

# Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Tanna

Dorferweiterung im Ortsteil Unterkoskau - „Bahnhofstraße“

August 1997

Ergänzungen April 1998 (*im Kursivdruck*)

Bearbeitung: AF Umwelt-Consult GmbH

Gewerbepark - Keplerstraße 22

07549 Gera



| Inhalt                                                                     | Seite |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>A. Planungsgegenstand</b>                                               |       |
| 1. Veranlassung und Ziele des Bebauungsplans                               | 3     |
| 2. Vorgaben und Rahmenbedingungen                                          | 4     |
| 3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans                           | 5     |
| 4. Städtebauliche Einordnung                                               | 5     |
| 5. Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Zustands<br>von Natur und Landschaft | 6     |
| <b>B. Planungsinhalt</b>                                                   |       |
| 1. Art und Maß der baulichen Nutzung                                       | 8     |
| 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche                              | 8     |
| 3. Sonstige Festsetzungen                                                  | 10    |
| 3.1 Dächer                                                                 | 10    |
| 3.2 Fassade                                                                | 11    |
| 3.3 Einfriedungen                                                          | 11    |
| 4. Grünordnung                                                             | 11    |
| 4.1 Vermeidung von Eingriffen                                              | 11    |
| 4.2 Minderungsmaßnahmen                                                    | 11    |
| 4.3 Höhe des Eingriffs                                                     | 12    |
| 4.4 Ausgleichsmaßnahmen                                                    | 13    |
| 5. Erschließung                                                            | 15    |
| 6. Ver- und Entsorgung                                                     | 16    |
| 6.1 Trinkwasserversorgung                                                  | 16    |
| 6.2 Niederschlagswasser und Abwasserentsorgung                             | 16    |
| 6.3 Elektroversorgung                                                      | 18    |
| 6.4 Wärmeversorgung                                                        | 19    |
| 6.5 Abfallentsorgung                                                       | 19    |
| <b>C. Auswirkungen</b>                                                     |       |
| 1. Soziale Belange                                                         | 19    |
| 2. Finanzielle Auswirkungen                                                | 20    |
| 3. Umweltauswirkungen                                                      | 20    |

## A. Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Unterkoskau hat am 17.08.1995 beschlossen, für das Gebiet nordwestlich des Innenbereichs der Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Stadt Tanna ist aufgrund des Gemeindeneugliederungsgesetzes Rechtsnachfolger der Gemeinde Unterkoskau.

Durch diesen Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf die Bauanträge nach Einfamilienhausbebauung, die zum Teil für diese Fläche vorliegen, zu antworten.

Das Gebiet sollte ursprünglich durch einen einfachen Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch (§ 30 Abs. 2 BauGB) als Baugebiet festgesetzt werden (nach Absprache mit dem Landratsamt). Die Anforderungen der Träger öffentlicher Belange machten eine Reihe weiterer Festsetzungen erforderlich, so daß jetzt ein qualifizierter Bebauungsplan (nach § 30 Abs. 1 BauGB) vorliegt. Das hat zur Folge, daß die Zulässigkeit von Vorhaben sich allein nach diesem Bebauungsplan richten. Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Ziel des Bebauungsplans ist es eine geordnete städtebauliche Ausdehnung des Gemeindegebiets zu sichern. Durch die Schaffung von verbindlichem Baurecht soll Eigentumbildung weiterer Bevölkerungskreise ermöglicht werden. Im Laufe des langen Verfahrens sind Baugesuche für diese Fläche zurückgenommen worden. Im wesentlichen besteht z. Zt. ein sehr dringender Baubedarf einer Familie. In dem Ortsteil Unterkoskau wird mit dem Bebauungsplan eine langfristige Vorsorge mit Bauplätzen angestrebt, da im Bereich des Ortsteils keine Möglichkeiten der Wohnbebauung mehr bestehen. Es wird ein bereits verkehrlich erschlossenes Gebiet genutzt. Da sich an der Bahnhofstraße schon Einfamilienhäuser befinden, bietet sich diese Baulückenschließung für ca. 11 weitere Wohngebäude an. Dabei ist es wichtig, daß die Gestaltung des neuen Baugebiets dem Ortsbild entspricht, zumal sich die damalige Gemeinde Unterkoskau auch im Dorfentwicklungsprogramm befand.

## 2: Vorgaben und Rahmenbedingungen

Die Planung entspricht den regionalplanerischen Vorgaben, die bisher für Thüringen festgeschrieben sind. So ist im Land Thüringen eine Raumstruktur anzustreben, in der der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt und auf die Ordnung und Gestaltung des Siedlungsraums und den Schutz der Freiräume hingewirkt wird. Kleinere und größere Baulücken sind sinnvoll zu schließen, um eine Einheit der einzelnen Siedlungen zu bilden.

Es liegt kein Flächennutzungsplan für das Kreisgebiet vor. Gemäß Einigungsvertrag sind Flächennutzungspläne bis 1997 im Beitrittsgebiet keine Voraussetzung für die Erarbeitung und den Beschluß von Bebauungsplänen.

Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. des Weidetalsperrensystems der Talsperre Lössau. Diese Schutzgebietsbestimmung wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Daraus ergeben sich besonders nach §§ 1 a und 19 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und nach dem DVGW-Regelwerk in den Arbeitsblättern W 101 und W 102 Nutzungsbeschränkungen und Verbote.

Im Planungsgebiet befindet sich auch der ehemalige Sickerbrunnen Unterkoskau (Schutzzonenbeschluß unter der Reg.-Nr. 43-9/75 vom 03.07.1975).

Da der Schachtbrunnen Unterkoskau seit längerer Zeit nicht mehr genutzt wird, ist die Aufhebung seiner Schutzzonen I und II vom Zweckverband Obere Saale und durch Gemeinderatsbeschluß vom 07.02.96 (Beschluß-Nr. 43/2/96) beantragt worden. Die Aufhebung ist im Mai 1997 amtlich bestätigt worden.

Zu berücksichtigen ist, daß die Bebauung südlich der Landstraße parallel um einen 10 Meter breiten Streifen abzurücken ist.

Im Bebauungsplangebiet gab es in der Vergangenheit keine Nutzung, die Altlasten hätte erzeugen können. Auch sind den Umweltämtern keine Altlastenvorkommen bekannt.

Ein Altlastenvorkommen kann mit relativ großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten Geltungsbereichen. Der 1. Geltungsbereich umfaßt ein ca. 5 ha großes Plangebiet beidseitig der Bahnhofstraße L I O 89 und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den Hohlweg
- im Südosten durch das Flurstück 429
- im Süden durch den Tanner Weg
- im Westen durch die Grenze der Flurstücke 267 + 268, durch eine Trennung der Flurstücke 270-273 (etwa 40 Meter von der Bahnhofstraße aus) und die westliche Grenze des Flurstücks 879/1
- im Nordwesten durch die nördliche Grenze des Flurstücks 879/1
- im Nordosten durch das Flurstück 229/6 und die Bahntrasse nach Hirschberg.

Da nicht alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz in diesem Bebauungsplangebiet durchgeführt werden können, wird das Flurstück 217/1 mit in den Bebauungsplan einbezogen (*anteilige Sammelzuweisung, siehe 4.4*). Mit ca. 0,5 ha stellt es den 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans dar.

### 4. Städtebauliche Einordnung

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an die Bebauung des Innenbereichs von Unterkoskau an und ergänzt die Bebauung an der Bahnhofstraße. Die bestehende Bebauung ist gekennzeichnet durch typisch ländliche Bauten, die zwei- oder eineinhalbgeschossig mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen sind. Zum Teil liegen kleinere Nebengebäude vor. Die Fassaden der vorhandenen Gebäude bestehen aus Putz oder Mauerwerk (Ziegelstein). Charakteristische Dachform ist das Satteldach. Die Dächer sind mit (Natur)schiefer und einmal mit Tonziegel eingedeckt.

Das südwestlich zum Planungsgebiet liegende private, landwirtschaftliche Gebäude auf dem Flurstück 83 wird seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Das Stallgebäude, ursprünglich ausgelegt für 40 Rinder, ist auch nicht für eine erneute Bewirtschaftung vorgesehen. Lediglich für die Selbstversorgung befinden sich einige Tiere auf dem Hof. Es ist nicht zu erwarten, daß eine eventuelle zukünftige Bewirt-

schaftung die Abstandsklasse VI, Lfd. Nr. 158 nach dem Thür. Abstandserlaß vom 7.1.1993 erreichen wird.

Bei einem Abstand von 130 Metern werden keine Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung erwartet, zumal die Hauptwindrichtung West-Ost eine Geruchsbelästigung nahezu ausschließt. Die Anpflanzungen am Rand des Wohngebiets, die als Ausgleichsmaßnahmen geplant sind, können gleichzeitig als passive Schutzmaßnahmen für evtl. auftretende, geringfügige Immissionen angesehen werden. Entsprechend der Forderung von § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind evtl. störende Nutzungen weit genug von der Wohnbebauung entfernt. Aus diesem Grund bestehen immissionsschutzrechtlich keine Bedenken gegen die geplante Bebauung.

#### 5. Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Zustands von Natur und Landschaft

Die großen Freiflächen der bebauten Grundstücke (Flurstücke 879, 423/1, 425, 427, 428/8, 428/5) sind zum größten Teil als Ziergärten, sowie als Rasenflächen (eine Hühnerwiese) genutzt. Es liegen nur wenige kleinere Nutzgärten vor.

Die Hauszufahrten bestehen aus wassergebundener Decke, z. T. mit mittigem Rasenstreifen.

Bei den unbebauten Grundstücken westlich der Bahnhofstraße handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Weide- oder Ackerflächen. Die Flurstücke 267-271 werden als (Kuh)Weiden genutzt, wobei die Flurstücke 268 (südlicher Teil) und 267 eine leichte Vernässung aufweisen. Nur auf den beiden letztgenannten Flurstücken befindet sich eine Baum- und Buschvegetation. Auf dem Flurstück 268 befinden sich in der südwestlichen Ecke etwa 8 Schwarzerlen und auf dem Flurstück 267 an der Flurstücksgrenze zu 268 ein kleines Fließgewässer mit beidseitigem Ufergehölzsaum aus Schwarzerlen, sowie etwas weiter südlich davon eine große, alte Eiche. Die intensiv genutzten Weideflächen weisen nur einen geringen ökologischen Wert auf. Das Gewässer mit Vegetation ist ökologisch als relativ wertvoll und erhaltungswert einzustufen.

Die Flurstücke 272 und 273 haben durch ihre Nutzung als Maisacker nur einen sehr geringen ökologischen Wert. Die Böden der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nicht nur langjährig massiv gedüngt, sondern durch den üblichen Einsatz großer Landmaschinen erheblich verfestigt.

Östlich der Bahnhofstraße sind auf dem Flurstück 424 in der westlichen Hälfte Nutzgärten mit verschiedenen Gemüsepflanzen, Zierpflanzen und 3 kleineren Obstbäumen und im nördlichem Teil liegt Ruderalvegetation vor. Das gemeindeeigene Grundstück wurde bzw. wird z.T. noch als Dauerkleingartenland genutzt.

Bei dem Flurstück 426 handelt es sich um eine extensiv genutzte Weide. Nur die Flurstücke 428/1 und 428/6 weisen als Weidefläche mit etwa 15 Obstbäumen (Apfel- und Birnbäume mit einem Alter von ca. 20 Jahren) einen höheren ökologischen Wert auf. Sie stellen gemäß § 18 Abs.1 VorlThürNatG besonders geschützte Biotope dar. Für das Flurstücke 428/6 ist durch die Untere Naturschutzbehörde der Antrag zur Zulassung von Ausnahmen bewilligt worden. Die Bebauung ist gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans möglich. *Es wird darauf hingewiesen, daß auf dem Flurstück 428/6 fünf Bienenvölker gehalten werden, wobei die Möglichkeit der Bienenhaltung in diesem Umfang weiterhin erhalten bleiben soll.*

Östlich des Plangebiets befindet sich ein von dichten Hecken und Bäumen gesäumter Hohlweg mit sehr dichter und großer Vegetation, der stark vernäßt ist. Ursache dieser Vernässung ist eine in der Nähe des Bahndamms befindliche Quelle, aus der zumindest periodisch Wasser sickert, welches dann den Weg hinunterströmt.

Diese natürliche Grenze prägt nicht nur das Landschaftsbild, sondern hat auch einen hohen ökologischen Wert.

Die Bahnhofstraße ist durch Alleebäume (alles Birken) eingereiht, wobei die alten Bäume durch Neupflanzungen ergänzt wurden. Zusätzlich besteht ein 1,5 bis 2 Meter breiter Randstreifen mit Gräsern.

Aufgrund ihres Zustandes sind die noch nicht bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Biotope auf Flurstücke 428/1 und 428/6, sowie der Vegetation am Graben auf Flurstück 267, weder landschaftlich reizvoll noch ökologisch hochwertig einzuschätzen. Es sind keine Vorkommen seltener Pflanzen oder Tierarten festzustellen.

Zur Verdeutlichung befindet sich im Anhang eine Karte mit der Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft.

Ein in Auftrag gegebenes hydrogeologisches Gutachten liefert Aussagen zur Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit im Plangebiet. *Das Plangebiet fällt generell flach nach Süden hin ab (eine genaue Ermittlung der Höhen, erfolgt mit der An-*

*lage der Kanalisation*). Es liegt ein relativ einheitlicher Schichtenaufbau des Bodens vor. Die Sondierungen zeigen als Bodenprofil unter einer ca. 0,3 m mächtigen Mutterbodenschicht ein 0,2 m bis max. 0,3 m mächtigen grauen bis braunen Hanglehm mit untergeordnet vorhandenem umgelagertem Lößlehm. Darunter lagert unterschiedlich schwach verlehmt graubrauner Hangschutt mit einer Mächtigkeit von 0,6 m bis 1,3 m. Die Mächtigkeit des Hanglehms und -schutts nehmen nach Süden entsprechend der Morphologie zu.

Generell weist der Boden durchgehend gute bis mäßige Wasserleitfähigkeit bis in eine Tiefe von ca. 2,0 m auf. Eine Vergleyung des Bodens (hervorgerufen durch hoch anstehendes Grundwasser oder ständigen Sickerwasserstau über und in wenig durchlässigen Schichten) wurde durch die RKS nicht nachgewiesen. In dem südlichen Bereich auf den Oelwiesen sind auch weiterhin Naßstellen zu erwarten. Der ab 0,5 m schon stark steinige Boden ist mäßig bis gut wasserdurchlässig, hat aber noch ausreichend Lehmenteile, um eine gute Filterung des Sickerwassers zu bewirken.

## **B. Planungsinhalt**

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung für die Bauflächen wird als „reines Wohngebiet“ festgelegt, da eine Wohnbebauung beabsichtigt ist.

Nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient ein reines Wohngebiet dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind nur ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

Das Maß der Nutzung bestimmt sich aus dem Anteil der überbauten Grundstücksfläche, hier dürfen maximal 40 % der zulässigen Grundfläche innerhalb der Baugrenzen bebaut werden. Diese Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist nach § 17 BauNVO die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung bei reinen Wohngebieten.

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In offener Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine, dem ländlichen Charakter entsprechende, aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden. Entsprechend der umliegenden Häuser dürfen die Neubau-

ten nur traufständig zur Straße stehen. Bei den Hauptgebäuden ist daher die Firstrichtung festgelegt.

Westlich der Bahnhofstraße wird eine Baugrenze in 10 Meter Abstand von der Straße festgesetzt, um den erforderlichen Abstand einzuhalten. Angeglichen an die Bauflucht der vorhandenen Häuser östlich der Bahnhofstraße wird dort ein Mindestabstand zur Straße von 6 Metern vorgeschrieben.

Die Baufelder werden von der Tiefe her auf maximal 22 Meter begrenzt. Bei dieser Tiefe der Baufelder wird zum einen noch gewährleistet, daß eine zukünftige Bebauung im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen als städtebaulich geordnet erscheint. Zum anderen wird den potentiellen Bauherren ermöglicht, ihr Haus weiter von der Landstraße entfernt zu bauen, wenn sie sich durch den Verkehrslärm zu sehr beeinträchtigt fühlen.

Auf dem Flurstück 428/6 wird eine Sonderlösung getroffen. Das Baufeld wird durch Baugrenzen auf 20 Meter x 17 Meter beschränkt und somit auch nur der Bau eines Hauses ermöglicht. Das Flurstück 428/1 und der rückwärtige Bereich von Flurstück 428/6 sollen als Streuobstwiese *mit der Möglichkeit der Kleinvieh- und Bienenhaltung* erhalten bleiben.

Der Eingriff ist auf einen notwendigen minimalen Umfang begrenzt. Die Eigentümer sind sich bewußt, daß alle Handlungen, die eine Zerstörung, Beschädigung, nachhaltige Störung oder Veränderung des charakterlichen Zustands der Streuobstwiese bewirken, verboten sind.

Da die Flurstücke 424 und 425 mit einer Tiefe von 110 bzw. 80 Metern sehr langgestreckt sind, wird dort in vorgegebenen Baufeldern eine Bebauung im hinterem Bereich der Grundstücke ermöglicht. Als private Grünflächen ist die Fläche zu groß. Es besteht die Gefahr, daß ungepflegte und ungeordnete Bereiche entstehen. Durch die stark ausgeprägte natürliche Grenze des Hohlwegs besteht auch keine Beziehung zu den weiter östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Auf dem Flurstück 425 an der Grenze zum Flurstück 424 ist bereits ein Erschließungsweg (bis nahe an die Hohlwegvegetation reichend) vorhanden.

Durch die Abgeschlossenheit des Plangebiets im Osten - zum einen durch den Hohlweg, zum anderen durch den hinteren Bereich des Flurstücks 423/2 als Puffer zu den Bahngleisen, die hin und wieder von einer Güterbahn befahren werden, - wird

das städtebauliche Bild dieser Bebauung nicht gestört. Vielmehr wird verantwortlich mit Grund und Boden umgegangen, da diese Grundstücke anders nicht sinnvoll genutzt werden können. Die Häuser würden sonst eventuell an anderer Stelle gebaut werden, die eine Schutzwürdigkeit aufweisen könnten.

Aufgrund des zum Teil für das neue Wohngebiet vorliegendem dringenden Wohnbedarf und der Vielzahl der Bauherren, wird das Gebiet voraussichtlich abschnittsweise bebaut werden. Die erste Baustufe ist für die Baufelder auf den Flurstücken 268, 270 und 271 festgelegt (Begründung unter 6.2, Seite 17).

### 3. Sonstige Festsetzungen

Nach § 12 Abs. 2 ThürBauO sind bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, daß sie das Straßenbild, Ortsbild und Landschaftsbild nicht verunstalten. Deshalb werden gemäß § 83 Abs. 4 ThürBauO zusätzliche Festsetzungen zur Gestaltung getroffen, die den Zielen der Dorfentwicklung entsprechen.

#### 3.1 Dächer

Die Dachform bestimmt die Gestalt eines Hauses und - in der städtebaulichen Zuordnung- maßgeblich auch den gesamten Siedlungsraum. Als ortstypisch ist das Satteldach, besonders bei den Drei- und Vierseitgehöften, erkannt und im Bebauungsplan festgeschrieben. Abwandlungen werden aber zugelassen, da in Unterkoskau auch Walm- und Krüppelwalmdächer vorliegen, die das Siedlungsbild bzw. die Dachlandschaft akzentuieren.

Als Dacheindeckung sind im Sinne der Dorfentwicklungsplanung nur Tonziegel oder Schiefer zulässig. Als Dachneigung ist nur der ortstypische Neigungswinkel von 35° bis 40° zulässig. Außerdem sind zur Straßenseite keine liegenden Dachfenster zulässig. Als Alternative kommen besonders Gauben in Betracht, die ein ortstypisches Gestaltungselement darstellen.

#### 3.2 Fassade

Um die Materialvielfalt der Häuserfassaden einzuschränken wird festgesetzt, daß als Fassadenmaterial keine Kunstmaterialien verwendet werden dürfen. Eine Gestaltung mit rotem Klinker oder eine verputzte Fassade paßt sich besser in die Umgebung ein.

Weiterhin werden als Empfehlungen aufgenommen, daß die Fassadengliederung möglichst symmetrisch sein soll und betreffend der Fenster ein stehendes Fensterformat und möglichst nur eine Fenstergröße verwendet werden soll.

### 3.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur ökologisch wertvolle Grüneinfriedungen wie Hecken aus Laubgehölzen (gemäß Pflanzliste) und die regionaltypischen Holzstaketenzäune zulässig.

## 4. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen. Außerdem sind für die neuen Bauvorhaben nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### 4.1 Vermeidung von Eingriffen

Ausgehend von der Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft sollen die ökologisch wertvollen Bestandteile von den Flurstücken 267 und 268 vor einem Eingriff geschützt werden.

Für die Baum- und Buschvegetation besonders an dem kleinen Fließgewässer (Ufergehölzsaum und Schwarzerlen) wird eine Festsetzung zur Erhaltung getroffen. Die geplante Bebauung befindet sich in einem ausreichenden Abstand zu diesem Biotop. Auch die Streuobstwiesen auf den Flurstücken 428/1 und 428/6 werden weitgehend erhalten.

### 4.2 Minderungsmaßnahmen

Die Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung sind durch zahlreiche Minderungsmaßnahmen bzw. Festsetzungen, die indirekt Natur und Landschaft zugute kommen, gering gehalten. Da das Regenwasser von Dächern und Wegen bei den umliegenden bebauten Grundstücken natürlich im Boden der Freiflächen versickern kann, ist der Verlust von versickerungsfähiger Oberfläche durch die Versiegelung neuer Bauvorhaben bei den großen Grundstücken als nicht so bedeutender Eingriff

in den Gewässerhaushalt zu bewerten. Zur Minimierung der Versiegelung wird zusätzlich eine Festsetzung zu den Hauszufahrten vorgenommen (siehe Ausgleichsmaßnahmen).

Durch die offene Bebauung und die privaten Grünflächen ergeben sich eher positive Änderungen des Mikroklimas.

#### 4.3 Höhe des Eingriffs

Durch die Verwendung numerischer Wertskalen gehen bei der Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichs-, sowie Ersatzmaßnahmen häufig gerade jene Informationen verloren, die für die Bewertung an sich entscheidend sind. Daher wird hier bewußt auf ein standardisiertes Bewertungsverfahren verzichtet und die in der Praxis anerkannte verbal-qualitative Argumentation angewendet.

Durch die GRZ von 0,4 kann durch Bauvorhaben maximal eine Fläche von 0,6 ha versiegelt werden. Erfahrungsgemäß wird im ländlichen Raum die Überbaubarkeit nicht ausgeschöpft, daher kann davon ausgegangen werden, daß die Versiegelung auch bei Einrechnen der Häuserzufahrten geringer sein wird.

Im einzelnen sind ca. folgende Flächen von der Versiegelung durch den Verlust an Flora und Fauna, sowie einer Veränderung des lokalen Klimahaushalts (Verlust an Kälte produzierenden Flächen) betroffen und müssen ausgeglichen werden (es wird bei dieser Auflistung von einer Versiegelung von 40 % auf dem Grundstück ausgegangen):

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Ackerflächen              | 1100 qm |
| Weideflächen              | 3220 qm |
| Nutzgarten                | 600 qm  |
| Ruderalvegetationsflächen | 600 qm  |
| Obstwiese                 | 400 qm  |

(Verlust von ca. 3 Obstbäumen)

---

5920 qm

Das Landschaftsbild des umgebenden Landschaftsraums ist durch ein leicht welliges Relief bestimmt, das durch landwirtschaftliche Flächen mit einigen Feldgehölzen gekennzeichnet ist. Weide- und Ackerflächen umgeben die Bebauung.

Das bestehende Landschaftsbild wird durch neue Bauvorhaben wenig beeinflusst. Die neuen Bauvorhaben schließen die Lücken zwischen den vorhandenen Gebäuden. Die Festsetzungen zu neuen Anpflanzungen unterstützen zudem die Eingliederung in die Landschaft. Es entsteht der Eindruck eines geschlossenen Baugebiets umrahmt von Grünstrukturen.

Der ökologisch und für das Landschaftsbild wertvolle Hohlweg wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

#### 4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Bestimmung der Höhe der Ausgleichsmaßnahmen werden die vorzunehmenden Minderungsmaßnahmen mit einbezogen.

Da die Acker- und Weideflächen keinerlei Schutzstandard aufweisen, bewirkt die Umnutzung in Baugrundstücke mit entsprechenden Gärten und Anpflanzungen meistens bereits eine Verbesserung für den Naturhaushalt. Zumal bei den im Durchschnitt ca. 1200 qm großen Grundstücken und einer Versiegelung von maximal 40 % noch relativ große zusammenhängende Grünflächen entstehen.

So wird für diese Flächen als Ausgleich für den Eingriff nur festgesetzt, daß auf den Freiflächen der Grundstücke je 250 qm Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum (alt bewährte Lokalarten) oder ein Laubbaum II. Ordnung oder vier Sträucher, oder je 350 qm Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum I. Ordnung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste (im Anhang) zu pflanzen sind.

Am westlichen Rand des Bebauungsplangebiets müssen diese Anpflanzungen an der Grundstücksgrenze als ein Pflanzstreifen von mindestens 3 Meter Breite angelegt werden. So entsteht ein weicher Übergang von privater Grünfläche zur landwirtschaftlich genutzten Flächen. Gegenüber Solitärgewächsen weist eine solche Grüneinbindung auch einen höheren ökologischen Wert auf.

Für den Verlust der ökologisch etwas höher einzustufenden Nutzgartenfläche ist als Ausgleich je 200 qm Grundstücksfläche mind. 1 Obstbaum oder ein Laubbaum II.

Ordnung oder 4 Sträucher oder je 300 qm Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum l. Ordnung nach der Pflanzliste zu pflanzen.

Für den Ausgleich einer Teilaufhebung der Streuobstwiese sollen auf 600 qm der landwirtschaftlichen Fläche mit der Flurstücksnummer 268 mindestens acht ortstypische Obstbäume angepflanzt werden. Diese Anpflanzung dient ebenfalls der grünordnerischen Abrundung des Bebauungsgebiets und bildet eine Pufferzone zwischen Wohngebiet und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Als Ausgleich für die wassergebundenen Zuwegungen zu den Häusern, den Feldern und zur Pflanzenkläranlage werden außerhalb des Bebauungsplangebiets Anpflanzungen als Ersatzmaßnahme vorgenommen. Es handelt sich um das Flurstück 217/1 der Gemeinde westlich an die Ortslage anschließend. Hier fehlen zur freien Landschaft hin gliedernde Vegetationselemente. Auf dem Grundstück, *das als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird*, befindet sich auch ein Teich, der durch Anpflanzungen ebenfalls aufgewertet werden soll. Es handelt sich *bei den Anpflanzungen* um heimische Sträucher in einer freiwachsenden Hecke, die auf einer Gesamtlänge von 240 Metern um das Grundstück herum gepflanzt werden sollen. *Die Finanzierung der Maßnahme wird nach Befestigung der Zuwegungen anteilmäßig auf die Bauflächen umgelegt (Sammelzuweisung anteilig zu den Bauflächen).*

Zusätzlich soll die landwirtschaftliche Fläche der Flurstücke 268 und 267 nur noch extensiv beweidet werden.

Die genannten Bepflanzungen begründen sich besonders mit der Lage am Ortsrand, wobei der Ortsrandeingrünung besondere Beachtung zu schenken ist. Da es sich um landestypische Bauvorhaben handelt, reicht eine Einbindung in die Landschaft durch Anpflanzungen von Einzelbäumen, der Obstwiese und dem schmalen Pflanzstreifen aus. Der Kontrast zwischen den harten Konturen der Gebäude und der Landschaft wird so abgemildert.

## 5. Erschließung

Durch die vorhandene Bahnhofstraße als Kreisstraße L I O 89 ist die Erschließung bereits abgesichert. Die Rasenstreifen am Straßenrand ermöglichen einen späteren Ausbau mit einem Fußweg (*im Bebauungsplan ist die äußere Begrenzungslinie für die Flächen, die zur L 1089 gehören, dargestellt; weitere Planungsunterlagen, die die Straßenbegrenzung eindeutig festlegen liegen derzeit nicht vor*).

Die westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Ackerflächen und Weiden können nur über die Bahnhofstraße erreicht werden. Hinzu kommt, daß die landwirtschaftlichen Flächen unterschiedlichen Eigentümern gehören. Daher werden drei Zuwegungen in wassergebundener Bauweise in einer Breite von 4 Metern angelegt. Diese Wege dienen dann sowohl der Zufahrt zu den Wohnhäusern als auch zu den Feldern. Die Breite von 4 Metern und ein beidseitiger Sicherheitsabstand zu den Einfriedungen der Wohngrundstücke von 0,50 Metern (Bankette mit Gräsern) ermöglicht das Befahren der Wege mit modernen Landmaschinen. Die evtl. Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ist so „gerecht“ verteilt. Die eventuelle leichte Beeinträchtigung durch Verschmutzungen von Landfahrzeugen ist in ländlichen Gebieten hinzunehmen. Die Umsetzung wird durch einzutragende Geh- und Fahr- sowie Leitungsrechte *sowohl für die private wie auch öffentliche Nutzung* abgesichert.

Der kleine Höhenunterschied von der Straße zu den Grundstücken läßt sich durch drei Zufahrten zur Bahnhofstraße gut bewältigen. Das Längsgefälle wird bei den Zufahrten max. 2,5 % betragen.

Nördlich der Bahnhofstraße gibt es bei der Anbindung kaum eine Höhendifferenz. Die Zu- bzw. Abfahrten zur Bahnhofstraße erfolgen für die drei Baufelder von Flurstück 424 und 425 über die vorhandene Zuwegung von Flurstück 425, die sich an der Grenze zu Flurstück 424 befindet. Bei Flurstück 426 wird ebenfalls nur eine Zufahrt zur Bahnhofsstraße zugelassen. Flurstück 428/6 erhält eine separate Zufahrt, da es sich nur um eine Baulückenschließung zwischen schon bestehenden Wohnhäusern mit separaten Zuwegungen handelt.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Zweckverband Obere Saale in Schleiz sichergestellt. Der benötigte 2 Meter Abstand von der Versorgungsleitung wird berücksichtigt.

### 6.2 Abwasser und Niederschlagswasser

Für das Bebauungsgebiet wird ein Trennsystem angewendet.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist das oben genannte hydrogeologische Gutachten angefertigt worden. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß sich nach DIN 18130 T1 die anstehenden Bodenschichten in Abhängigkeit vom Durchlässigkeitswert in den Durchlässigkeitsbereich „durchlässig“ einordnen lassen. Prinzipiell ist gegen das Versickern von Niederschlagswasser kein Einwand zu erheben. Eine Verunreinigung des Bodens durch Dachabfluß ist so gut wie nicht zu erwarten. Sollte es auf einzelnen Grundstücken nach der Bebauung dennoch zu einer Stauung des Oberwassers kommen, wird es im Interesse der Bewohner liegen, Versickerungshilfen anzulegen, da das Niederschlagswasser nicht in die Abwasserkanalisation geführt werden darf. Ist eine Versickerungshilfe notwendig, so ist eine Mulden -und/oder Rigolenversickerung bzw. Rohrversickerung zu bevorzugen. Eine Schachtversickerung kommt wegen einer möglichen Verunreinigung des Bodens (Filterung wird verhindert) nicht in Frage.

Ziel ist es, die Ableitung des Abwassers in die Entwässerungskonzeption der Stadt Tanna einzubinden. Nach der abwassertechnischen Zielplanung des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt ist vorgesehen, die Abwässer von Unterkoskau der zu errichtenden Kläranlage der Entsorgungsgruppe Tanna mit Standort in Frankendorf zuzuführen. Mit dem Anschluß von Unterkoskau an eine zentrale Lösung ist aufgrund der festgelegten Prioritäten jedoch nur langfristig zu rechnen.

Da individuelle Kleinkläranlagen nicht mehr genehmigungsfähig sind, ist eine dezentrale Kläranlage mit gemeinsamer Erschließung (Kanalisation) im Bebauungsplangebiet eine vollbiologische Kläranlage nach ATV-Arbeitsblatt A122 ausgewiesen.

Der Kläranlagenstandort wurde hinsichtlich seiner Eignung und der Möglichkeiten der zuführenden Kanalisation überprüft. Dieser Standort befindet sich auf dem Flurstück 268 östlich des vorhandenen Teiches. Das leichte Gefälle des Plangebiets nach Süden wird optimal ausgenutzt. Die Erschließung der Kläranlage erfolgt über eine Verlängerung der Zuwegung zwischen den Flurstücken mit den Nrn: 270 und 268 (über Nutzungsrechte).

Da keine Möglichkeit der Einleitung in eine öffentliche Kanalisation besteht, soll das behandelte Abwasser in den vorhandenen linken Zulaufgraben zur Wisenta (Lohbach) geleitet werden. Die Zuleitung ist über den bestehenden Graben und die an ihn anschließende Rohrleitung in ausreichender Dimensionierung bereits vorhanden. Bei der Einleitung sind am Ablauf der Kläranlage die Überwachungswerte CSB = 110 mg/l und BSB<sub>5</sub> = 25 mg/l einzuhalten.

Da das gesamte Plangebiet sich in der Wasserschutzzone III der Talsperre Lössau befindet, muß für eine Kläranlage bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Ausnahme von Verboten (Errichtung einer biologischen Kläranlage) gestellt werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann vermutet werden, daß es zu einer stufenweisen Bebauung des Bebauungsplangebiets kommen wird. Das liegt besonders daran, daß es sich um eine Baulückenschließung handelt, die nicht von einem Investor vorgenommen wird, sondern von einzelnen Bauherren. Die Gemeinde hat daher (auf Anraten des staatlichen Umweltamtes) eine Ausnahmeregelung (nach § 31 BauGB) beschlossen, die eine abschnittsweise Bebauung ermöglicht. Dieses wurde notwendig, da die Gemeinde sich nicht in der Lage sieht bei einem oder wenigen neu errichteten Häusern, bereits die neue Kläranlage zu bauen. Außerdem ergaben sich wesentliche Einwände der jetzigen Grundstückseigentümer, die zu einer Vorfinanzierung (bzw. einer Vorzugslast) nicht bereit oder in der Lage sind.

Bei nicht gleichzeitiger Bebauung des Wohngebiets wird eine gemeinsame Zwischenlösung der Abwasserbehandlung konzipiert. Die Festlegung des ersten Bauabschnitts begründet sich mit der Anfrage des dringenden Baugesuchs auf Flurstück

268. Außerdem handelt es sich um die ökologisch am geringwertigsten eingestuften Acker- und Weideflächen. Die Reihenfolge der weiteren Bauabschnitte erfolgt je nach Bedarf.

Wenn es zunächst nur zur Bebauung in diesem ersten Bauabschnitt kommen sollte, erhält diese Baugruppe als Zwischenlösung eine gemeinsame Abwasserentsorgung. Diese Kläranlage nach DIN 4261 Teil 2 ist nicht „individuell“. Die Stadt Tanna kann ihre Erschließungspflicht aber auf einen Dritten übertragen.

Die Stadt Tanna wird für diese Zwischenlösung (Tropfkörperkläranlage) die gekennzeichnete Fläche in einer Größe von ca. 2,50 mal 5,50 Metern von den Eigentümern pachten. Die Erschließung wird über einzutragende Geh-, Fahr und Leitungsrechte sichergestellt. Da der Weg zur Kläranlage nur selten befahren werden muß, ist ein befestigter Rasenweg ausreichend. Das geklärte Restwasser wird in den linken Zulaufgraben zur Wisenta (Lohbach) gleitet. Die Rohrleitung zu dem Zulaufgraben erfolgt ebenfalls über ein Leitungsrecht.

Sobald mehr als 12 Einwohnergleichwerte benötigt werden, wird die dezentrale Pflanzenkläranlage gebaut. Hier bietet sich der Vorteil, daß die vorübergehende Tropfkörperkläranlage als Vorklärung umgerüstet werden kann. Aus diesem Grund ist die Tropfkörperkläranlage auf 12 Einwohnergleichwerte ausgelegt, da das Volumen für eine Vorklärung zur Pflanzenkläranlage ausreicht. Die Zuwegung (befestigter Rasenweg) wird dann bis zur Pflanzenkläranlage verlängert.

Da diese Lösung den Bauherren, die frühzeitig bauen möchten, entgegenkommt, sollen sie den Großteil der entstehenden Kosten tragen. Die Stadt Tanna wird diese Ausnahmeregelung ggf. an einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 6 MaßnahmenG zum BauGB und §§ 123 f BauGB koppeln. Die Bauherren des ersten Bauabschnitts werden sich in diesem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichten, sich an den Herstellungs- und Planungskosten der Tropfkörperkläranlage zu beteiligen oder die die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen wird auf sie übertragen. Dieser Vertrag wird bei Bedarf zwischen der Stadt Tanna und dem Bauherr abgeschlossen. Andernfalls muß die Stadt Tanna min. 30 %-der Abwassererschließung tragen.

Die beschriebene Ausnahmeregelung gilt solange bis die zentrale Kläranlage in Unterkoskau oder in Frankendorf errichtet ist.

Dies ist eine Kompromißlösung zur Klärung der Abwasserentsorgung, die allen Seiten entgegenkommt und niemanden unnötig mit Kosten belastet.

### 6.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung ist durch die Thüringer Energie AG (TEAG) in Schleiz sichergestellt. Mit der TEAG hat sich die Gemeinde über einen Standort der Transformatorstation geeinigt, die östlich des Plangebiets auf einem Grundstück der Gemeinde (Flurstück I4/1, nördlich der „Alabamahalle“) stehen soll.

Wenn zunächst nur wenige Gebäude in der ersten Baustufe entstehen, ist ein Transformator noch nicht notwendig.

### 6.4 Wärmeversorgung

Da keine Gasversorgung in der Nähe vorliegt und auch nicht geplant ist, wird davon ausgegangen, daß die Wärmeversorgung durch private Ölheizungen betrieben wird. Auch wären Nachtspeichergeräte als Wärmeversorgung möglich.

### 6.5 Abfallentsorgung

Bei den Bauarbeiten anfallender Erdaushub ist der Wiederverwertung zuzuführen. Da es sich um Grünflächen handelt, fallen sonst keine Abfallstoffe an.

## **C. Auswirkungen**

### 1. Soziale Belange

Aus der bisherigen Nutzung des Geländes ergeben sich keine unmittelbaren Forderungen und damit aus seiner Bebauung keine sozial unverträglichen Folgen.

Durch die Aufhebung der Trinkwasserschutzzone wurden die Eigentümer von privaten Brunnen (Gebrauchswasser) darauf hingewiesen, daß die Trinkwasserqualität

nicht mehr gesichert werden kann. Diese Eigentümer sind aber alle an die Trinkwasserfernleitung angeschlossen.

## 2. Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließungsstraße, sowie die Versorgungsleitungen für Strom und Trinkwasser existieren bereits. Somit ergeben sich durch diese Erschließung nur die jeweiligen Anschlußgebühren, die von den Eigentümern zu zahlen sind.

Bei der Ausbau der Zuwegungen müssen die Anlieger der betreffenden Grundstücke einen Anliegerbeitrag zahlen, ebenso für die zu leistenden Ausgleichspflanzungen der Zuwegungen.

Für die Minderung des übrigen Eingriffs in den Naturhaushalt werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gefordert, die finanziell direkt durch die Eigentümer bzw. Verursacher zu tragen sind.

Die größte finanzielle Belastung, sowohl für die Bewohner als auch für die Stadt Tanna, entsteht durch die zu errichtende Kläranlage. Durch die Ausnahmeregelung werden unzumutbare Härten bei einer ersten Baustufe vermieden.

Die Gemeinde besitzt ein Grundstück im Bebauungsplangebiet, auf dem zwei Wohnhäuser errichtet werden können. Durch einen Verkauf dieser Flächen erhält die Stadt Tanna zusätzliche Einnahmen, die diese kommunalen Planungen und die Errichtung der Kläranlage finanziell erleichtern.

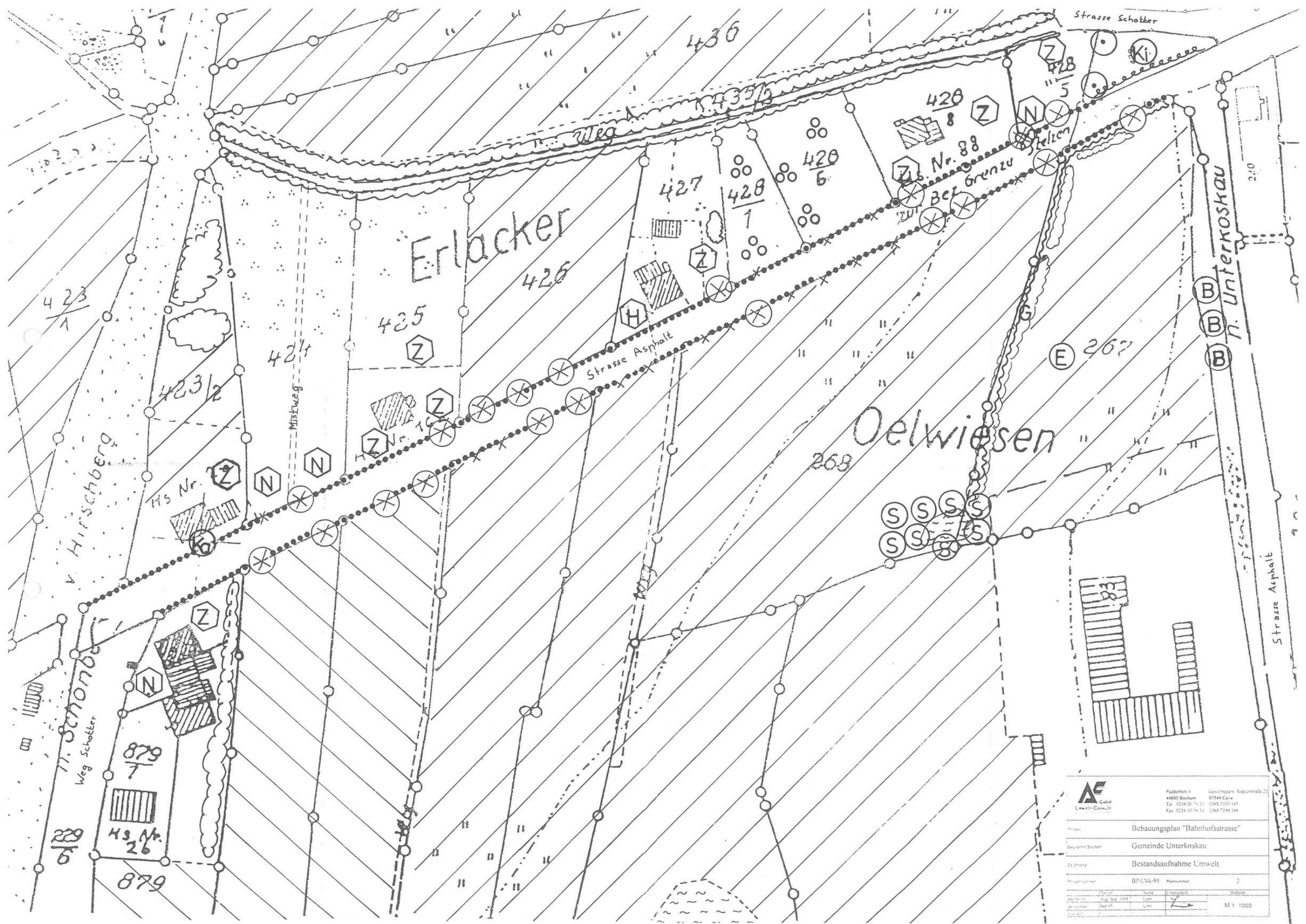
## 3. Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf die Umwelt werden im Zusammenhang mit den dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Grünordnungsplanung ausführlich erläutert (siehe Punkt B.4 und Bestandsaufnahme A.5).

Durch den Bebauungsplan sollen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden, berücksichtigt werden. Auswirkungen auf die Umwelt sind im Sinne des §8 BNatSchG vorrangig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Das Vermeidungsgebot führte in der Abwägung dazu, daß einige Flächen von der Bebauung ausgeklammert wurden (Streuobstwiese, Graben). Die Grundstücksgröße wurde den örtlichen Gegebenheiten und Ansprüchen angepaßt. Durch die Gewähr-

leistung von Grünverbindungen und der Minimierung der Versiegelung wird schonend mit Grund und Boden umgegangen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wurde eine dichtere Bebauung abgewogen. In dem ländlichen Gebiet kommt eine verdichtet Bebauung an dieser Stelle aber nicht in Frage, besonders da es sich um eine Baulückenschließung am Ortsrand handelte. Eine Anpassung an schon Vorhandenes wurde daher vorgezogen.



|                                                                                       |                                                                  |                                                                                       |                                                                          |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--|
|  | Paddenben n. 44803 Buchum<br>Tel. 0234-307631<br>Fax 0234-307634 |                                                                                       | Geverthaus Koppenstraße 23<br>07549 Gera<br>0365-2350149<br>0365-7359146 |  |
|                                                                                       | Projekt: Bebauungsplan "Bahnhofsstrasse"                         |                                                                                       |                                                                          |  |
| Baugemeinde: Gemeinde Unterkoskau                                                     |                                                                  |                                                                                       |                                                                          |  |
| Zeichnung: Bestandsaufnahme Umwelt                                                    |                                                                  |                                                                                       |                                                                          |  |
| Projektname: BP-LRK-95                                                                |                                                                  | Plannummer: 2                                                                         |                                                                          |  |
| Datum: Aug. Sep. 1995                                                                 | Name:                                                            | Unterschrift:                                                                         | Maßstab:                                                                 |  |
| Zeichner:                                                                             | Datum:                                                           |  | M 1:1000                                                                 |  |

## Anhang 1

### Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Zustands von Natur und Landschaft

#### Legende zur Karte

##### Nutzung der Freianlagen



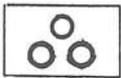
Nutzgarten



Ziergarten



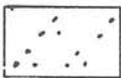
Hühnerwiese



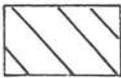
Obstwiese



Wiese/Weide



Ruderalfläche



Acker



Bahnbiotop (Ruderalstrukturen)



Graben



Teich

##### Vegetation



Birke



Birke Neuanpflanzung

Anhang 1



Bergahorn



Schwarzerle



Eiche



Esche



Kiefer



Kastanie



Ligustenhecke



sonstiges Baum- und Buschwerk



Randstreifen mit Gräsern

## Anhang 2

### Pflanzliste

Zur Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

#### **Bäume I. Ordnung:**

Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

#### **Bäume II. Ordnung:**

Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Wildbirne (*Pyrus communis*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Weißbirke (*Betula pendula*)

#### **Sträucher:**

Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)