche St ist ausreichend und bleibt in dieser Größenordnung bestehen. Weitere Stellplätze können auch in den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeordnet werden, so dass die notwendigen Stellplätze innerhalb der Baugebiete realisiert werden können.

7.3.2 Veränderte Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen gemäß der 1. Änderung

Die Festsetzung zu den Nebenanlagen, die als Ausnahme zulässig sind, auch soweit für sie in der Planzeichnung dafür keine Flächen festgesetzt worden sind, wurde zur Gewährleistung einer ausreichenden technischen Versorgung auch auf das geplante Baugebiet BA 4 ausgedehnt.

Die Lage der Stellplatzfläche St wurde im 2. Entwurf der 1. Änderung entsprechend den bisher realisierten Stellplätzen festgesetzt und somit gegenüber ihrer ursprünglichen Lage geringfügig verschoben.

7.4. Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zu Verkehrsflächen, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

Die festgesetzten zwei Einfahrtbereiche dienen der Erschließung aller Baugebiete. Außer diesen beiden Einfahrten sind keine weiteren Verkehrsflächenanschlüsse aus dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an die Landesstraße L 1089 zulässig.

Als öffentliche Verkehrsflächen wurden lediglich Teilflächen der Landesstraße L 1089



in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Dadurch werden die Anschlüsse der zulässigen Einfahrten und damit die verkehrstechnische Erschließung der Baugebiete flächenmäßig abgesichert.

7.5 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zur Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser, die auch in der 1. Änderung gültig bleibt

Durch die Festsetzung einer Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers wird eine erhebliche Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser beibehalten, da eine Verringerung der Grundwasserneubildung sowie eine Erhöhung der Hochwassergefährdung für die Vorfluter vermieden wird.

7.6 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zu Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

Die technische Erschließung aller Baugebiete erfolgt weiterhin über die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Leitungstrassen.

Da sich jedoch Anbindepunkte der verschiedenen Medien teilweise bis zu 500 m entfernt vom Planungsgebiet befinden, wurden in der Planzeichnung entsprechende textliche Hinweise erhalten.

Um die Leitungen bis zu den entsprechenden Anbindepunkten führen zu können, wurden zwischen dem Vorhabenträger bzw. den zuständigen Versorgungsunternehmen und den betroffenen Eigentümern der Flurstücke entsprechende Grunddienstbarkeiten vereinbart bzw. zwischen dem Vorhabenträger und den zuständigen Versorgungsunternehmen entsprechende Erschließungsverträge unterzeichnet, so dass dadurch die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes gesichert bleibt.

7.7 Grünflächen/Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.7.1 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zu Grünflächen/Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

Da sich alle Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in privatem Eigentum des Vorhabenträgers befinden, werden auch alle Grünflächen als „Privat“ festgesetzt.

Die größte private Grünfläche des Planungsgebietes, die Fläche PG 1, wird von den Behinderten im Zusammenhang mit notwendigen Therapiemaßnahmen gärtnerisch genutzt und wurde entsprechend textlich festgesetzt.

Auf der privaten Grünfläche PG 2 ist die Umgrünung des Geltungsbereichs und die Gliederung der Freiräume mit einer standortgerechten Feldhecke gesichert.



Die private Grünfläche PG 3 (Streuobstwiese), die gleichzeitig auch die wichtigste naturschutzrechtliche **Ausgleichsmaßnahme A 1** darstellt, dient ebenfalls zur Umsetzung eines komplexen Therapieprogrammes der Behinderten.

Zur Vermeidung von Bodenversiegelungen wurde eine Festsetzung für Stellplätze getroffen, welche die Herstellung solcher Flächen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zum Inhalt hat.

7.7.2 Veränderte Festsetzungen zu Grünflächen/Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß der 1. Änderung

Durch die Erweiterung der Baugebietsfläche BA 3 (Lagergebäude) sowie die Vergrößerung der Fläche PG 3 reduziert sich in der 1. Änderung die private Grünfläche PG 1 um etwa 720 m².

Die bereits erfolgte Realisierung der ursprünglichen Ausgleichsmaßnahme A 1 (Streuobstwiese) im Norden des Plangebietes entspricht hinsichtlich ihres Standortes nicht dem ursprünglichen VB-Plan. Auch die aktuell am Westrand praktizierte gärtnerische Nutzung der Fläche entspricht nicht den Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes. Dort wurde im ursprünglichen VB-Plan die Ausgleichsmaßnahme A 1 festgesetzt.

Vom Vorhabenträger ist geplant, diese gegenüber dem ursprünglichen VB-Plan bereits in der Realität veränderten Standorte der genannten Freiraumnutzungen beizubehalten. Gleichzeitig wird zur Sicherung des sich in Folge der Umplanungen der Baugebietsflächen ergebenden zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs auf PG 3 eine Vergrößerung der Ausgleichsmaßnahme A 1 geplant. Demzufolge erfolgt in der 1. Änderung bauplanungsrechtlich eine Anpassung an die bereits realisierte Situation durch Flächenverlagerungen der Ausgleichsmaßnahme A 1 sowie eines Teilbereichs von PG 1. Gleichzeitig erfolgt eine Vergrößerung von A 1 um ca. 475 m².

7.8 Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind

7.8.1 Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zu Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

Der vorhandene Wirtschaftsweg am Ostrand des Planungsgebietes, welcher von der Landesstraße 1089 zu den östlichen Waldflächen außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie zu den übrigen Einrichtungen des Vorhabenträgers im Bereich des Michaelisstiftes führt, wird beibehalten. Dafür werden, der aktuellen Lage des Weges folgend, am Westrand vom Flurstück 510/3 gemäß § 12 (4) BauGB Anteile dieses Flurstückes, welche sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden und somit außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Des Weiteren werden für die Eigentümer und Bewirtschafter der nordöstlich befindlichen Waldflächen sowie für die Eigentümer und Nutzer des südöstlich gelegenen Michaelisstiftes Flächen festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten dieser Nutzergruppen zu belasten sind. Dadurch werden bestehende Funktionsbeziehungen zu den angrenzenden Gebieten auch nachhaltig bauplanungsrechtlich gesichert.

Die für Leitungstrassierungen außerhalb des Geltungsbereichs des VB-Planes bisher vereinbarten Grunddienstbarkeiten zwischen dem jeweiligen Versorgungsträger bzw. dem Vorhabenträger dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den jeweiligen Eigentümern werden erhalten. Eine Ausdehnung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf diese Flächen wurde für nicht erforderlich angesehen, da sonst eine unverhältnismäßig große Ausdehnung dieses Geltungsbereichs die Folge wäre und die Trassierung dieser Leitungen auch vertraglich ausreichend abgesichert werden kann.

7.8.2 Veränderte Festsetzungen zu Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, gemäß der 1. Änderung

Entsprechend der aktuellen Lage des vorhandenen Wirtschaftsweges am Ostrand des Plangebietes erfolgt in der 1. Änderung eine Anpassung der Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, an die Realität, indem dazu in der Planzeichnung eine Lagekorrektur erfolgt.

7.9. Festsetzungen des ursprünglichen VB-Planes zum Wald sowie zu Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

In der Nordostecke des Plangebietes wurde die vorhandene kleine Waldfläche zeichnerisch festgesetzt.

Durch die Anpflanzung einer 5 m breiten gestuft aufgebauten Hecke auf der Fläche PG 2 mit mindestens fünf verschiedenen Arten der Artenauswahl B der textlichen Festsetzungen des VB-Planes wird die **Ausgleichsmaßnahme A 2** beibehalten. Dadurch entwickelt sich die Hecke zu einem wertvollen Lebensraumbestandteil, z. B. für Arten der Avifauna und Kleinsäuger. Die Ausgleichsmaßnahme A 2 dient der Kompensation für Eingriffe in die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden und Landschaftsbild. Mit dieser Hecke wird der bisherige Offenlandbereich gegliedert und deutlich der Bereich der Behindertenwerkstatt von benachbarten Flächen abgegrenzt, was gleichzeitig dem Landschaftsbild zugute kommt.

Die Anpflanzung einer zeichnerisch festgesetzten Baumreihe am westlichen, nördlichen und östlichen Rand der Baugebiete aus standortgerechten einheimischen Laubbäumen der Artenauswahl C gemäß den textlichen Festsetzungen schafft eine gliedernde Grünachse innerhalb des Planungsgebietes und stellt insbesondere für Eingriffe in das Landschaftsbild die **Ausgleichsmaßnahme A 3** dar. Diese Baumreihe wurde inzwischen bereits realisiert.

Entlang der Landesstraße L 1089 wird mit der Fläche PF 1 eine 5 m breite Pflanzfläche eingeordnet, auf der eine Reihe Eschen gepflanzt werden soll. Diese



Pflanzungen stellen perspektivisch einen Ersatz für die vorhandenen alternden Bäume der Eschen-Allee an der L 1089 dar.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Auswirkungen des ursprünglichen VB-Planes, die auch in der 1. Änderung gültig bleiben

Durch die Realisierung der Planung werden Verbesserungen hinsichtlich des Raumangebotes, der Produktionsstätten und der Ausbildungskapazitäten von benachteiligten Personengruppen verschiedenster Behinderungsgrade eintreten. Mit der Errichtung der baulichen Anlagen werden Eingriffe in die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden und Landschaftsbild vorgenommen, welche jedoch durch die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen in direktem räumlichen Zusammenhang kompensiert werden. Allerdings wird insbesondere durch die Ausgleichsmaßnahmen eine Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes erfolgen. Durch die verschiedenen Anpflanzungen werden nicht nur die geplanten Gebäude, sondern auch die bisher in Randlage des Michaelisstiftes ohne entsprechende Einbindung in die Landschaft vorhandenen Gebäude wesentlich besser in den künftigen Landschaftsraum integriert.

Durch das bisher realisierte Vorhaben wurden bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen ihrer Nutzung entzogen.

Die Situation des Verkehrs entsprechend dem ursprünglichen VB-Plan (zwei Zufahrten von der Landesstraße, Ausweisung einer größeren Stellplatzfläche innerhalb der Baugebietsflächen, Beibehaltung ÖPNV-Haltestelle in ca. 150 m Entfernung an der Landesstraße) wird in der 1. Änderung beibehalten.

Da sich viele Anbindepunkte der technischen Versorgung relativ weit weg vom Planungsgebiet befinden, wurde durch die erforderlichen Leitungsverlegungen auch die Mitbenutzung von Flurstücken außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Davon wurden auch Privatgrundstücke betroffen, wofür entsprechende Grunddienstbarkeiten zwischen dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger und den Privateigentümern vereinbart wurden.

Wie durch den Abschluss des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Tanna und dem Vorhabenträger geregelt, entstehen der Stadt Tanna keine finanziellen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung des Vorhabens.

8.2 Veränderte Auswirkungen gemäß der 1. Änderung

Durch die Realisierung des Förderbereichs werden für maximal 12 schwerst-mehrfach Behinderte die bisherigen baulichen und räumlichen Bedingungen der Betreuungs-, Aufenthalts-, Sanitär-, Arbeits- und sonstigen Räume verbessert. Durch die Einordnung des kleinflächigen Anbaus in BA 4 und des vergrößerten Lagergebäudes im BA 3 wird die bauliche Dichte im Plangebiet etwas erhöht. Die vorhandene Bebauung des Plangebietes und des südöstlich angrenzenden



Michaelisstiftes wird durch den geplanten Anbau optisch stärker miteinander verbunden.

Durch das Vorhaben der 1. Änderung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen nicht ihrer Nutzung entzogen.

9. FLÄCHENBILANZ

- Baugebietsflächen BA 1 bis BA 4	12.490 m ²
- Versorgungsflächen	525 m ²
- Private Grünflächen:	
PG 1 9.712 m ²	
PG 2 2.198 m ²	
PG 3 2.975 m ²	
	14.885 m ²
- Wald	920 m ²
- Verkehrsflächen	297 m ²

Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan: 29.117 m²
(davon Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan: 28.663 m²)

In den Baugebietsflächen sind ab dem 2. Entwurf der 1. Änderung innerhalb der Baugrenzen 4.646 m² überbaubare Grundstücksflächen geplant.

10. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des VB-Planes wurde vom Stadtrat der Stadt Tanna am 16.02.2012 gefasst.

Der Einleitungsbeschluss wurde durch Aushänge an den Verkündigungstafeln am 17.02.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf zur 1. Änderung des VB-Planes wurde zum 31.01.2012 erstellt.

Mit Schreiben vom 17.02.2012 erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig durch die öffentliche Auslegung vom 20.02.2012 bis einschließlich 05.03.2012 beteiligt.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Aushänge an den Verkündigungstafeln am 17.02.2012.

Der Entwurf zum Bebauungsplan sowie die Begründung dazu wurden zum 12.04.2012 erstellt.



Der Entwurf zur 1. Änderung des VB-Planes vom 12.04.2012 wurde von der Stadt Tanna am 03.05.2012 beschlossen sowie die Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben vom 08.05.2012 erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs (12.04.2012) vom 14.05.2012 bis einschließlich 15.06.2012 beteiligt.

Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf vom 12.04.2012 erfolgte durch Aushänge an den Verkündigungstafeln am 04.05.2012.

Der Entwurf zur 1. Änderung vom 12.04.2012 wurde durch den 2. Entwurf der 1. Änderung vom 31.07.2012 geändert.

Der 2. Entwurf der 1. Änderung des VB-Planes vom 31.07.2012 wurde von der Stadt Tanna am 16.08.2012 beschlossen sowie die Begründung gleichen Datum gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben vom 17.08.2012 erfolgte zum 2. Entwurf gemäß § 4 a (3) BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf erfolgte gemäß § 4 a (3) BauGB durch Aushänge an den Verkündigungstafeln am 17.08.2012.

Die Öffentlichkeit wurde zum 2. Entwurf gemäß § 4 a (3) BauGB durch die erneute öffentliche Auslegung vom 27.08. 2012 bis einschließlich 28.09.2012 beteiligt.

Die Stadt Tanna hat die eingegangenen Stellungnahmen am 01.11.2012 geprüft und abgewogen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan („Planfassung gemäß Satzung“), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) vom 04.10.2012 wurde am 01.11.2012 von der Stadt Tanna als Satzung beschlossen. Die Begründung vom 04.10.2012 wurde gebilligt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde bei der Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes des Saale-Orla-Kreises zur Genehmigung eingereicht.

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung