Stadt Tanna
SAALE-ORLA-KREIS

Bebauungsplan Nr. 14
Wohngebiet „Stickereiweg“

Begründung mit Umweltbericht

Stand: 30. Juni 2020

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stickereiweg“ wird gem. § 245c Abs. 1 BauGB nach der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung des BauGB geführt.

INHALT

1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes 3
1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung 3
1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 3
1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen 4
1.4 Plangrundlage 5

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „Stickereiweg“ 5
2.1 Planbegründung 5
2.2 Wahl des Planverfahrens 6
2.3 Planinhalt 7
2.4 Erschließung 11
2.5 Sonstige zu berücksichtigende Belange 12

3 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan 13
3.1 Einleitung 13
3.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 13
3.3 Übergeordnete Ziele 14
3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 15
3.4.1 Natur und Landschaft 15
3.4.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 21
3.4.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung 22
3.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter 22
3.5 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung 22
3.5.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose) 22
3.5.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse) 23
3.5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung 25
3.5.4 Kompensationsmaßnahmen 27
3.5.5 Belange des Artenschutzes 29
3.5.6 Alternativenprüfung 29
3.6 Ergänzende Angaben 29
3.6.1 Methodik 29
3.6.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 30
3.6.3 Zusammenfassung 30

Literatur 31

Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkarte
Anlage 2: Lageplan der externen Kompensationsmaßnahmen
Anlage 3: Orientierende Altlastenuntersuchung

1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes

1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Anforderungen Kosten sparenden Bauens gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 zu berücksichtigen. Dabei hat die Gemeinde ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) anzupassen.

Die Stadt Tanna hat bereits im Jahr 1994 auf Grund bestehender Nachfrage nach Wohnbauland den Bebauungsplan Nr. 03 „Einfamilienhaus-Siedlung Stickereiweg Tanna“ entlang des Stickereiweges aufgestellt, welcher am 22. Mai 1997 Rechtskraft erlangte. Auf Grund der hohen Bedarfsnachfrage konnten kurzfristig alle Baugrundstücke im Plangebiet verkauft werden. Die Grundstücke sind zudem bereits weitgehend mit Wohnhäusern bebaut. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen hat die Stadt Tanna gemäß § 2 BauGB am 22. Oktober 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ gefasst, der an das bestehende Wohngebiet anschließt. Der Plan soll auf einer Fläche von ca. 1,3 ha Baurecht für ca. 13 Wohnhäuser schaffen.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) im Regelverfahren geführt. Es ist dabei gemäß den Vorgaben des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ergänzend ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt und Teil der Begründung ist. Er nimmt am kompletten Aufstellungsverfahren teil. Da vorliegende Planung die Voraussetzungen des § 245c Abs. 1 BauGB erfüllt, wird das Verfahren nach der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt. Dies betrifft u. a. auch die Angaben des Umweltberichtes. Der bisher gem. ThürNatG erforderliche Grünordnungsplan ist auf Grund der Gesetzesnovelle des BNatSchG nur noch fakultativ (§ 11 Abs. 2 BNatSchG). Da im vorliegenden Fall die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbewertung im Umweltbericht abgearbeitet wurde, wird auf einen gesonderten Grünordnungsplan verzichtet. Als Anlagen liegen dem Bebauungsplan eine Bestandskarte der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die Ergebnisse einer orientierenden Altlastenuntersuchung bei.

1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Tanna befindet sich im Talkessel der Wettera im Saale-Orla-Kreis. Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Tanna und grenzt südlich an die Landesstraße L 1090 (Dr.-Karkosch-Straße).

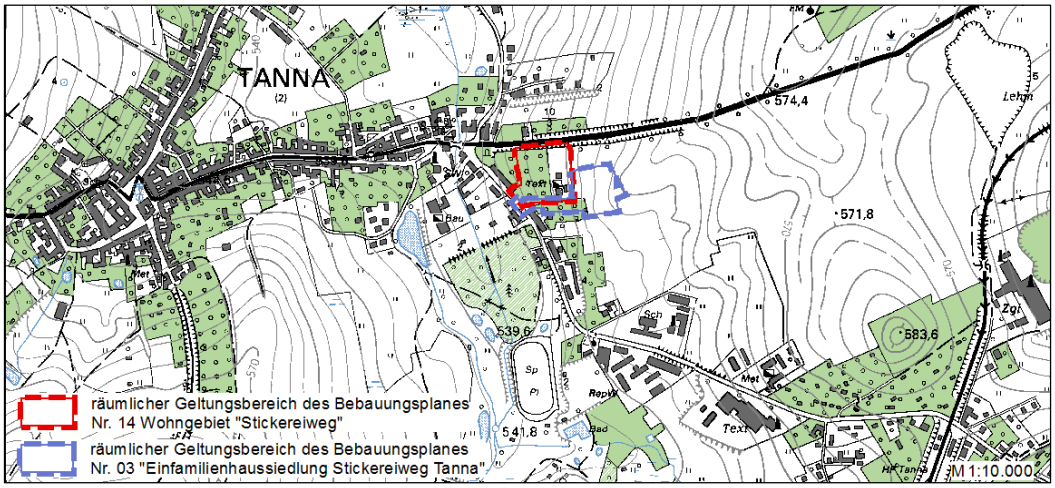

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes

Es umfasst bei einer Fläche von rund 1,3 ha die Flurstücke 2271/13 (tlw.), 2271/16, 2271/17(tlw.), 2287/1, 2287/2 und 2298 der Flur 4 und ergänzend zum Vorentwurf Teile des Flurstück 2358/3 der Flur 3 (Dr. Karkosch-Straße) in der Gemarkung Tanna, wobei der nördliche Teil des Plangebietes mit rund 6.320 m² dem bisherigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist.
Östlich und südlich grenzt an das Plangebiet der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 03 „Einfamilienhaus-Siedlung Stickereiweg“ an, welcher ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Geltungsbereiche der beiden Baupläne überschneiden sich hierbei teilweise im südlichen Bereich des neuen Plangebietes entlang des Stickereiweges. Im Westen bilden die bestehenden Reihenhäuser an der Bahnhofsstraße und im Norden die Landesstraße L 1090 (Dr.-Karkosch-Straße) die Begrenzung des Plangebietes.
Die genannten Flurstücke dienten bisher als Produktionsstätte der bis 2014 hier ansässigen Firma „Plauener Spitzen & Gardinen Dietrich Wetzel“. Seit Beendigung der Produktion liegt der Gewerbestandort brach. Eine gewerbliche Nachnutzung der Flächen würde auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung zu städtebaulichen Spannungen vor allem hinsichtlich des Immissionsschutzes führen und wurde daher städteplanerisch verworfen. Der Geltungsbereich wurde dabei über die Grenze des bestehenden Innenbereiches bis zur Landesstraße erweitert, da die Straße hier eine anthropogen geschaffene Grenze bildet. Zudem wurden die Flächen zwischen den noch vorhandenen Gewerbebauten und der Landesstraße bereits teilweise als Lagerplatz genutzt, so dass auch hier Vorbelastungen bestehen.

1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung
Regionalplan Ostthüringen 2012 (RP-OT): Im Regionalplan Ostthüringen ist das vorliegende Plangebiet bereits vollständig als Siedlungsbereich dargestellt. Die östlich anschließenden Flächen befinden sich im Übergangsbereich zum Vorranggebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ (LB-88 – Mielesdorf/ Zollgrün/ Tanna/ Seubtendorf).
Im Regelfall sollen gem. Grundsatz G 2-4 RP-OT bei der Siedlungsentwicklung bestehende Bau- bzw. Siedlungsgebiete ausgelastet bzw. Brach- oder Konversionsflächen genutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Ergänzend ist bei der Siedlungsflächenentwicklung den Zentralitäts- und Versorgungsfunktionen eines Zentralen Ortes ein besonderes Gewicht beizumessen (G 2-5 RP-OT, Tanna = Grundzentrum). Grundzentren sollen nach dem Grundsatz 1-16 RP-OT als wirtschaftliche Leistungsträger im ländlichen Raum profiliert werden und neben Wirtschafts- und Arbeitsplatzangeboten auch hinsichtlich des Angebotes an Wohnraum gestärkt werden. Der vorliegende Bebauungsplan trägt zur Schaffung von Wohnbauflächen und somit zur Deckung des gegenwärtigen Bedarfes nach Wohnbauland bei. Um die bestehenden Bauanfragen abdecken zu können, erfolgt eine Erweiterung der Wohnbaufläche um ca. 0,6 ha in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Mit dieser Flächensicherung und -erweiterung werden die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit ca. 13 Wohngebäuden geschaffen. Weitergehende Ausführungen zur Notwendigkeit der Planung und der damit verbundenen Siedlungsausdehnung in den Außenbereich sind dem Kapitel 2.2 zu entnehmen.

Bauleitplanung
Vorbereitende Bauleitplanung: Für das Gebiet der Stadt Tanna liegt kein Flächennutzungsplan vor. Daher wird der vorliegende Plan als vorzeitiger Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Voraussetzung hierfür ist, dass dieser Plan den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt entspricht und aus dringenden Gründen erforderlich ist (s. Kap. 2.2).

Verbindliche Bauleitplanung: Für das Vorhabengebiet selbst liegt mit Ausnahme eines schmalen Streifens im Süden kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Vorhaben in der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes sind gegenwärtig aufgrund der vorhandenen angrenzenden Bebauung sowie der

Nutzung im Plangebiet gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Vorhaben im nördlichen Teil sind dagegen nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich ein kleiner Teil entlang des Stickereiweges überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 03 „Einfamilienhaus-Siedlung Stickereiweg Tanna“. Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes werden die bestehenden Festsetzungen durch den neuen Bebauungsplan überlagert und sind schwebend unwirksam.

Landschaftsplanung

Landschaftsplan Tanna (LP Tanna): Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Tanna“ (2013). Gemäß der langfristigen Entwicklungskonzeption des LP Tanna handelt es sich bei der Vorhabenfläche um eine Siedlungs- und sonstige bebaute Fläche. Ein Ziel des Landschaftsplanes besteht in der Nach- und Umnutzung brachliegender Bauflächen innerhalb Tannas, was mit vorliegender Planung eingehalten wird. Im Osten des Gebietes befindet sich auf dem Flurstück 2287/2 eine Altlastenverdachtsfläche mit einem hohem Belastungs- und Schadstoffpotential, das gemäß Landschaftsplan eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge haben kann. Im Zuge der Bauflächenerschließung ist auf diesen Flächen ein Bodenaustausch vorzunehmen, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Rechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich derzeitig keine geschützten Flächen oder Objekte bzw. sind solche nach folgenden Gesetzen nicht bekannt:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Thüringer Wassergesetz (ThürWG),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.V.m. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG), Die Landesstraße L 1090 befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes. Der Bebauungsplan sieht eine Aufbindung auf diese Straße vor. Die vorgesehene Baugrenze weist einen Abstand von 10 m zur Straßenfläche auf.
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG),
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG): Nördlich der Landesstraße und damit außerhalb des Plangebietes befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG gesetzlich geschützter Streuobstbestand.

1.4 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte der Gemarkung Tanna (Übernahme vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation) der Flur 4 der Gemarkung Tanna verwendet. Ergänzt wird diese Unterlage um eine aktuelle Höhen- und Lagevermessung (Vermessungsbüro Seidel, 26.04.2016).

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „Stickereiweg“

2.1 Planbegründung

Der vorliegende Bebauungsplan soll auf einer ehemals gewerblich genutzten Brachfläche (rd. 48 % des Plangebietes) sowie auf Flächen im Außenbereich (52 % des Plangebietes) am östlichen Stadtrand Tannas aufgestellt werden, um der anhaltenden Nachfragen nach Wohnbauflächen gerecht zu werden und die fehlende Flächenverfügbarkeit in vorhandenen Plangebieten bzw. Baulücken auszugleichen. Die Stadt Tanna beabsichtigt mit Hilfe des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen, um der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland in Tanna gerecht zu werden und die ehemals gewerblichen Flächen neu zu ordnen und zu nutzen. Der Bebauungsplan soll eindeutige planungsrechtliche Vorgaben für diesen Bereich schaffen. Somit werden weitere Bauflächen in einer landschaftlich attraktiven Stadtrandlage geschaffen, ohne die Bebauung über den Siedlungsbestand hinaus auszudehnen.

Zudem führt die Planung nicht zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen.

2.2 Wahl des Planverfahrens

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Eine Ausnahme von dieser Regelvorgabe stellt der vorzeitige Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB dar, welcher vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden kann, sofern dringende Gründe dies erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird. Da die Stadt Tanna über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt, wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 aufgestellt.

Dringende Gründe: Die bisherige Entwicklung des angrenzenden Wohngebietes Bebauungsplan Nr. 03 (alle Bauflächen belegt) sowie die im Jahr 2011 erfolgte Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Hotteraweg“ (insg. Bauplätze für 19 Wohnhäuser) am südlichen Stadtrand Tannas und die bestehende hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 zur Entwicklung von ca. 13 Wohnhäusern. Der Plan soll die noch immer bestehende o.g. Nachfrage nach Wohnbauland abdecken und den Wegfall der durch die Aufhebung bedingten 19 Wohnbauflächen am „Hotteraweg“ im Süden Tannas kompensieren. Die Stadt Tanna veranlasste die Aufhebung dieses Bebauungsplanes, da sich die Grundstücke in privatem Besitz befinden und zu nicht moderaten Preisen angeboten wurden. Aus diesem Grund war eine Realisierung auch für die Zukunft nicht absehbar. Zudem entsprach die „Stadterweiterung“ in diesem Bereich aus heutiger Sicht nicht mehr einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da ausschließlich Flächen weit im planungsrechtlichen Außenbereich genutzt werden sollten.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kornberg“ im Jahr 2014 (rechtskräftig seit 24.01.2014) für die Bebauung von 4 Wohnhäusern stellt zusätzlich einen Beweis dafür dar, dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Tanna nach wie vor hoch ist, da dieses Gebiet bereits vollständig bebaut ist.
Aus den genannten Gründen hat die Stadt Tanna ein großes Interesse an der Schaffung der Voraussetzungen für neue und ausreichende Wohnbauflächen sowie an der Nachnutzung des z.T. einst gewerblich genutzten, derzeitig brach liegenden, innerörtlichen Standortes zwischen Stickereiweg und Dr.-Karkosch-Straße. Die vorliegende Planung der Stadt Tanna soll zudem kurzfristig Baurecht für Wohnbauflächen schaffen, um eine mögliche Abwanderung der bauwilligen Bevölkerung zu begrenzen. Eine Abwanderung von Einwohnern, vor allem junger Familien hätte erhebliche Nachteile für die Stadt zur Folge und würde die demographische Entwicklung verschärfen.

Städtebauliche Entwicklung: Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 14 steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Tanna nicht entgegen, da es sich vorwiegend um einen weitgehend bereits vorbelasteten Standort im östlichen Siedlungsbereich der Stadt handelt, in dessen unmittelbarer Umgebung bereits in der Vergangenheit Baurecht für Wohnbauflächen geschaffen wurde (inzwischen bebaut). Generell ist davon auszugehen, dass die Entwicklung des Standortes trotz der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich (nördliches Plangebiet) der geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht und die entfallenen Wohnbauflächen am Hotteraweg in geeigneterer Stadtrandlage ersetzt. Das Vorhaben geht trotz der tlw. Lage im Außenbereich nicht über die Bebauungstiefe des Stadtgebietes hinaus und dient somit der klaren räumlichen Begrenzung der Stadtstruktur Tannas.
Des Weiteren führt die vorliegende Planung zu einem Wechsel der bisher gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung. Im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebiete werden somit mögliche Konflikte zwischen den o.g. Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe aufgehoben.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ der Entwicklung des inneren Stadtgebietes sowie der Erhaltung des Stadtrandes dient und damit die städtebauliche Grundkonzeption der

Stadt Tanna aufgenommen wird, steht diese Planung der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Den Anforderungen des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes wird aus den o.g. Gründen entsprochen. Diese Auffassung der Stadt Tanna hat das Landratsamt des Saale-Orla-Kreises mit Stellungnahme vom 11.07.2017 bestätigt.

2.3 Planinhalt

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ im Osten der Stadt Tanna sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf tlw. ehemals industriell genutzten und vorbelasteten Flächen geschaffen werden. Hierzu erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser umfasst eine Fläche von insgesamt 13.256 m².

Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	**13.256 m²**	**100,0 %**
Allgemeine Wohngebiete (WA_1 – WA_4)	**11.393 m²**	**85,9 %**
davon: überdeckbare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	4.557 m²	(40,0 %)
nicht überdeckbar mit Festsetzungen zu Anpflanzungen	550 m²	(4,8 %)
nicht überdeckbar ohne ergänzende Festsetzungen	6.286 m²	(55,2 %)
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	**1.764 m²**	**13,3 %**
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: privater Wirtschaftsweg	**99 m²**	**0,8 %**

Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 03 „Einfamilienhaus-Siedlung Stickereiweg“ erfolgt z.T. eine geringfügige Überlagerung der Festsetzungen entlang des Stickereiweges durch den neuen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 03 ist auf den Flächen außerhalb des neuen Geltungsbereiches weiterhin verbindlich und wird durch den neuen Bebauungsplan Nr. 14 lediglich im Bereich der Straßenverkehrsfläche überlagert und damit unwirksam.

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wurden folgende Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ getroffen:

Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)
Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA_1 – WA_4) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.

Begründung: Entsprechend dem Planungsgedanken, der angrenzenden Nutzungsarten und den geplanten Entwicklungsabsichten und Siedlungsstruktur der Stadt Tanna werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (WA_1 – WA_4) festgesetzt.
Der vorliegende Bebauungsplan soll u.a. dem Wohnen dienen, wobei die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Plangebietes entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA_1 – WA_4) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Ausgehend von der Siedlungsstruktur Tannas erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Zur Sicherung der Wohnqualität sind die i.d.R. zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen der mit ihnen verbundenen erhöhten Emissionen aufgrund des Verkehrsaufkommens und ihrer Flächen- bzw. Standortansprüche in diesem Bereich nicht verträglich und unzulässig. Entsprechend der Planungsabsicht sollen die

Flächen für eine kleinteilige Wohnbebauung zur Verfügung stehen, so dass die genannten Anlagen ausgeschlossen werden. Insbesondere für Anlagen gem. des § 4 Abs. 2 Nr. 3 stehen innerhalb des Stadtzentrums Tanna ausreichend Flächen zur Verfügung.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA_1 – WA_4 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Ein Überschreiten der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die Anzahl der Vollgeschosse wird in den Baugebieten (WA_1 – WA_4) auf maximal II Vollgeschosse begrenzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf ein Höchstmaß gem. Eintrag in der Planzeichnung bezogen auf NHN festgesetzt.

Begründung: Entsprechend dem Planungsgedanken einer im Siedlungsbereich Tannas integrierten Bebauung erfolgen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie zur maximalen Gebäudehöhe.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Bebauung der näheren Umgebung. Im allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, d.h. 40 % der Baugrundstücksfläche darf mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. überbaut werden. Damit wird der in der BauNVO festgelegten Obergrenze für dieses Baugebiet entsprochen (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Die Grundflächenzahl resultiert aus den Grundstücksgrößen sowie dem Zuschnitt der Grundstücke. Sie erlaubt eine angepasste Bebauungsdichte im räumlichen Geltungsbereich in Bezug auf die umliegende Bebauung und berücksichtigt andererseits auch die Belange des Bodenschutzes, den Bodenverbrauch möglichst gering zu halten (maßvolle Versiegelung des Bodens). Damit wird zugleich dem Aspekt Rechnung getragen, die Menge des zu fassenden bzw. abzuleitenden Niederschlagswassers möglichst zu minimieren.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls unter Beachtung des Gebietscharakters und der in der näheren Umgebung anzutreffenden Baukörper sowie der vorliegenden Geländetopographie. Vorgesehene Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die bestehende Geländehöhe NHN. Die Gebäudehöhe in den einzelnen Baugebieten (WA_1 – WA_4) wird durch die festgesetzte maximale Firsthöhe auf gestaffelt 10 - 12 m begrenzt. Die Begrenzung erfolgt aufgrund der angestrebten Wohnnutzung und einer möglichst hohen Flexibilität für Bauinteressenten einerseits und der Stadtrandlage mit umliegender Bestandsbebauung andererseits. Die festgesetzte Höhe dient weiterhin der optischen Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild und verhindert die Dominanz einzelner Gebäude.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl den Interessen der Stadt Tanna zur Einbindung des Plangebietes in die angrenzenden Siedlungsstrukturen entsprochen, als auch dem freien Planungswillen der Bauherren ausreichend Raum gegeben.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Baugebiete WA_2 – WA_4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA_2 – WA_4 sind als Hausform nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 20 m zulässig.

Begründung: In den Baugebieten WA_1 – WA_4 wird eine Baugrenze festgesetzt, um einen Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen und Straßenverkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Der Abstand von 3 - 5 m zu den benachbarten Grundstücken mit einer Wohnbebauung begründet sich daraus, dass z.T. Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereiches bereits in der Vergangenheit grenzständig errichtet wurden und weiterhin ein ausreichender Abstand zur neu geplanten Bebauung gewährleistet werden soll. Der Abstand u.a. von 3 m zu den Verkehrsflächen soll verhindern, dass Gebäude unmittelbar an der Verkehrsfläche errichtet werden und damit zu einer optischen Bedrängung führen. Der Abstand von 3 m erlaubt zudem,

dass die Flächen als Stellflächen für PKW genutzt werden, so dass der ruhende Verkehr außerhalb der Verkehrsflächen untergebracht werden kann. Zudem wurde sich bei der Festlegung der Baugrenze an der derzeit durch die Bestandbebauung geprägten, faktischen Bauflucht sowie am vorhandenen und tlw. zu erhaltenden Gehölzbestand orientiert.
Zur Landesstraße 1090 wird ein Abstand von 10 m gem. der Stellungnahme des Straßenbauamtes Ostthüringen vom 24.09.2015 eingehalten (6 m innerhalb des Geltungsbereiches).
Das Plangebiet sowie dessen nähere Umgebung ist aktuell vorrangig mit Einzel- und Doppelhäusern (Stickereiweg) sowie z.T. mit Reihenhäusern (Bahnhofstraße) bebaut, woraus sich die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie der Gebäudelänge gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in den WA_2 – WA_4 ableitet. Im WA_1 erfolgt keine Einschränkung hinsichtlich der Hausform, da dieses an die bestehende Reihenhausbebauung anschließt und die Bebauung in diesem Eckbereich des Gebietes flexibel bleiben soll.

Mindestgrößen von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Baugebiete WA_2 - WA_4 wird auf 800 m² festgesetzt.

Begründung: Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der auf 0,4 festgesetzten Grundflächenzahl begründet. Mit dieser Festsetzung soll eine für das Wohngebiet charakteristische Mindestbebaubarkeit gesichert und andererseits entsprechend der Lage des Plangebietes im Randbereich von Tanna eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden. Ziel dieser Festsetzung ist die Herstellung eines größtmöglichen Grünflächenanteils innerhalb des Wohngebietes im Siedlungsrandbereich. Zusätzlich wird damit die Anzahl der Baugrundstücke begrenzt. Aufgrund des unterschiedlichen Flächenzuschnittes wurde für die Baugrundstücke das Flächenmaß nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit 800 m² festgelegt. Eine weitere Erhöhung der Mindestgröße würde zwar die Exklusivität des Plangebietes erhöhen, andererseits aber auch einen extensiven Flächenentzug fördern. Eine entsprechende Entwicklung ist allein schon aus bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht gerechtfertigt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Begründung: Die Festsetzung soll sichern, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken abgedeckt wird. Sie dient insgesamt dazu, ein städtebaulich verträgliches Bild innerhalb des Gebietes zu schaffen und die nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenfläche und Baugrenze als „Vorgärten“ zu erhalten. Somit soll verhindert werden, dass die o.g. Anlagen bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Begründung: Die öffentliche Verkehrsfläche wurde mit dem Ziel der dauerhaften rechtlichen Sicherung der Baugrundstückserschließung im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Erschließung der westlich an das Plangebiet anschließenden Wohnbauflächen wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "privater Wirtschaftsweg" festgesetzt. Diese Festsetzung ist im vorliegenden Fall möglich, da die geplante Straße maximal der Erschießung von zwei Grundstücken dienen wird. Insofern ist es nicht erforderlich, eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Die Herstellung und Unterhaltung dieser Straße obliegt dem Eigentümer.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Alle Pkw-Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

Begründung: Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Plangebiet kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden. Die Festsetzung trägt zudem zur Schonung der natürlichen Bodenfunktion bei.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Wohnbaufläche ist je angefangener 500 m² Wohnbaufläche (= überbaubare und nicht überbaubare Fläche) ein heimischer und standortgerechter Laubbaumhochstamm oder Obstbaum (HST StU10-12) zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

Die Bauflächen, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV gekennzeichnet sind, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer dreireihigen Strauchhecke mit einem Regelabstand von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Straucharten und -sorten in der Pflanzqualität vStr 4 Tr, 60 – 100 zu verwenden. Bestehende, standortgerechte Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren und zu erhalten, nicht standortgerechte Gehölze (z.B. Fichten) sind zu entfernen.

Begründung: Für die einzelnen Bauparzellen erfolgt eine Festsetzung zur Anpflanzung von Laub- oder Obstbaumhochstämmen. Diese Festsetzung erfolgt, um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes sicher zu stellen. Die des Weiteren festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienet der Abgrenzung des Wohngebietes nach Osten sowie der Strukturanreicherung und der Schaffung von Lebensräumen innerhalb des Siedlungsbereiches. Die innerhalb der Fläche stehenden, nicht standortgerechten Fichten sind im Zuge der Anpflanzung durch heimische, standortgerechte Pflanzenarten zu ersetzen.

Ungeachtet der Festsetzungen wird seitens der Stadt ngeregt, die prägenden Solitärgehölze im Plangebiet zu erhalten.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind nur Wärmepumpen zulässig, die unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung auf dem angrenzenden Wohnbaugrundstück an dem auf diesem stehenden Gebäude der Hauptnutzung den jeweiligen zulässigen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete der Nr. 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Begründung: In den vergangenen Jahren wurde der Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen auch im Bereich des privaten Wohnungsbaus erheblich gesteigert. Parallel dazu haben jedoch auch die Beschwerden über Lärmbelästigungen durch Wärmepumpen zugenommen. Die Geräusche bzw. Schallleistungspegel der Wärmepumpen können dabei, je nach Modell, durchaus Werte zwischen 45 dB(A) und 80 dB(A) erreichen. Dabei entsteht dieser Lärm vor allem durch die Verdichter und das Luftgebläse.

Um bereits im Vorfeld Spannungen zwischen Nachbarn zu vermeiden und um den Bauherren einen Hinweis auf die einzuhaltenden Lärmwerte zu geben, wird eine ergänzende immissionsschutzrechtliche Festsetzung für Wärmepumpen aufgenommen. Damit ist auch eine leichtere Kontrolle der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte und damit des Planvollzugs möglich. Das Umweltbundesamt geht davon aus, dass keine Zusatzbelastungen zu erwarten ist, wenn die zulässigen Werte gem. TA Lärm um 10 dB(A) unterschritten werden. Dieses wird entsprechend in die Festsetzung übernommen.

Ergänzende Hinweise

Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. 135a BauGB

Der Ausgleich, der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“. Folgende Maßnahmen werden für die Eingriffskompensation festgelegt:

1. ***Anlage einer Streuobstwiese auf brachliegendem Gartenland***
   Gemarkung Tanna, Flur 4, Flurstück 2197/9 (tlw.); Flächengröße: 2.610 m²
2. ***Anlage einer Streuobstwiese auf Grünland***
   Gemarkung Schilbach, Flur 5, Flurstück 892 (tlw.); Flächengröße: 5.100 m²

Begründung: Einerseits ist es das Planungsziel, die vorhandenen Flächen im Plangebiet möglichst vollumfänglich für eine Wohnbebauung zu nutzen, so dass die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu erbringen sind. Andererseits ist der Entzug landwirtschaftlicher Flächen zu begrenzen. Für die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden daher Flächen außerhalb des Plangebietes jedoch innerhalb des Stadtgebietes von Tanna herangezogen. Auf diesen sollen die erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden. Eine detaillierte Beschreibung dieser Maßnahmen erfolgt in Kapitel 3.5.4 des Umweltberichtes. Zur Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme in Schilbach wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Flächeneigentümer zur Umsetzung sowie zur langfristigen Pflege der Maßnahme abgeschlossen. Die Refinanzierung der städtischen Kosten erfolgt über den Verkaufserlös der Baugrundstücke.
Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (einschließlich der Aspekte Boden und Grundwasser, Klima, Lärm und Luftreinhaltung) werden ausführlich im Umweltbericht dargelegt.

2.4 Erschließung

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben. Im vorliegenden Fall demnach für die Wohnbauflächen.

Verkehrsanbindung: Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an den öffentlichen „Stickereiweg“ sowie an die Landesstraße L 1090 („Dr.-Karkosch-Straße“). Die einzelnen Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes sollen über eine zusätzliche öffentliche, von Süd nach Nord verlaufende Erschließungsstraße im Baugebiet erschlossen werden. Diese wird durch einen zusätzlichen Abzweig im Zentrum des Plangebietes nach Westen durch einen privaten Wirtschaftsweg bis zu den einzelnen Grundstücken entlang der Bahnhofstraße fortgesetzt (Flurstück 1926/6). Damit wird sichergestellt, dass auch die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 1926/6 und 1927/7 verkehrsmäßig erschlossen werden können. Aufgrund der Größe des Plangebietes (ca. 13 Wohngebäude) kann davon ausgegangen werden, dass das Verkehrsaufkommen gering bleibt (Quell- und Zielverkehr bei begrenzter Gebäudeanzahl). Das Eckgrundstück im Nordwesten des Geltungsbereiches soll über die Dr.-Karkosch-Straße erschlossen werden. Hierzu ist parallel zur bestehenden Zufahrt (Flurstück 2297/1) eine weitere Grundstückszufahrt zu errichten. Die innere Erschließungsstraße weist eine Ausbaubreite von 6,25 m auf (Fahrbahn 4,75 m zzgl. einem beidseitigem Bankette von je 0,75 m. In Vorbereitung der Erschließung ist zur Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr zu beteiligen.

Mit der festgesetzten Baugrenze wird ein Abstand von 10 m zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße im Norden des Plangebietes eingehalten. Zudem erfolgt ein weitgehender Ausschluss von Ein- und Ausfahrten von der Landesstraße auf die einzelnen Grundstücke (Festsetzung zum Ausschluss von Ein- und Ausfahrten. Damit wird gewährleistet, dass die Zufahrt zu den einzelnen Baugrundstücken mit Ausnahme der Parzelle 11 über die neu geplante innere Erschließungsstraße erfolgt und somit der Verkehr auf der Landesstraße nicht beeinträchtigt wird.

Energie: Die Versorgung mit elektrischer Energie innerhalb des Plangebietes ist bisher über den alten Anschluss der Stickerei gegeben. Es ist plant, das Plangebiet über den Stickereiweg mit Energie zu versorgen. Durch die Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG erfolgen im Bereich des Stickereiweges Netzbaumaßnahmen.

Trinkwasser: Die trinkwassertechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes ist auch bislang nicht gegeben, jedoch grundsätzlich technisch möglich (Stellungnahme ZWOS vom 22.09.2015). Der Übergabepunkt für die Trinkwasserleitung befindet sich im Kreuzungsbereich zwischen Stickereiweg und Bahnhofstraße. Demnach kann der Trinkwasseranschluss über das bestehende Leitungsnetz durch eine Verlängerung der Trinkwasserleitung in das geplante Wohngebiet realisiert werden. Es ist geplant, mit Ausnahme der Versorgung der Parzelle 11 die erforderlichen Trinkwasserleitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegen. Für die Leitung zur Parzelle 11 wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes ZWOS festgesetzt.

Abwasser / Niederschlagswasser: Das Plangebiet ist abwasserseitig nicht erschlossen. Somit muss hinsichtlich des Schmutz- und Niederschlagswassers ein Anschluss an den Bestandskanal erfolgen, dessen Übergabepunkt ebenfalls im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße und des Stickereiweges liegt und nach Aussagen des Zweckverbandes technisch möglich ist (Stellungnahme ZWOS vom 22.09.2015 und vom 08.05.2019). Schmutzwasserseitig ist lt. Abwasserbeseitigungskonzept ein Anschluss an die zentrale Kläranlage möglich. Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist im Mischsystem zu planen. Im Falle, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden soll, ist durch die Bauherren ein Versickerungsgutachten der Untergrundverhältnisse zu beauftragen. Um den Anschluss des nordwestlichen Flurstückes an den Leitungsbestand des Zweckverbandes abzusichern, wurde im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB an der westlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt.

Der Zweckverband Wasser / Abwasser Obere Saale plant gegenwärtig eine Instandsetzung seines Leitungsbestandes im bestehenden Stickereiweg bis zum Flurstück 2271/14.

Löschwasser: Gemäß des Brand- und Katastrophenschutzgesetzes Thüringen (ThürBKG) ist die Stadt Tanna für die Löschwassergrundversorgung verantwortlich. Entsprechend der planungsrechtlichen Einordnung als Wohngebiet wird von einem Wasserbedarf von 48 m³ als Löschwassergrundschutz über einen Zeitraum von 2 Stunden (= 96 m³) im Umkreis von 300 m ausgegangen. Hierzu kann die Löschwasserentnahmestelle „Schutzteich“ am Hotteraweg genutzt werden (Stellungnahme Stadt Tanna vom 08.09.2016).

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Stadt Tanna ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla (ZASO). Die anfallenden Haushaltsabfälle werden durch diesen entsorgt. Hierzu sind die Behältnisse an der Verbindungsstraße vom Stickereiweg zur Dr.-Karkosch-Straße bzw. im Südosten am Stickereiweg bereit zu stellen. Eine Wendemöglichkeit für Abfallentsorgungsfahrzeuge ist im Plangebiet weder erforderlich noch vorgesehen.

Fernwärme: Ein Anschluss an das Fernwärmenetz in Tanna ist nicht geplant.

2.5 Sonstige zu berücksichtigende Belange

Denkmalpflege

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden (Meldepflicht). Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet jedoch nicht bekannt (s.a. Stellungnahme Landratsamt Saale-Orla-Kreis vom 21.10.2015, S. 2).

Land- und Forstwirtschaft

Durch den Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Ebenso sind vom Vorhaben keine Waldflächen betroffen. Der auf den Baugrundstücken befindliche Baumbestand weist nicht die Waldeigenschaften nach § 2 Abs. 1 ThürWaldG auf (s.a. Stellungnahme des Thüringer Forstamtes Schleiz vom 14.06.2017). Da sich auch im direkten Umfeld des Plangebietes keine Waldflächen befinden, ist die Abstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG nicht maßgeblich (s. Stellungnahme Thür. Forstamt Schleiz vom 01.10.2015).

Die geplante externe Kompensationsmaßnahme in Schilbach wird auf einer landwirtschaftlich als Grünland genutzten Fläche durchgeführt. Bei der geplanten Streuobstwiese handelt es sich jedoch weiterhin um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, so dass die Maßnahme nicht zum Entzug einer Landwirtschaftsfläche führt und somit den Vorgaben des § 15 Abs. 3 BNatSchG entsprochen wird.

Altlasten

Das ehemalige Betriebsgelände des Betriebes „Plauener Spitzen & Gardinen Dietrich Wetzel“ (Flurstück 2287/2) ist als Altlastenverdachtsfläche erfasst (THALIS Kennziffer 15522, Abgrenzung unbekannt). Hierbei handelt es sich aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung als Stickerei um einen Altstandort. Da der Bebauungsplan für das Plangebiet eine sensible Nutzung (Wohnnutzung) vorsieht, kann nicht von einer grundsätzlichen Verträglichkeit ausgegangen werden.

Aus diesem Grund wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung des Bodens durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aktuell keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit von der untersuchten Fläche ausgehen. Eine Altlast nach BBodSchG liegt nicht vor. Im Rahmen der Untersuchung des o.g. Flurstückes wurden jedoch Überschreitungen der Prüfwerte für Arsen, Blei, Nickel und Benzo(a)pyren punktuell an zwei Probenahmestellen des Untersuchungsgebietes im obersten Bodenhorizont nachgewiesen (siehe Anlage 3), sodass an diesen Stellen die obersten Bereiche der Auffüllungen für die geplante Nutzung eines Wohngebietes ausgetauscht werden sollten. Nach Abschluss dieser Arbeiten ist die Schadstofffreiheit des Bodens festzustellen (vgl. AUb Fischer, Bericht vom 07.04.2017). Aufgrund dieser Einordnung erfolgt eine Kennzeichnung der relevanten Bereiche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Für diese ist ein Bodenaustausch vorzusehen. Die Stadt als Flächeneigentümer wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten und des Grundstücksverkaufs festlegen, wann und wie der Bodenaustausch erfolgen wird.

3 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

3.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Tanna hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ im Osten der Stadt Tanna gefasst (Beschluss Nr. 15/10/08 v. 22.10.2015). Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde direkt in den Umweltbericht integriert. Auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes wurde verzichtet.

3.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Aufgrund wiederholter Anfragen nach Wohnbauflächen und der mangelnden Flächenverfügbarkeit in Tanna, ist die Stadt darum bemüht, Baurecht auf stadteigenen Flächen zu schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachnutzung von z.T. ehemals gewerblich genutzten Flächen im Osten von Tanna. Im Plangebiet befinden sich derzeit noch einzelne Gebäude der ehemaligen Produktionsstätte des Betriebes „Plauener Spitzen & Gardinen Dietrich

Wetzel“. Es ist beabsichtigt, Baurecht für ein Wohngebiet für ca. 13 Wohngebäude zu schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche ca. 1,3 ha.

Entsprechend den Nutzungszuordnungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden:

Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	**13.256 m²**
Allgemeine Wohngebiete (WA_1 – WA_4)	**11.393 m²**
davon: überdeckbare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	4.557 m²
nicht überdeckbar mit Festsetzungen zu Anpflanzungen	550 m²
nicht überdeckbar ohne ergänzende Festsetzungen	6.286 m²
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	**1.764 m²**
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: privater Wirtschaftsweg	**99 m²**

3.3 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in den einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Dabei ist die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, zu erläutern.

Schutzgebiete und -objekte

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG): Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG und Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet. Nördlich des Geltungsbereichs angrenzend zur Landesstraße befindet sich ein Streuobstbestand auf Grünland, der als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG zu bewerten ist. Etwa 6,5 km westlich des Vorhabengebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Obere Saale“, der Naturpark „Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale sowie das FFH-Gebiet und SPA Vogelschutzgebiet „Hänge an der Bleilochtalsperre“ (DE 5536-301).

Fachpläne

Regionalplan Ostthüringen 2012 (RP-OT): Im Regionalplan Ostthüringen ist das vorliegende Plangebiet bereits vollständig als Siedlungsbereich dargestellt. Die östlich anschließenden Flächen befinden sich im Übergangsbereich zum Vorranggebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ (LB-88 – Mielesdorf/ Zollgrün/ Tanna/ Seubtendorf).

Im Regelfall sollen gem. Grundsatz G 2-4 RP-OT bei der Siedlungsentwicklung bestehende Bau- bzw. Siedlungsgebiete ausgelastet bzw. Brach- oder Konversionsflächen genutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Ergänzend ist bei der Siedlungsflächenentwicklung den Zentralitäts- und Versorgungsfunktionen eines Zentralen Ortes ein besonderes Gewicht beizumessen (G 2-5 RP-OT, Tanna = Grundzentrum). Grundzentren sollen nach dem Grundsatz 1-16 RP-OT als wirtschaftliche Leistungsträger im ländlichen Raum profiliert werden und neben Wirtschafts- und Arbeitsplatzangeboten auch hinsichtlich des Angebotes an Wohnraum gestärkt werden. Der vorliegende Bebauungsplan trägt in erster Linie zur Schaffung von Wohnbauflächen und somit zur Deckung des gegenwärtigen Bedarfes nach Wohnbauland bei. Um die bestehenden Bauanfragen abdecken zu können, erfolgt eine Erweiterung der Wohnbaufläche um ca. 0,6 ha in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Mit dieser Flächensicherung und -erweiterung werden die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit ca. 13 Wohngebäuden geschaffen. Weitergehende Ausführungen zur Notwendigkeit der Planung und der damit verbundenen Siedlungsausdehnung in den Außenbereich sind dem Kapitel 2.2 zu entnehmen.

Landschaftsplan Tanna (LP Tanna): Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Tanna“ (2013). Gemäß der langfristigen Entwicklungskonzeption des LP Tanna handelt es sich bei der Vorhabenfläche um eine Siedlungs- und sonstige bebaute Fläche. Ein Ziel des Landschaftsplanes besteht in der Nach- und Umnutzung brachliegender Bauflächen innerhalb Tannas, was mit vorliegender Planung eingehalten wird. Im Osten des Gebietes befindet sich auf dem Flurstück 2287/2 eine Altlastenverdachtsfläche mit einem hohem Belastungs- und Schadstoffpotential, das eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge haben kann.
→ Dem Landschaftsplan wird nicht widersprochen, da der Geltungsbereich bereits als Siedlung und sonstige bebaute Fläche eingetragen ist.

Fachgesetze
Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind u.a. Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.
→ Es erfolgen begrenzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, um den Flächenverbrauch zu begrenzen.

3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei die vorhandenen Biotoptypen sowie die bestehenden Nutzungsstrukturen im Plangebiet.

3.4.1 Natur und Landschaft

Biotoptypen, Tiere und Pflanzen
Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im August 2016, die den zu diesem Zeitpunkt erfassbaren Zustand dokumentiert. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUG 2001) verwendet.

Abbildung 2: Vorhabengebiet (Blick von Süd nach Nord)

Abbildung 3: Gebäude der ehemaligen Stickerei

Das Vorhabengebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Tanna zwischen der nördlich des Vorhabengebietes verlaufenden Dr.-Karkosch-Straße, den Wohnhäusern an der Bahnhofstraße im Westen, dem südlich angrenzenden Stickereiweg sowie den östlich angrenzenden Einzelanwesen mit Garten (9132). Das Gelände fällt von Ost nach West leicht ab. Der westliche Bereich liegt mit ca. 541 m ü. NHN am tiefsten (Höhenunterschied im Geltungsbereich ca. 9 m auf einer Länge von ca. 100 m).

Die Zufahrt zu den Flächen des Plangebietes ist zum einen über den geschotterten Stickereiweg (9214) und zum anderen über die Landesstraße L 1090 (Dr.-Karkosch-Straße) (9212) möglich. Die Zufahrt von der Landesstraße in das Gebiet ist als stark bewachsener Schotterweg ausgeprägt (9214) (Abbildung 2). Östlich des Weges befindet sich das Gebäude der stillgelegten Anlage der ehemaligen Stickerei (9140 200, Abbildung 3), welche teilweise im Süden mit einem grasreichen, ruderalen Saum (4711) umrandet ist.
Östlich sowie nördlich des Gebäudes ist das Gelände mit einer geschlossenen, überwiegend hochwüchsigen Ruderalflur (4713, 4713*) bewachsen, welche im südöstlichen Teil mit zahlreichen Einzelbäumen (6410, 6420) mittleren Alters sowie im nordöstlichen Teil mit einer Fichtengruppe (6321) versetzt ist. Einige der Einzelbäume im Geltungsbereich sind aufgrund von vorhandenen Spalten und Höhlen hochwertige, strukturgebende Elemente für Kleinsäuger (z.B. Fledermäuse).

Der nördliche Teil der Ruderalflur (4713*) weist neben einer gemischten Baumgruppe (6331) mehrere Schuttablagerungen (8500) auf, weshalb diese entsprechend vorbelastet ist. Westlich des bewachsenen Weges setzt sich die hochwüchsige Ruderalflur (4713) fort. Vorrangige Artenvorkommen der Ruderalflur sind Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Gelber Steinklee (*Melilotus officinalis*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Frauenmantel (*Alchemilla* spec.), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Feldklee (*Trifolium campestre*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*). Zusätzlich vorhandene Arten im westlichen Bereich der Ruderalflur (4713, Abbildung 4) sind Ampfer (*Rumex* spec.), Wiesenbärenklau (*Heracleum shondylium*), Wilde Möhre, (*Daucus carota*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*).

Abbildung 4: Ruderalflur westlich des Zufahrtweges

Abbildung 5: Pavillon inmitten von Fichten

Der südliche Teil der Ruderalflur ist wiederum mit mehreren Einzelbäumen (6410, 6420) mittleren Alters bestanden, wie z.B. der Winterlinde (*Tilia cordata*), Blutbuche (*Fagus sylvatica purpurea*), Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Kirsche (*Prunus* spec.) sowie einer Baumgruppe (6331) bestehend aus zahlreichen Gemeinen Fichten (*Picea abies*), Ahorne (*Acer* spec.), Hänge-Birken (*Betula pendula*), Gemeinen Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Winterlinden (*Tilia cordata*). Inmitten dieser Baumgruppe steht ein kleiner Pavillon (9139) (Abbildung 5).
Nordwestlich der Baumgruppe schließt sich ein Feldgehölz (6214) bestehend aus Gemeinen Eschen (*Fraxinus excelsior*), Ahorn (*Acer* spec.), Holunder (*Sambucus* spec.), Schneebeere (*Symphoricarpos* spec.) und dem Gemeinen Schneeball (*Viburnum opolus*) an. Der zur Landesstraße hin begrenzenden Baumgruppe (6331) ist ein Laubgebüsch frischer Standorte (6224) im Bereich der Ruderalflur vorgelagert, welches vorrangig von Hartriegel (*Cornus* spec.) geprägt ist.

Die Begrenzung der Ruderalflur zur Landesstraße wird ebenfalls durch eine gemischte Baumgruppe (6331) gebildet (siehe Abbildung 6). Vertreten sind u.a. Gemeine Eschen (*Fraxinus excelsior*), Europäische Lärchen (*Larix decidua*) und Ahorne (*Acer* spec.). Die bereits erwähnte Landesstraße ist beidseitig mit einem grasreichen, ruderalen Saum (4711) versetzt.

Abbildung 6: Landesstraße mit Böschung und Gehölzen am nördlichen Rand des Plangebietes

Abbildung 7: Blick vom ehemaligen Produktionsgebäude der Stickerei in Richtung Bahnhofstraße

Von der Landesstraße führt eine versiegelte Straße (9216) zu gartenreichen Einzelanwesen (9132) sowie einem gesetzlich geschützten Streuobstbestand auf Grünland (6510) nördlich des Plangebietes. Weiterhin befinden sich zahlreiche Einzelanwesen mit Gärten (9132) östlich, südlich sowie westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Vorhabengebietes. Lediglich eine kleine Fläche im Osten wird als Acker (4110) genutzt. Die von der Landesstraße (Dr.-Karkosch-Straße) kommende Bahnhofsstraße (9216) verläuft von NW nach SO und dient als Zufahrtsstraße zum Stickereiweg.

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad / Entwicklungspotenzial“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit“. Für vegetationsarme bzw. -freie Biotoptypen wird zusätzlich das Kriterium des „Faunistischen Potenzials“ herangezogen. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Variationen eines Biotoptyps mit werteinschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biotoptypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Die Auf- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche. Vor allem für Flächen der Siedlungsbereiche kann eine weitere Differenzierung (TMLNU (2005)) beispielsweise entsprechend dem Versiegelungsgrad erfolgen. Diese Bewertung der Biotoptypen wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung der Bestandsbewertung für die Erweiterungsflächen zu Grunde gelegt (→ Kap 3.5.3).

Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche entsprechend dem rechnerischen Endwert nach TMLNU (1999) und der gutachterlichen Ausdifferenzierung (TMLNU 2005a)

numerischer Endwert	Bedeutung
46-55	sehr hoch
36-45	hoch
26-35	mittel
16-25	gering
0-15	sehr gering bis fehlend (versiegelte Flächen)

Biotope mit sehr hoher Bedeutung

Als sehr hochwertig werden Biotope mit einem hohen Gefährdungs- oder Seltenheitsgrad, mit einer sehr hohen Naturnähe und einem besonders hohen Strukturreichtum eingestuft. Sie sind nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbar. Häufig stellen sie Lebensräume stark gefährdeter Arten dar.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Biotope mit sehr hoher Bedeutung vorhanden.

Biotope mit hoher Bedeutung

Als hochwertig werden Biotope mit oft nur geringen anthropogenen Einflüssen, einem hohen Strukturreichtum und/oder nur schwerer Regenerierbarkeit eingestuft.

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Biotope mit einer hohen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz vorhanden:

- Streuobstbestand auf Grünland (6510): Grundwert 40, keine Zu- oder Abschläge
- Einzelbaum, Obstbaum (6430): Bedeutung 40
- Einzelbaum, Laubbaum (6410): Bedeutung 35 bis 45 (je nach Ausprägung)
- Baumgruppe, gemischt (6331): Bedeutung: 35; Grundwert 30, Zuschlag +5, aufgrund hohen Strukturreichtum des gemischten Baumbestandes
- sonstiges, naturnahes Feldgehölz (6214): Bedeutung: 35; Grundwert 30, Zuschlag +5, aufgrund hohen Strukturreichtum des gemischten Bestandes

Biotope mit mittlerer Bedeutung

Eine mittlere Bedeutung besitzen Biotope mit einer durchschnittlichen anthropogenen Überprägung bzw. mit einer mittleren Nutzungsintensität. Sie sind in relativ kurzen Zeiträumen an gleicher oder anderer Stelle wieder herstellbar und weisen in der Regel keine gefährdeten Arten auf.

Eine mittlere Bedeutung kommt im Untersuchungsgebiet den folgenden Biotopen zu:

- grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge
- geschlossene, hochwüchsige Ruderalflur (4713): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge
- sonstiges Laubgebüsch frischer Standorte (6224): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge
- Baumgruppe, Nadelgehölz (6321): Grundwert 30, Abschlag -2, da nicht standortgerechte Arten
- Einzelbaum, Nadelbaum (6420): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge

Biotope mit geringer Bedeutung

Lebensräume mit geringer Bedeutung zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind stark durch menschliche Einflüsse überprägt.

- grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Bedeutung 20, Grundwert 30, Abschlag -10 aufgrund der Funktion als Verkehrsbegleitgrün
- Acker (4110): Grundwert 20, keine Zu- und Abschläge
- geschlossene, hochwüchsige Ruderalflur (4713*): Grundwert 30, Abschlag -5, da Ablagerungen / Vorbelastungen vorliegen

- Einzelanwesen (Garten) (9132): Biotopwert 25 aufgrund landschaftsgärtnerischer Gestaltung u.a. mit einem hohen Anteil an Ziergehölzen

Biotope mit fehlender bis sehr geringer Bedeutung

Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind meist versiegelte Flächen und bieten praktisch keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Biotope mit fehlender bis sehr geringer Bedeutung sind:

- Baustelle, Schuttablagerungen (8500): Biotopwert 5, da stellenweise Versickerung möglich
- Einzelanwesen (Gebäude) (9132): Biotopwert 0, da Gebäude
- sonstiges, kleines Gebäude (9139): Biotopwert 0, da Gebäude
- stillgelegte Industrieflächen, Gebäude (9140-200): Biotopwert 0, da Gebäude
- Hauptstraße (9212): Biotopwert 0, da versiegelt
- Wirtschaftsweg, unversiegelt (9214):
    - Biotopwert 5 aufgrund der Ausprägung als geschotterte Zufahrt
    - Biotopwert 15 aufgrund der Ausprägung als Grasweg über ehemaligem Schotterweg
- Wirtschaftsweg, versiegelt (9216): Biotopwert 0, da versiegelt

Tiere und Pflanzen

In Hinsicht auf die Fauna bietet der Untersuchungsraum mit seinen dominierenden Biotoptypen vor allem Tierarten des Siedlungsbereichs und des siedlungsnahen Umfeldes Lebensraum. Hier überwiegen Arten mit wenig spezifischen Habitatansprüchen (Ubiquisten). Nachweise gefährdeter und / oder geschützter Pflanzen- oder Tierarten liegen gemäß den Angaben der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis (LINFOS, Abfrage 03/2017) für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ nicht vor.

Die vorkommenden strukturreichen Bäume bieten aufgrund von Spalten und Höhlen beispielsweise Fledermäusen Unterschlupfmöglichkeiten. Zum Zeitpunkt der Kartierung befanden sich außerdem Imkerkästen im östlichen Plangebiet. Die artenreiche Ruderalflur und die umliegenden Kleinbiotope geben den Honigbienen (*Apis spec*.) ausreichend Nahrungsmöglichkeiten. Eine detaillierte und abschließende Arterfassung wurde im Rahmen der Ortsbegehung nicht durchgeführt.

Boden

Der Boden ist für die Beurteilung der Leistungen des Naturhaushaltes von besonderer Bedeutung. Die Bodenbildungsprozesse und die Bodeneigenschaften werden dabei maßgeblich vom geologischen Untergrund bestimmt. Laut Bodengeologischer Karte (TLUG 2016) befindet sich das Plangebiet im Bereich des Bodentyps toniger Lehm - Staugley (lg5).

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt anhand der Leitbodenformen Thüringens (TLG 2000). Es werden die Boden(teil)funktionen „Lebensraum für Pflanzen“, „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ sowie die „Filter- und Pufferfunktion“ des Bodens näher betrachtet. Im Untersuchungsgebiet sind keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Ebenso liegen keine Angaben zu besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.

Lebensraum für Pflanzen: Diese Teilfunktion wird mit Hilfe der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften“ und „Naturnähe“ bewertet.

Der tonige Lehm - Staugley (lg5) ist ein natürlicher Grünlandstandort, der keine extremen oder selten auftretenden Standorteigenschaften aufweist. Dies spiegelt sich in der Artzusammensetzung der Ruderalflur wieder, die keine seltenen Pflanzen aufweist. Der tonige Lehm – Staugley über Schieferzersatz ist lediglich untergeordnet für Ackerbau und Waldflächen geeignet, da dieser Boden zu Staunässe und Versauerung neigt. Das

Plangebiet ist durch die ehemalige Industrieanlage der Stickerei bereits teilweise stark überformt, so dass von keinem natürlichen Bodenaufbau mehr auszugehen ist.

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt: Diese Bodenteilfunktion wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert. Hierzu wird u.a. die nutzbare Feldkapazität herangezogen.
Der tonige Lehm – Staugley (lg5) hat natürlicherweise eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität. Eine natürliche Drainage ist durch den hohen Tonanteil nicht gegeben, so dass es zu zeitweiser Staunässe kommen kann. Im Geltungsbereich (Flurstück 2287/2) ist der natürliche Bodenaufbau durch die ehemalige Stickerei weitgehend zerstört, so dass sich eine geringe Bedeutung für die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt ergibt. Darüber hinaus besteht ein hohes Schadstoffpotential im Bereich der ehemaligen Stickerei aufgrund möglicher Industrieabwässer aus der damaligen Produktion.

Filter- und Pufferfunktion: Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird durch Bodeneigenschaften, wie z.B. pH-Wert, Humus- und Tongehalt, Grund- und Stauwassereinfluss, bestimmt. Diese Eigenschaften beeinflussen u.a. die Mobilität von Schadstoffen im Boden.
Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind potenziell saure Böden bzw. neigen stark zur Versauerung. Dies führt generell zu einer erhöhten Nährstofffreisetzung und durch den potenziell geringen pH-Wert zu einer geringen Pufferfunktion.
Aus der Bodenschätzung ergeben sich mittlere durchschnittliche Bodenzahlen für den tonigen Lehm - Staugley. Vorbelastungen des Schutzgutes Boden bestehen an Stelle der ehemaligen Industrieanlage der Stickerei innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß der orientierenden Altlastenuntersuchung des Bodens vom 07.04.2017 liegt auf dem Flurstück 2287/2 (Flur 4, Gemarkung Tanna) auch keine Altlast gem. BBodSchG vor. Weitere Ausführungen können der Anlage 3 zum Bebauungsplan Nr. 14 entnommen werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Versiegelungen (Gebäude), Abgrabungen, Aufschüttungen weitgehend zerstört. Grundwassereinfluss besteht für den Boden im Plangebiet nicht. Stauwassereinfluss besteht in den Bereichen mit einer wasserstauenden Tonschicht. Je nach Ausprägung der Tonschicht, sind stellenweise Vernässungen möglich.

Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässern und Grundwasser zu unterscheiden, wobei innerhalb des Geltungsbereichs keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer vorhanden sind. Das nächstgelegene Oberflächengewässer (Wisenta) befindet sich etwa 150 m westlich des Vorhabengebietes.

Grundwasser: Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet, nicht verbraucht wird und nicht oberirdisch abfließt. Die natürliche Grundwasserbeschaffenheit wird durch die Löslichkeit gesteinsbildender Mineralien, die Höhe der mittleren Niederschläge und jahreszeitlicher Unterschiede im Abflussregime beeinflusst. Der Gebietsniederschlag beträgt laut TMLNU (1996) ca. 800 mm/a und die natürliche Grundwasserneubildung liegt bei ca. 75-100 mm/a. Diese ist demnach als gering einzustufen.
Die Grundwasserverhältnisse werden entscheidend durch die geologische Situation bestimmt. Die Gesteine werden zur hydrogeologischen Bewertung und zur Eignung für eine Grundwassererschließung nach ihrer Ausbildung in hydrogeologische Einheiten (Lithofazieseinheiten) unterteilt (TMLNU 1996). Demnach besteht der geologische Untergrund im Planungsgebiet aus Wechsellagerungen von Tonschiefern, Kieselschiefern und Diabasen. Es liegt eine geringe bis mittelmäßige Grundwasserführung vor.
Auf Grund der hydrogeologischen Einheiten geringer bis mittlerer Durchlässigkeiten und schlecht durchlässigen Deckschichten des tonigen Lehms ist eine Gefährdung des Grundwassers durch mögliche Beeinträchtigungen als gering einzustufen (TMLNU 1996).
Das natürliche Wasserregime ist im Geltungsbereich durch die anthropogenen Veränderungen (ehemalige Stickerei, Schuttablagerungen) bereits gestört. Auftreffendes Niederschlagswasser kann auf den versiegelten

Flächen nicht mehr versickern und wird auf benachbarten Flächen versickert oder oberirdisch abgeleitet. In den unversiegelten Bereichen (z.B. Ruderalflur) kann die Versickerung uneingeschränkt stattfinden.

Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Thüringer Schiefergebirge und gehört zum Klimabezirk „Frankenwald“ im Klimagebiet „Deutsches Mittelgebirgsklima“ (HIEKEL et al. 2004). Im Vorhabengebiet liegt die Jahresdurchschnittstemperatur bei 6,0 bis 7,0 °C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 800 mm. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion beschreibt das Ausmaß des Filter- und Absorptionsvermögens vornehmlich an reichstrukturierten Gehölzbeständen. Im Vorhabengebiet gibt es zahlreiche Gehölze mittleren Alters, die einen Beitrag zur lufthygienischen Ausgleichsfunktion leisten. Somit können die Schadstoff- und Staubemissionen, die vom Verkehr der Landesstraße ausgehen, durch Ad- und Absorptionsvorgänge an der Vegetation abgebaut werden. Demnach kommt der Vegetation im Plangebiet eine hohe lufthygienische Ausgleichsfunktion zu. Besondere Emittenten von Luftschadstoffen sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden.
Die Umgebung des Bebauungsplans ist sowohl durch die Ortslage Tanna als auch durch großflächige Agrarflächen um Tanna gekennzeichnet. Große offene Flächen dienen der Kaltluftproduktion und tragen zur lokalklimatischen Ausgleichsfunktion bei. Die höher gelegenen Agrarflächen östlich des Vorhabengebietes tragen zur Kaltluftentstehung bei, welche hangabwärts abfließt und zur Temperaturregulierung der Ortslage Tanna beiträgt.
Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft bestehen zum einen in den Staub- und Schadstoffemissionen durch die angrenzende Landesstraße (Dr.-Karkosch-Straße) sowie der Bahnhofstraße und zum anderen in der Überwärmung der bebauten Flächen der Ortslage Tanna. Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Stickereiweg ist dagegen diesbezüglich ohne Relevanz.

Landschaftsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit bestimmen die Qualität des Landschaftsbildes, das einerseits von natürlichen Faktoren (Geländeformen, Vegetationsbedeckung) andererseits aber auch durch anthropogene Elemente (landwirtschaftliche Nutzungsformen, Siedlungen etc.) geprägt wird.
Tanna liegt in einem Talkessel der Wettera. Trotz der Kessellage sind der Frankenwald, Teile des Fichtelgebirges sowie des Thüringer Waldes sichtbar.
Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird von der Ruderalfläche, dem großen Gebäude der stillgelegten Stickerei sowie den zahlreichen hochgewachsenen Bäumen mittleren Alters bestimmt, die dem anthropogen überformten Raum stellenweise einen naturnahen Charakter verleihen. Aufgrund des teilweise dichten Baumbestandes ist das Plangebiet von Westen, Osten und Norden nicht bzw. kaum einsehbar. Lediglich von Süden (vom Stickereiweg) hat man vom Weg Einblick auf die Ruderalfläche des Plangebietes sowie auf das Gebäude der ehemaligen Stickerei. Das Plangebiet ist vorrangig von Einzelanwesen mit Garten umgeben und wird zudem an drei Seiten von Straßen begrenzt. Die hohen Bäume am Rand des Plangebietes, die vorhandene Wohnhausbebauung sowie die Kessellage des Plangebietes verhindern eine Fernsichtwirkung des Plangebietes in alle Richtungen.
Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die Ortslage von Tanna sowie der landwirtschaftlichen Nutzung und die damit verbundene ausgeräumte Landschaft im Umland bereits anthropogen überformt.

3.4.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ der Stadt Tanna umfasst keine Flächen eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebietes. Das nächste FFH-Gebiet und das gleichnamige EU-Vogelschutzgebiet sind die „Hänge der Bleilochtalsperre“ (DE 5336-301) ca. 6,5 km westlich des Planungsgebietes. Aufgrund der Art des Vorhabens (Wohnnutzung auf weitgehend vorgeprägten Flächen) und der vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen sind keine Beeinträchtigungen der o.g. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Die genannten Gebiete befinden sich mit 6,5 km Abstand

in einer ausreichenden Entfernung zum Planungsgebiet. Es ist daher davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

3.4.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen, Lärm und Bodenverunreinigungen.

Gegenwärtig erfolgt die Nutzung des Plangebietes teilweise als Lagerplatz für Bauschutt. Das Gebäude der stillgelegten Stickerei und die angrenzenden Bereiche werden nicht genutzt und verwildern zunehmend. Im östlichen Vorhabengebiet befinden sich Imkerkästen unter den Bäumen. Durch die geringe Nutzung erfolgt keine Beeinträchtigung der im Umkreis des Plangebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen. Lediglich das Einfahren eines mit Bauschutt beladenen Kippers und das Schuttabladen führen zu kurzfristigen Lärmimmissionen.

Der Stadt Tanna sind folgende Angaben oder Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen für Teile des Plangebiet bekannt: Das Flurstück 2287/2, Flur 4 der Gemarkung Tanna ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) aufgrund der langjährigen, seit 1910 bestehenden gewerblichen Nutzung als Stickerei als Altlastverdachtsfläche mit der Kennziffer 15522 ausgewiesen (s.a. Stellungnahme Landratsamt Saale-Orla-Kreis vom 21.10.2015, S.4). Das vorliegende Bodengutachten kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass aktuell keine Gefährdungen, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit vom Boden des untersuchten Flurstückes ausgehen und keine Altlast i.S.d. BBodSchG vorliegt.

3.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden. Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bzw. sind solche nicht bekannt.

3.5 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

3.5.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“.

Abbildung 8: Luftbild des Plangebietes und dessen nähere Umgebung (Geoproxy GDI-Th 2016)

Das Plangebiet ist im südlichen Teilbereich durch die stillgelegte Industrieanlage der alten Stickerei mit Gewerbehalle, Zufahrt, abgelagerten Bauschutt sowie zahlreichen Bäumen und Sträuchern (siehe Abbildung 8) geprägt. Der nördliche Teilbereich entlang der Landesstraße (Dr.-Karkosch-Straße) gehört dem planungsrechtlichen Außenbereich an.
Bei Nicht-Durchführung des Planes ist davon auszugehen, dass die gegenwärtige Nutzung (Ruderalfläche als Schuttabladeplatz, Bienenkästen) weitgehend fortgesetzt wird. Zudem besteht die Möglichkeit entlang des Stickereiweges im Süden des Plangebietes in der Bauflucht der benachbarten bzw. bestehenden Gebäude weitere Vorhaben nach § 34 BauGB zu errichten bzw. diese Flächen entsprechend zu bebauen oder das Gebäude der alten Stickerei wieder gewerblich zu nutzen.

3.5.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter, wobei die bestehenden Vorbelastungen zu berücksichtigen sind (Stickerei, Bebauungsplan Nr. 03 entlang des Stickereiweges). Der Prognose liegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der bestehenden Festsetzungen ausgegangen (Worst-Case).

Biotoptypen, Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ umfasst bereits anthropogen überprägte Biotop- und Nutzungsstrukturen. Hierzu zählen neben dem vorhandenen Gebäude der ehemaligen Stickerei die teilbefestigten Flächen (Schotterweg) sowie die Schuttablagerungen. Angrenzend zur Landesstraße im Norden, im Westen sowie im Nordosten des Geltungsbereichs befinden sich unterschiedlich strukturierte Gehölze. Auch wenn im Plangebiet bereits eine großflächige Produktionshalle vorhanden ist, muss davon ausgegangen werden, dass es im Zuge einer weiteren Bebauung entsprechend den Festsetzungen zu einem zusätzlichen und umfassenden Verlust an vorhandenen Biotopstrukturen kommt. Der Verlust entsteht dabei nicht nur durch die direkte Überbauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und weiterer befestigter Flächen (Zufahrten, Terrassen etc.), sondern auch in Folge der erforderlichen Erschließungsanlagen (bspw. Leitungsverlegung). Die Festsetzungen des neuen Planes zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des Baugebietes tragen zur Reduzierung dieses Verlustes bei.
Insgesamt ist davon auszugehen, dass es in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu einem umfassenden Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet kommt. In welchem Umfang die entstehenden Hausgärten für Tiere Lebensräume bieten, hängt entscheidend von der Struktur ab. Es ist analog dem Bestand weitgehend von Arten der Siedlungsbereiche auszugehen, da es sich bei den umliegenden Flächen um Wohnhäuser und Gärten handelt.

Boden

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Versiegelung von Flächen, so dass nach vollständiger Ausnutzung der zulässigen Überbaubarkeit bis zu 6.420 m² (davon 1.863 m² Straßenverkehrsfläche) von insgesamt rd. 13.256 m² durch Gebäude und Straßen / Wege / Plätze überbaut werden können. Auf diesen befestigten Flächen gehen sämtliche Bodenfunktionen und -eigenschaften verloren. Der Boden ist unwiederbringlich zerstört. Auch für die angrenzenden Bereiche ist von einer anthropogenen Störung in Folge der Bautätigkeit (Verdichtung, Aufschüttungen und Abgrabungen) auszugehen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits in Folge der ehemaligen Nutzung (Industrieanlage der Stickerei) entsprechend vorbelastet ist. Es muss davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet weitgehend kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden ist, so dass das Konfliktpotenzial in Folge der zusätzlichen Befestigungen von mittlerer Intensität zu bewerten ist (bisherige/mögliche (Teil-)Versiegelung mit

Gebäuden, Wegen/Straßen, Ablagerungen: 2.203 m²). Dabei werden zur Minimierung der Eingriffsfolgen Maßnahmen für eine begrenzte Flächenbefestigung festgesetzt. Zudem erfordert die geplante Wohnnutzung einen Bodenaustausch in den Bereichen, in denen die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschritten werden. Dies führt für diese Flächen zu einer Verbesserung / Aufwertung, sofern anschließend keine Versiegelung oder Befestigung erfolgt.

Wasser

Da sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer befinden, erfolgt auch keine direkte Beeinträchtigung von Fließ- oder Standgewässern. Eine indirekte Beeinträchtigung auf Grund der möglichen Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist in geringem Maße möglich, da dessen Ableitung voraussichtlich in Richtung Bahnhofstraße (mehrere Anschlusspunkte) erfolgt. In Folge der zusätzlichen potenziellen Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Retentionsfläche und damit der Grundwasserneubildung im Bereich der versiegelten Flächen.

Klima / Luft

Die zusätzliche Bebauung führt sowohl zu einer Verringerung der Flächen mit klimatischen als auch lufthygienischen Ausgleichsfunktionen. Durch das Vorhaben werden im Plangebiet Gehölze beseitigt, denen eine lufthygienische Ausgleichsfunktion zukommt. Auf Grund der Festsetzungen zur Erhaltung der Gehölze im Südosten des Geltungsbereichs sowie der Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen im Osten kann dem Verlust der lufthygienischen Ausgleichsfunktion entgegengewirkt werden. Dem Plangebiet wird eine temperaturregulierende Ausgleichsfunktion innerhalb von Ortschaften zugeschrieben. Bei einer Bebauung geht diese sich auf das Mesoklima positiv auswirkenden Eigenschaft verloren.
Ausgehend von der Lage des Plangebietes und der geplanten Überbauung ist nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu erheblichen Veränderungen im Schutzgut ‚Klima und Luft‘ führen wird.

Landschaftsbild

Die Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung von ca. 13 Wohngebäuden. In Folge der zusätzlichen Bebauung nimmt auch die Stärke der anthropogenen Überformung zu, da die bisherigen teilweise mit Gehölzen bestandenen Freiflächen durch Gebäude bzw. befestigte Flächen ersetzt werden können. Ein Teil des Planungsgebietes ist jedoch bereits durch die Industrieanlage der ehemaligen Stickerei sowie die dazugehörigen teilbefestigten Flächen anthropogen überformt. Die landschaftsbildprägenden Gehölze im Plangebiet sollen z.T. erhalten bleiben und in den Randbereichen des Wohngebietes als Abgrenzung zu angrenzenden Nutzungen sowie der Erhaltung eines naturnahen Landschaftsbildes dienen. Aufgrund der Lage im Tal und der umgebenden Bebauung ist bei der Umsetzung der Planung von keiner Fernwirkung auszugehen.
Das Konfliktpotenzial im Schutzgut ‚Landschaftsbild‘ wird als gering beurteilt.

Mensch und seine Gesundheit

Auf Grund der geplanten Wohnnutzung ist bei Umsetzung der Planung von keinen Beeinträchtigungen der Menschen und seiner Gesundheit auszugehen. Bei den Bodenarbeiten sind gem. der orientierenden Altlastenuntersuchung (s. Anlage 3) aufgrund der Überschreitung der Prüfwerte für Blei und Benzo(a)pyren für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze sowie der erhöhten Schwermetall- und PAK-Belastung zumindest die obersten Bereiche der Auffüllungen nicht für die sensible Wohnnutzung geeignet und sollten ausgetauscht werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Vom Vorhaben sind keine Kulturdenkmale oder Sachgüter betroffen.

Gesamteinschätzung

Auf Grund der vorhandenen Nutzung ist das Plangebiet bereits zu großen Teilen als vorbelastet und anthropogen überformt einzustufen (Bauschuttablagerungen, Gebäude der ehemaligen Stickerei, teilversiegelter Zufahrtsweg). Insofern führt eine zusätzliche Bebauung zu vergleichsweise geringen Eingriffen in die o.g. Schutzgüter. Erheblich und nachhaltig ist v.a. der Verlust von Boden und Biotopstrukturen (Ruderalflächen, Gehölze) in Folge einer Flächenbefestigung bzw. Überbauung.

3.5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d.h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Gesetzgeber schreibt dabei vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d.h. im Einzelfall auch vorlaufend kompensieren kann. Eine möglichst gleichartige, zumindest gleichwertige Wiederherstellung bedeutet im vorliegenden Fall, dass die zusätzliche Versiegelung von Flächen durch eine Entsiegelung kompensiert wird. Hierfür stehen in der Stadt Tanna jedoch gegenwärtig keine Flächen zur Verfügung.

Der Umfang der landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen richtet sich bei der vorliegenden Planung nach den zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft auf der Fläche, die im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, da lediglich für diesen Bereich Baurecht neu geschaffen wird. Der Umfang der landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach den Auswirkungen bei einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen. Entsprechend den Regelungen des § 18 BNatSchG sind die §§ 14 - 17 BNatSchG (= naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung) für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden, so dass der südliche Teil des Plangebietes in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht mit betrachtet wird (siehe Grenze Innen- und Außenbereich in Anlage 1).

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung auch im Innenbereich die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies wurde vorliegend durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt, z.B. durch die Festlegung eines Baufensters, durch eine geringe Grundflächenzahl sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Anlage von Biotopstrukturen.

In Anlehnung an die „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (TMLNU 1999) sowie den Vorgaben in „Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005) wurde für die Außenbereichsfläche im Norden des Plangebietes (s. Anlage 1) der Ausgangswert ermittelt, der sich aus dem Produkt des ermittelten Biotopwertes und der Flächengröße ergibt. Analog wurde in der Planung entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen verfahren.

Aus dieser Bewertung ergibt sich folgende Ausgangsbewertung für den nördlichen Teil des Plangebietes (Außenbereich nach § 35 BauGB):

Ermittlung des Biotopwertes (Bestand)

Biotoptyp gem. der Liste der Biotoptypen Thüringens (nördlicher Teil des Plangebietes = bauplanungsrechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB)	**Bedeutungsstufe (A)**	**Fläche in m² (B)**	**Ausgangswert (C = A x B)**
grasreicher, ruderaler Saum (4711) - Verkehrsbegleitgrün	20	24	480
geschlossene, hochwüchsige Ruderalflur (4713)	30	2.028	60.840
geschlossene, hochwüchs. Ruderalflur (4713*)	25	1.759	43.975
sonstiges, naturnahes Feldgehölz (6214)	35	402	14.070
Laubgebüsch, frischer Standorte (6224)	30	168	5.040
Baumgruppe - Fichten (6321)	28	104	2.912
Baumgruppe - gemischt (6331)	35	1.297	45.395
Baustelle, Schuttablagerungen (8500)	5	244	1.220
Wirtschaftsweg, Grasweg (9214)	15	347	5.205
Hauptstraße (9212)	0	3	0
sonstiges kleines Gebäude (9139)	0	1	0
Summe		**6.377**	**179.137**

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = sehr gering, 30 = mittel, 50 = hoch)

* Unterscheidung aufgrund bestehender Vorbelastungen (Ablagerungen, Bauschutt)

Demnach wurde für den nördlichen Teil des Plangebietes ein Bestandswert von 179.137 Werteinheiten ermittelt.

In einem zweiten Schritt wurde der Bilanzierungswert für die gleichen Flächen des Plangebietes entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt. Der Vergleich der Summen der Werte im Bestand und in der Planung zeigt, ob das Vorhaben zu einem Wertverlust oder -zuwachs führt. Im Falle eines Wertverlustes sind weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Ermittlung des Biotopwertes (Planung)

Planung (nördlicher Teil des Plangebietes = bauplanungsrechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB)	**Bedeutungsstufe**	**Fläche in m²**	**Planungswert**
Wohngebietsfläche (WA): GRZ 0,4		**5.752**	
davon überdeckbar	0	2.301	0
davon nicht überdeckbar mit Pflanzpflicht	35	305	10.675
davon nicht überdeckbar ohne Festsetzung	25	3.146	78.650
Straßenverkehrsfläche	0	**575**	0
Verkehrsfläche bes. Zweckb.: privater Wirtschaftsweg	0	**50**	0
Summe Satzungsgebiet		**6.377**	**89.325**

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = sehr gering, 30 = mittel, 50 = hoch)

überdeckbar: mit baulichen Anlagen überdeckbar i.S.d. § 19 BauNVO (u.a. Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen, Wege)

Entsprechend dieser Bilanzierung entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ in Folge der zusätzlichen Versiegelung ein Wertverlust von **89.812 Werteinheiten**. Da innerhalb des Plangebietes keine weiteren Möglichkeiten einer Aufwertung bestehen, soll die erforderliche Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat sich die Stadt Tanna dazu entschieden, im Rahmen der Kompensationsverpflichtung eine Streuobstwiese auf brachgefallenem Gartenland innerhalb Tannas sowie eine weitere Streuobstwiese auf Grünland im Ortsteil Schilbach anzulegen.

Diese Maßnahmen werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Externe Kompensationsfläche in Tanna Anlage einer Streuobstwiese auf Garten-Brachland (Gemarkung Tanna, Flur 4, Flurstück 2197/9 (tlw.))		**Bedeutungs-stufe**	**Fläche in m²**	**Flächenwert**
Planungsansatz:	Anlage einer Streuobstwiese auf brachliegenden Kleingärten	40	2.610	104.400
Ausgangszustand:	brachliegende Kleingärten	25	2.610	65.250
Aufwertungspotential				**39.150**

Externe Kompensationsfläche in Schilbach Anlage einer Streuobstwiese auf Grünland (Gemarkung Schilbach, Flur 5, Flurstück 892 (tlw.))		**Bedeutungsstufe**	**Fläche in m²**	**Flächenwert**
Planungsansatz:	Anlage einer Streuobstwiese	40	5.100	204.000
Ausgangszustand:	Mesophiles Grünland	30	5.100	153.000
Aufwertungspotential				**51.000**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung des Ausgangswertes und der Planung zeigt zusammenfassend eine Unterkompensation innerhalb des Plangebietes selbst. Der ermittelte Zielwert im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt unter dem Ausgangswert, so dass Flächen außerhalb des Planungsgebietes zur Erfüllung des Kompensationsbedarfes herangezogen werden. Der durch die Planung begründete Wertverlust wird mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen in Tanna und Schilbach ausgeglichen, so dass den rechtlichen Anforderungen hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriff-/Ausgleichsbewertung ausreichend entsprochen wird.

3.5.4 Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 15 Abs. 2 BNatSchG dort gefordert, wo unvermeidbare Beeinträchtigungen auftreten. Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Sie sind innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch die Stadt Tanna bzw. einen Erschließungsträger sicherzustellen. Als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft (Überbauung, Versiegelung und Verlust von Biotopstrukturen) erfolgen u.a. Festsetzungen zu erforderlichen Gehölzpflanzungen im Bereich des Plangebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Flächen für die Kompensationsmaßnahmen und die Maßnahmen selbst mit den Festsetzungen Bestandteil der Satzung und damit für jeden Bauherrn bindend. Die Festsetzung zu Bepflanzungen im östlichen Randbereich des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 führt einerseits zur Abgrenzung zu benachbarten Baugebieten und andererseits zur optischen Einbindung des Wohnstandortes. Zudem werden damit Ersatzlebensräume für die zu beseitigenden Gehölze im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den Eingriffsflächen geschaffen. Des Weiteren erfolgen zum Ausgleich des ermittelten Eingriffes folgende Kompensationsmaßnahmen in Tanna (s.a. Anlage 2):

1. Anlage einer Streuobstwiese (Gemarkung Tanna, Flur 4, Flurstück 2197/9 (tlw.))

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohngebiet „Am Kornberg“ (gen. im Dezember 2013) wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, welche als Streuobstwiese zu entwickeln ist. Die Fläche befindet sich rd. 1 km südöstlich des Plangebietes und umfasst 2.610 m².

Da dieser Plan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist, war für diesen keine naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung erforderlich, weshalb die o.g. Fläche dem Ökokonto der Stadt Tanna zugeführt wurde und seitdem für neue Planungen als Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung steht. Der

nunmehr vorliegende Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ benötigt entsprechende Ausgleichsflächen. Mit der Umsetzung der Maßnahme fällt die Ausgleichsfläche unter den Pauschalschutz einer gesetzlich geschützten Streuobstwiese gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG.

Abbildung 9: Luftbild mit Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 „Am Kornberg“ und Ausgleichsfläche

Abbildung 10: Blick in Richtung der Ausgleichsfläche für die Anlage einer Streuobstwiese

Gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind auf der Fläche n. § 9 Abs. 1 Nr. 20 insgesamt 30 Obstbäume mit einem Mindestabstand von 10 m in einem unregelmäßigen Verband zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische und standortgerechte Arten in der Pflanzqualität Hochstamm 10 - 12 zu verwenden.

2. Anlage einer Streuobstwiese (Gemarkung Schilbach, Flur 5, Flurstück 892 (tlw.))

Die zweite Kompensationsfläche befindet sich westlich des Ortsteiles Schilbach (Stadt Tanna) unmittelbar östlich der Autobahn A 9. Die Fläche liegt ca. 2,6 km westlich des Plangebietes und umfasst eine Fläche von 5.100 m².

Abbildung 11: Luftbild und Lage der Ausgleichsfläche östlich der Autobahn A 9

Abbildung 12: Blick auf die Ausgleichsfläche für die Anlage einer Streuobstwiese

Östlich des noch verrohrten Bachlaufes ist eine Streuobstwiese anzulegen, wobei Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität Hochstamm 10 - 12 in einem Mindestabstand von 10 m in einem unregelmäßigen Verband zu pflanzen sind. Die Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum Dritter und steht für die vorgesehene Maßnahme zur Verfügung.

Die genannten Maßnahmen tragen zur Schaffung neuer Lebensräume bei. In Folge der Biotopentwicklung wird sich auch der Boden langfristig entwickeln, sodass zumindest ein teilweiser funktionaler Ausgleich im Schutzgut Boden erfolgt.

Vor Satzungsbeschluss werden die Maßnahmen bzw. Flächen vertraglich fixiert. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über städtebauliche Verträge geregelt. Da die Kompensationsmaßnahmen für die Bereitstellung von Bauflächen für private Investoren benötigt werden, werden die Kosten durch die Stadt Tanna als Eigentümerin der Flächen des Plangebietes auf die Baugrundstücke umgelegt.

3.5.5 Belange des Artenschutzes

Im Plangebiet wurden gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vom 21.10.2015 bisher keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen. Vom Vorhaben werden unter Berücksichtigung der o.g. Biotopausstattung des Plangebietes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es können folglich sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Ungeachtet dessen, sind die vorhandenen Gehölze im Plangebiet vor einer Fällung auf Vorkommen besonders geschützter Arten zu kontrollieren.

3.5.6 Alternativenprüfung

Gemäß der Anlage 1 Nr. 2d zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.
Im Rahmen der Planaufstellung wurde geprüft, ob für die geplante Wohnbauflächenentwicklung für ca. 13 Wohngebäude auch alternative Möglichkeiten innerhalb Tannas bestehen. Als Alternative für eine Wohnbebauung kommen grundsätzlich bestehende Baulücken und Baugebiete in Frage. Diese können jedoch weitgehend wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Mit der Fläche nördlich des Stickereiweges kann der aktuelle Baubedarf durch die Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen auf städtischen Flächen ausreichend gedeckt werden. Die Entwicklung dieser z.T. bereits vorbelasteten Fläche stellt eine klare räumliche Begrenzung und sinnvolle Ergänzung der Stadtstruktur dar (s.a. Kapitel 2.2).

3.6 Ergänzende Angaben

3.6.1 Methodik

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung i.S.d. BNatSchG weiter.
Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Vorhaben i.S. einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung.
Der Regionalplan Ostthüringen (2012), ergänzende Gutachten sowie eigene Erhebungen erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens. Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst bzw. ausreichend in die Abwägung eingestellt wurden.

3.6.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Dabei muss die Kommune in ihrem Überwachungskonzept nur für die Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen. Folgende Überwachungsmaßnahmen sind im Ergebnis des Umweltberichtes für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ in der Stadt Tanna vorgesehen:

- qualitative und quantitative Überprüfung der Anpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes nach dem 1., 5. und 9. Standjahr nach Pflanzung,
- Überprüfung der externen Kompensationsmaßnahmen „Anlage einer Streuobstwiese“ in Tanna und Schilbach im Rahmen einer Zustandsfeststellung der entwickelten Biotoptypen im 5. Standjahr nach Umsetzung der Maßnahme.

3.6.3 Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Tanna hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ im Osten des Stadtgebietes von Tanna beschlossen. Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am Stadtrand von Tanna. Dem Planvorhaben stehen keine Festlegungen des Regionalplanes Ostthüringen oder von Schutzgebieten oder -objekten entgegen.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst. Vom Vorhaben sind teilweise bereits ehemals gewerblich genutzte Flächen (ehemalige Stickerei) sowie Ruderalflächen mit unterschiedlich dichtem Gehölzaufwuchs betroffen. Der Standort ist auf Grund der ehemaligen sowie der aktuellen Nutzung bereits in Teilen stark anthropogen geprägt und weist überwiegend Flächen mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Lediglich in den Randbereichen befinden sich viele Gehölze welchen eine höhere Bedeutung zukommt. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sind vorliegend mit mittleren und geringen Beeinträchtigungen verbunden.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell ausschließlich für die Außenbereichsflächen im Norden des Plangebietes (s. Anlage 1) erstellt, da der südliche Bereich dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Für die Innenbereichsflächen ist § 18 BNatSchG anzuwenden, sodass eine Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung für diese Flächen entfällt. Dabei zeigt sich, dass im Plangebiet kein vollständiger Wertausgleich trotz festgesetzter Pflanzbindungen und Anpflanzungen möglich ist. Daher erfolgt die Festlegung externer Kompensationsmaßnahmen zur Anlage von Streuobstwiesen im Stadtgebiet Tannas. Unter Berücksichtigung der Kompensationsflächen ergibt sich ein Wertausgleich für die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Damit wird den Forderungen des § 15 BNatSchG entsprochen. Es werden keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Die festgesetzten Maßnahmen und Auswirkungen des Vorhabens werden durch ein entsprechendes Monitoring überwacht.

Literatur

AUB FISCHER - DR. RONALD FISCHER - CHEMISCHE ANALYTIK UND UMWELTBERATUNG (2017): Ehemalige Stickerei in Tanna - Orientierende Altlastenuntersuchung - Flurstück 2287/02 Flur 4 Gemarkung Tanna, Bearbeiter: T. Noack, 07.04.2017, Bad Berka.

HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384.

LANDRATSAMT SAALE-ORLA-KREIS (2016): Bereitstellung der LINFOS-Daten für das Plangebiet. Elektronische Postmitteilung am 22. März 2017.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen. Genehmigung durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr von 13.04.2012. Gera. ThürNatG

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2001): Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen. Jena.

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (1995): Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen. Die Leitbodenformen Thüringens. - Bodengeologische Karten im Maßstab 1 : 25.000.

TMLNU - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (1996): Grundwasser in Thüringen – Bericht zu Menge und Beschaffenheit.

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (Hrsg.) (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. Erfurt.

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (Hrsg.) (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. Erfurt.