



Stadt Tanna

Bebauungsplan

- Vorentwurf -

**Bebauungsplan
„Seniorenwohngemeinschaft
an der Wiesenstraße“**

- Begründung -

INHALT

1	Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes	5
1.1	Aufgaben der Bauleitplanung	5
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	7
1.4	Plangrundlage	9
2	Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes	9
2.1	Anlass und Notwendigkeit der Planung (Planbegründung)	9
2.2	Wahl des Planverfahrens	10
2.3	Planinhalt	10
2.4	Erschließung	14
2.5	Sonstige Belange	14
3	Umweltbericht	15
3.1	Einleitung	15
3.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	16
3.1.2	Übergeordnete Ziele	16
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
3.2.1	Natur und Landschaft	17
3.2.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	24
3.2.3	Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung	24
3.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter	25
3.3	Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung	25
3.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Plans (Status-Quo-Prognose)	25
3.3.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)	25
3.3.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB	29
3.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen	30
3.3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	31
3.3.6	Belange des Artenschutzes	32
3.3.7	Alternativenprüfung	33
3.4	Ergänzende Angaben	33
3.4.1	Methodik	33
3.4.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	33
3.4.3	Zusammenfassung	33
4	Rechtsgrundlagen / Literatur	35

Anlagen

Anlage: Biotoptypenkarte

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Abgrenzung des Plangebietes	6
Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Quelle: Thüringen Viewer 2026).....	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen (2025) mit Kennzeichnung des Plangebietes	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Tanna“ (MELZER 2013) mit Darstellung des Plangebiets	8
Abbildung 5: Beispiele für Einfriedungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig sind.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 6: Blick von der Wiesenstraße über das Plangebiet	17
Abbildung 7: Bachaustritt aus der Verrohrung	22
Abbildung 8: offener Bach nordöstlich des Plangebiets	22
Abbildung 9: Blick über das Plangebiet von Nordwesten.....	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz für das Plangebiet	11
Tabelle 2: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005).....	18
Tabelle 3: Bewertung des Bodens im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen gemäß Bodengeo logischer Karte (TLUG o. J.) und Landschaftsrahmenplan Ostthüringen (SCHÖBER & PARTNER 1994).....	20
Tabelle 4: Bodenfunktionsbezogene Bewertung der Böden im Plangebiet (TLUBN 2025).....	21
Tabelle 5: Ermittlung des Bestandswertes	32
Tabelle 6: Ermittlung des Planungswertes	32

1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes

1.1 Aufgaben der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, 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. Aufgabe der Bauleitplanung ist es dabei, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Hierbei sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB *„die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“* und gem. Nr. 3 *„die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung“* insbesondere zu berücksichtigen. Zudem ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen auch der Forderung einer *„ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen“* Rechnung zu tragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB). Dabei hat die Gemeinde als Planungsträger die Bauleitpläne und damit auch den vorliegenden Plan an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Ausgehend von der anhaltenden Nachfrage nach seniorengerechten Einrichtungen sowie aufgrund der demographische Entwicklung mit einem weiter ansteigenden Anteil älterer Menschen hat der Stadtrat der Stadt Tanna gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“ gefasst. Planungsziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Seniorenwohngemeinschaft in Tanna.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt dabei im Regelverfahren, so dass ergänzend zur Planzeichnung mit der Begründung eine Umweltprüfung erforderlich ist, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und nimmt am kompletten Aufstellungsverfahren teil.

1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“ befindet sich im Norden der Ortslage Tanna im Übergang vom kleinstädtisch geprägten Siedlungsrand mit Geschosswohnungsbau und Garagenanlagen zur offenen weitgehend als Grünland genutzten Agrarflur.

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Wiesenstraße, an der sich Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern befindet. Im Südwesten schließen sich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Garagen einer größeren Garagenanlage mit befestigter Zufahrt an. Die Flächen westlich und nördlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt, wobei sich im Nordwesten innerhalb des Grünlandes kleingärtnerisch genutzte Parzellen befinden. Im Osten schließt sich eine Kleingartenanlage an das Plangebiet an. Im Süden bildet das Plangebiet mit einer Breite von ca. 50 m einen Lückenschluss zwischen der Garagenanlage sowie den Kleingärten. Mit Ausnahme des Grünlandes weisen das Plangebiet und seine Umgebung bereits eine anthropogene Vorbelastung auf.

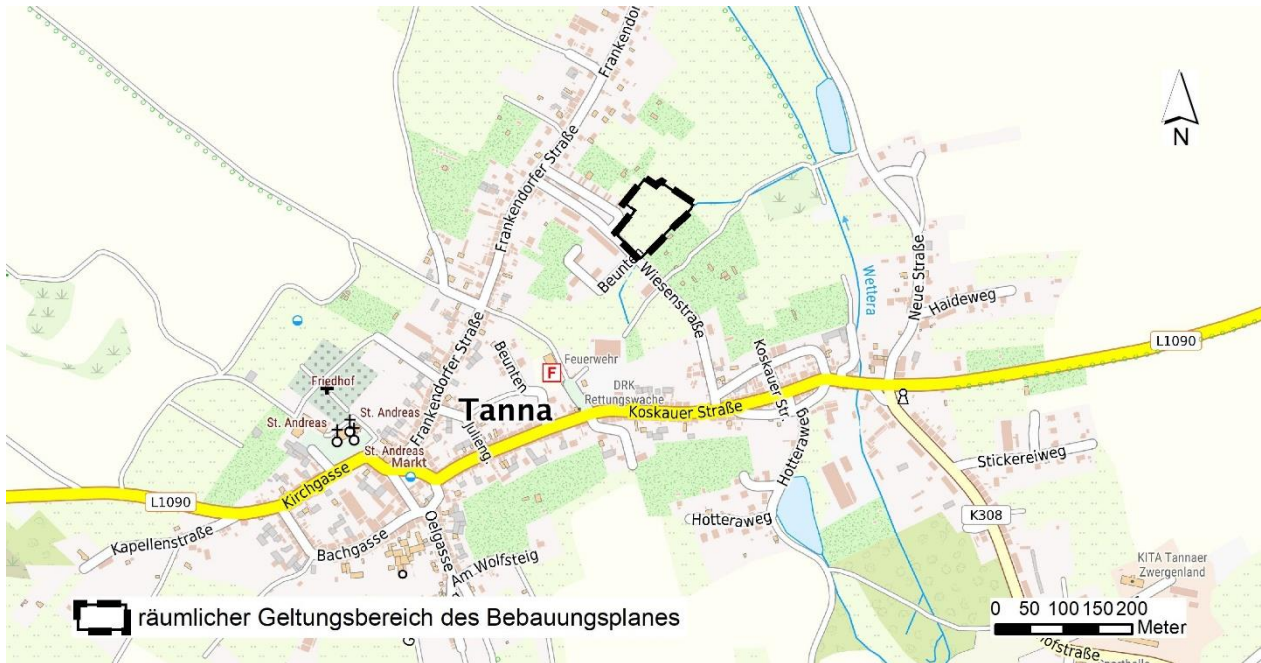


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird weitgehend als Grünland genutzt, wobei eine von Nordwest nach Südost verlaufende Strauchhecke das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil gliedert. Im Westen des Plangebietes stehen im Übergang zu den befestigten Flächen der Garagenanlage einige Laubbäume. Im Süden des Plangebietes verläuft am Rand des Grünlandes zur Gartenanlage ein verrohrter Bach, der erst ganz im Nordosten des Plangebietes wieder offenliegt.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Quelle: Thüringen Viewer 2026)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6.670 m² (0,67 ha) auf mehreren Flurstücken der Flure 2 und 3 der Gemarkung Tanna.

1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ebenso zu berücksichtigen wie bestehende rechtliche Regelungen nach den Fachgesetzen.

Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2025):

Die Stadt Tanna gehört zum funktionsteiligen Grundzentrum Gefell/Hirschberg/Tanna (2.2.11 Z LEP, 1. Änderung). In den Grundzentren sollen gem. Grundsatz 2.2.12 (LEP, 1. Änderung 2024) die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Tanna. In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Ostthüringen ist das Plangebiet als s. g. Weißfläche dargestellt. D. h. für das Plangebiet erfolgt keine konkrete Nutzungszuordnung hinsichtlich der Art der Bodennutzung. Die nordwestlich und südöstlich angrenzenden Bereiche wurden als Siedlungsflächen der Stadt Tanna übernommen. Nordöstlich schließt sich ein Vorranggebiet Freiraumsicherung (FS-87 – Quellgebiet der Wettera, Kämmerawald, Wettera, Mittelmühle) an, das durch die Planung jedoch nicht berührt wird.

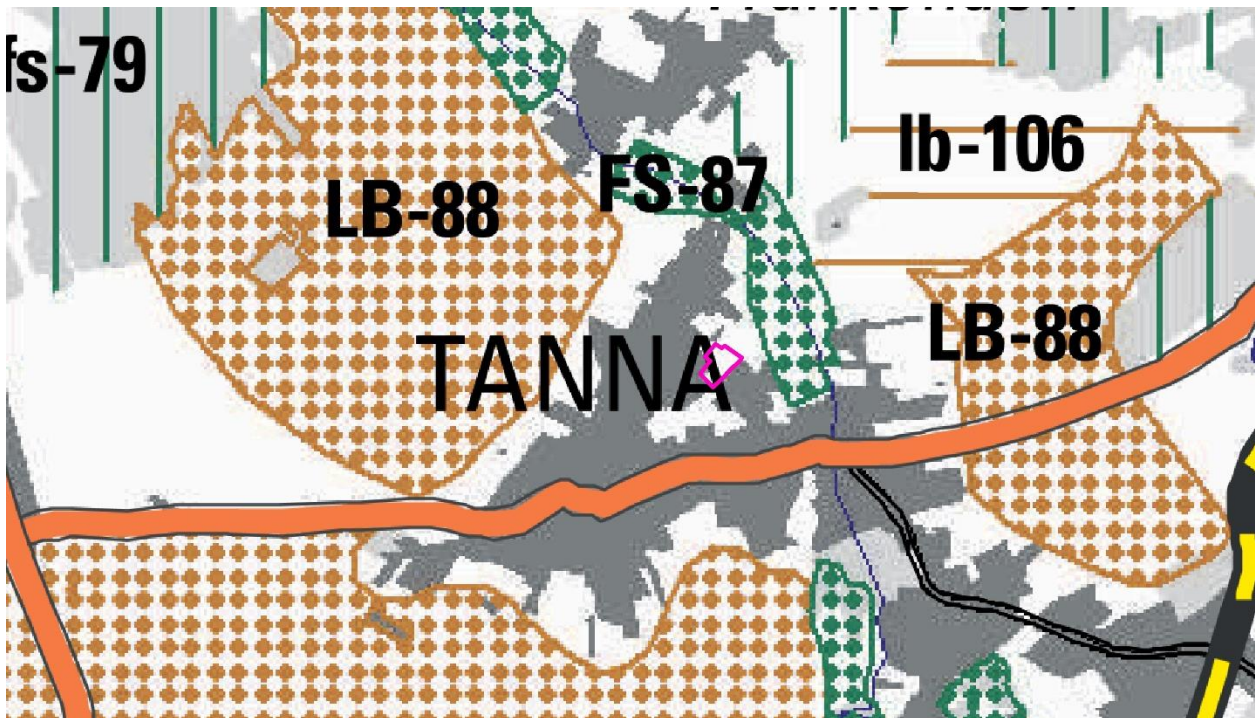


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen (2025) mit Kennzeichnung des Plangebietes

Der Grundsatz G 3-59 RP-OT (2025) enthält hinsichtlich der Altenpflege folgende Vorgaben für die Kommunen: „Einrichtungen der Altenhilfe sollen entsprechend dem Eigenbedarf in allen Gemeinden vorgehalten werden. Einrichtungen mit größerem Einzugsgebiet, offene ambulante, stationäre und teilstationäre Einrichtungen der Altenhilfe, altersgerechte und generationenübergreifende Wohnformen sowie Begegnungsstätten für Senioren sollen in den Zentralen Orten erhalten und weiterentwickelt werden. Sie sollen in zentraler Lage integriert, wohnortnah und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.“

Mit der vorliegenden Planung zur Entwicklung einer Seniorenwohnanlage im Grundzentrum Gefell/Hirschberg/Tanna kommt die Stadt den Bedürfnissen älterer Bevölkerungskreise und damit auch den Vorgaben des Regionalplanes Ostthüringen zur Ansiedlung einer Einrichtung der Altenhilfe nach.

→ Das Vorhaben steht den Grundsätzen und Zielen des RP-OT (2025) nicht entgegen.

Bauleitplanung

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

Verbindliche Bauleitplanung: Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es umfasst auch keine Flächen einer Satzung gem. §§ 34 oder 35 BauGB.

Landschaftsplanung

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Landschaftsplanes „Tanna“ (Freiraum- und Stadtplanung Ellen Melzer, 2013). Darin sind in der Karte „Entwicklungskonzeption für Naturschutz und Landschaftspflege“ (Blatt 6.3) für den Bereich des Plangebiets die Beibehaltung der Nutzung als Grünland (gegebenenfalls Extensivierung) und Vermeidung des Umbruchs in Ackerflächen dargestellt.

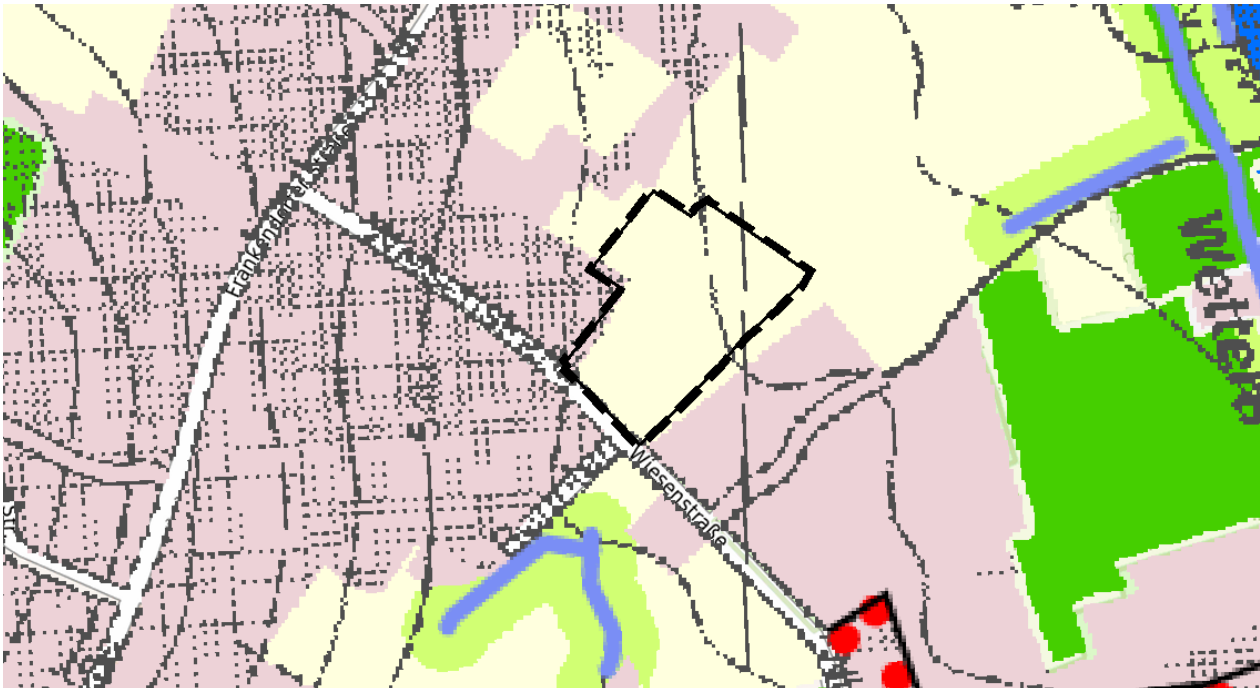


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Tanna“ (MELZER 2013) mit Darstellung des Plangebiets

→ Durch die bauliche Inanspruchnahme von Grünland widerspricht das Vorhaben den Zielaussagen des Landschaftsplanes. Um jedoch eine räumliche Bündelung der erforderlichen Seniorenwohnanlage mit den bestehenden Siedlungsflächen von Tanna zu erreichen, wird der vorliegenden Planung ein höheres Gewicht eingeräumt als den Empfehlungen des Landschaftsplanes, wobei der Landschaftsplan für die Flächen des Plangebietes keine hervorgehobene Bedeutung für Natur und Landschaft feststellt.

Rechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach den folgenden Fachgesetzen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)

1.4 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte (Übernahme vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 11/2025) der Flur 2 und 3 der Gemarkung Tanna verwendet. Ergänzt werden diese Unterlagen um Höhenangaben.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Privateigentum und werden zur Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung gestellt. Ein gesondertes Bodenordnungsverfahren ist weder geplant noch erforderlich.

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes

2.1 Anlass und Notwendigkeit der Planung (Planbegründung)

Der Stadt Tanna kommt u. a. aufgrund seiner zentralörtlichen Einordnung auch hinsichtlich der sozialen Infrastruktur sowohl für die Bevölkerung des Stadtgebietes aber auch der umgebenden Ortslagen eine hervorgehobene Bedeutung zu. Diese Versorgungsaufgabe umfasst auch die Bereitstellung von altengerechtem Wohnraum in Tanna.

Sowohl in der Stadt Tanna als auch in der Planungsregion Ostthüringen steigt der Anteil der Menschen über 65 Jahre stetig an und wird voraussichtlich im Jahr 2033 einen Anteil von mehr als 31 % an der Gesamtbevölkerung haben (s. Begründung zum Grundsatz 3-59 des RP-OT). Damit wird auch der Bedarf an Betreuungs- und Unterstützungsangeboten für Senioren bei einem weiteren Rückgang des Pflegeanteils durch Angehörige weiter zunehmen. Somit steigt auch der Bedarf an Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen ebenso wie an senioren-, pflegegerechtem und barrierefreiem Wohnraum.

Um der steigenden Zahl von Senioren ein Leben in gewohnter Umgebung und so lange wie möglich die Nutzung verschiedener Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit-, kultureller und sportlicher Angebote zu ermöglichen, ist für die oft in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen eine mit öffentlichen Verkehrsmitteln gute Erreichbarkeit wie auch optimale Einbindung dieser Einrichtungen in das Siedlungsgefüge erforderlich.

In der Stadt Tanna befindet sich gegenwärtig keine seniorenerechte Wohnanlage. Die nächsten entsprechenden Einrichtungen in Thüringen finden sich in Schleiz (12 km), Ebersdorf (19 km) und Bad Lobenstein (24 km). Zudem soll eine Wohnanlage in Hirschberg (14 km) errichtet werden. Der Stadtrat der Stadt Tanna hat sich daher entschieden, mit einem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage in Tanna an der Wiesenstraße zu schaffen. Damit ist es möglich, Senioren aus Tanna und Umgebung ein Leben in der gewohnten Umgebung und damit auch im bisherigen sozialen Umfeld zu ermöglichen. Dabei wurde bewusst ein Standort im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Tanna und nicht in einem der Ortsteil gewählt, um die in Tanna vorhandenen Einrichtungen zu nutzen.

Bei der Standortwahl für die Seniorenwohnanlage in Tanna wurden u. a. nachfolgende Aspekte berücksichtigt:

- Lage im Siedlungsrandbereich zur Förderung der Wohnqualität
- Lage abseits der das Stadtgebiet querenden Landesstraße L 1090
- möglichst kurze Wege zu Geschäften und Ärzten, Verwaltungen sowie weiteren kommunalen Einrichtungen
- Flächenverfügbarkeit in ausreichender Größe (Mindestgröße 0,5 ha)
- Möglichkeit zur Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Der gewählte Standort an der Wiesenstraße erfüllt die o. g. Voraussetzungen und bietet damit die Voraussetzungen für ältere Bevölkerungskreise in ihrer gewohnten Umgebung mit bestehenden sozialen Kontakten auch im Alter bleiben zu können.

2.2 Wahl des Planverfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan gem. § 9 BauGB nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geführt. Mit dem Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Seniorenwohnanlage geschaffen werden.

Der o. g. Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, so dass ergänzend zur Planzeichnung mit der Begründung eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes erforderlich wird. Der Umweltbericht umfasst u. a. auch die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend dem Thüringer Bilanzierungsmodell. Weiterhin werden im Umweltbericht die Belange von Natur und Landschaft betrachtet, so dass auf die Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes verzichtet wird (s. a. § 11 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG zur fakultativen Aufstellung von Grünordnungsplänen).

Mit dem Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen u. a. für eine weitere Bebauung von Flächen im Außenbereich geschaffen. Der Gesetzgeber schreibt hierzu vor, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Eine Ausnahme von dieser Regelvorgabe stellt der vorzeitige Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB dar, der vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden kann, sofern dringende Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Dringend i. S. d. § 8 Abs. 4 BauGB ist eine Planung dann, wenn sie zugleich zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist und ein Flächennutzungsplan nicht abgewartet werden kann, um das Planungsziel zu erreichen. Hierbei muss sich die Dringlichkeit aus städtebaulichen Gründen ergeben, so dass der Gemeinde ohne Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes erhebliche Nachteile entstehen würden.

Da die Stadt Tanna über keinen Flächennutzungsplan verfügt, wird der vorliegende Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Dringende Gründe: In der Stadt Tanna besteht eine anhaltende und steigende Nachfrage nach senioren-gerechtem Wohnraum. Dieser Nachfrage kann in Tanna gegenwärtig aufgrund fehlender Einrichtungen nicht entsprochen werden, so dass die Stadt mit dem Bebauungsplan die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen will und muss. Ein Abwarten auf den Flächennutzungsplan hätte zur Folge, dass die Stadt ihrer entsprechenden Aufgabe zur Deckung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen nicht nachkommen kann. Da auch in den Einrichtungen der näheren Umgebung nur schwer freie Plätze verfügbar sind, kann diese zu prekären Verhältnissen führen.

geordnete städtebauliche Entwicklung: Das Plangebiet befindet sich im Norden des Siedlungsbereiches von Tanna. Es grenzt unmittelbar an den zu Wohnzwecken genutzten Siedlungsbereich der Stadt. Auch wenn das Plangebiet über den Siedlungsbereich hinausragt, stellt die Planung aufgrund der angrenzenden kleingärtnerischen Nutzung sowie der Garagenanlagen keine erstmalige und alleinige Überschreitung des bestehenden Siedlungsrandes dar. Die Planung führt dabei im Südwesten zu einem Lückenschluss unterschiedlicher Nutzungen. Sie steht damit weder im Widerspruch zur beabsichtigten Siedlungsentwicklung noch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2.3 Planinhalt

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Seniorenwohnanlage für die ältere Bevölkerung von Tanna und den umliegenden Ortsteilen schaffen. Der Standort ist über die angrenzende Wiesenstraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Medienversorgung und die Entsorgung sind ebenfalls weitgehend bereits gegeben.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 0,67 ha. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten zeichnerischen Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz für das Plangebiet

Geplante Nutzung	Fläche in m²	Anteil (%)
sonstiges Sondergebiet	6.115	91,7
davon überbaubar gem. GRZ 0,7	4.281	
davon nicht überbaubar mit Pflanzregelung	439	
davon nicht überbaubar ohne ergänzende Regelungen	1.395	
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerschutzstreifen	555	8,3
Summe (= Plangebietsgröße)	6.670	100,0

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ gem. § 11 BauNVO. Im Sondergebiet sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Wohnungen und Zimmer für pflege- und nicht pflegebedürftige Senioren
- Räume für die Tagespflege
- Räume für Gemeinschaftsreinrichtungen und Aufenthaltsräume
- Küchen, Lager- und Verwaltungsräume
- Cafeteria
- befestigte Freiflächen (Terrassen)

und alle dem Nutzungszweck zu- und untergeordnete Anlagen und Einrichtungen

Begründung: Entsprechend dem Baugesetzbuch sind Sondergebiete dann festzusetzen, wenn die beabsichtigte Nutzung von den Baugebieten der §§ 1 bis 9 BauGB abweicht. Der vorliegende Bebauungsplan soll das ausschließliche Baurecht für eine besondere Art der Wohnnutzung schaffen und unterscheidet sich damit sowohl von einem allgemeinen als auch einem reinen Wohngebiet. Da die Stadt zudem mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend dem Bedarf das ausschließliche Baurecht für eine Seniorenwohnanlage schaffen will, erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnanlage. Damit wird auch die Möglichkeit gegeben, die zulässige Nutzung konkret festzulegen. Demnach sind im vorliegenden Plangebiet Wohnungen und Zimmer sowohl für pflege- und nicht pflegebedürftige Senioren zulässig. Mit dieser Regelung wird gewährleistet, dass Senioren im Falle einer erforderlichen Pflege in der Seniorenwohnanlage verbleiben können und nicht nochmals in ein Pflegeheim umziehen müssen und damit aus dem gewohnten Umfeld gerissen werden. Neben den eigentlichen Wohnräumen sind Räume für Tagespflege, Gemeinschaftseinrichtungen und Aufenthaltsräume ebenso zulässig wie die der Versorgung dienenden Einrichtungen.

Für das Sondergebiet gilt, dass neben den zulässigen Nutzungen keine weiteren bzw. anderen Nutzungen wie z. B. eine gewerbliche Nutzung oder eine allgemeine Wohnnutzung zulässig und damit möglich sind. Die Festsetzungen zur Art der Nutzungen sind dabei abschließend und entsprechen damit vollumfänglich dem Planungswillen der Stadt Tanna.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.

Im Sondergebiet sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 546 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technische Anlagen sowie Solarmodule um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Begründung: Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 festgesetzt, d. h. 70 % der Sondergebietsfläche darf gem. § 19 BauNVO mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Zu diesen baulichen Anlagen zählen neben den Gebäuden auch Stellplätze, Zufahrten, weitere befestigte Flächen sowie Nebenanlagen. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung bleibt die jeweils zulässige Grundflächenzahl unter der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete vorgegebene Obergrenze von 0,8. Damit wird sichergestellt, dass ein größerer Teil der Sondergebietsflächen nicht überbaut bzw. überdeckt wird. Damit wird auch der Vorgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB entsprochen, eine ausreichende Versorgung der Baugebiete mit Grün- und Freiflächen sicher zu stellen.

Die Festsetzung zur zulässigen Höhe soll einerseits den Übergang vom bestehenden Siedlungsbereich an der Wiesenstraße mit seinen ca. 14 m hohen Mehrfamilienhäusern zum Offenland als auch die Anforderungen einer Seniorenwohnanlage berücksichtigen. Mit der Festsetzung zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse wurde auch den Belangen des Bodenschutzes entsprochen, die Flächenneuanspruchnahme möglichst geringe zu halten. Ausgehend von den Festsetzungen ist es nunmehr möglich, eine maximal zweigeschossige Wohnanlage mit einer Gesamthöhe von ca. 10 m zu errichten. Damit weist ein Neubau eine um ca. 4 m geringere Höhe auf, als die südlich angrenzende Bebauung.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um 1,5 m für die genannten Anlagen (u. a. für Feuerungs- und Lüftungstechnik sowie Solaranlagen) ist aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im Vergleich zum Hauptgebäude aus städtebaulicher Sicht vertretbar und berücksichtigt neben technischen Anforderungen auch die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer maximalen Gebäudelänge von 70 m festgesetzt.

Begründung: Die geplante Nutzung als Seniorenwohnanlage erfordert ein Gebäude mit einer Länge über 50 m, so dass eine abweichende Bauweise festzusetzen ist.

Carports und Garagen (§ 12 Abs. 2 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 2 BauNVO ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung: Sofern ergänzend Garagen oder Carports erforderlich werden, sollen diese innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um die Flächen außerhalb dieser Grenzen für Freizeitanlagen, Nebenanlagen bzw. Grünflächen zu sichern. Ungeachtet der relativ weit gefassten Baugrenze soll die Anlage von PKW-Stellplätzen aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen auch außerhalb der Baugrenzen möglich sein.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind gegenüber dem natürlichen Gelände (entsprechend der in der Planzeichnung enthaltenen Vermessung) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind als natürliche Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 herzustellen.

Begründung: Zur Sicherstellung, dass für den Nutzungszweck erforderliche Geländeregulierungen erforderlich werden, wurden diese auf 2,0 m begrenzt. Durch diese Begrenzung werden keine ortsbildrelevanten Änderungen möglich, die in den Randbereichen zudem über Böschungen abzufangen sind. Somit werden befestigte Geländekanten vermieden.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

PKW-Stellplätze sind im Plangebiet mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Begründung: Durch eine Vollversiegelung werden die Bodenfunktionen und dabei vor allem Filter- und Pufferfunktion, Lebensraumfunktion und Funktionen innerhalb vom Wasser- und Stoffkreisläufen unterhalb dieser Flächen irreparabel geschädigt. Durch eine versickerungsoffene Bauweise können zumindest einige dieser Funktionen teilweise aufrechterhalten werden (z. B. Versickerung, Grundwasserneubildung und Lebensraumfunktionen). Zudem wird mit einer Versickerung die Einleitmenge in den Vorfluter entlastet. Die vorgenannte Festsetzung gilt dabei ausschließlich für die PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Behindertenstellplätze. Für die Behindertenstellplätze soll aufgrund der besonderen Anforderungen eine Vollversiegelung zulässig sein.

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

In der mit der ergänzenden Festsetzung gem. Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und dem Buchstaben „a“ gekennzeichneten Sondergebietsfläche ist eine Baumreihe anzulegen. Es sind 2 heimische und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität HST, StU 12-14 cm mit einem Abstand von 8 m zu pflanzen. Im Bereich von Leitungen kann vom Regelabstand bis zu 3 m abgewichen werden. Ausfälle sind zu ersetzen.

In der mit der ergänzenden Festsetzung gem. Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und dem Buchstaben „b“ gekennzeichneten Sondergebietsfläche ist eine Strauchhecke anzulegen. Es sind heimische und standortgerechte Sträucher mit einer Mindestwuchshöhe von 2,0 m mit einem Regelabstand in der Reihe von 1,0 m zu pflanzen. Im Bereich von Leitungen kann vom Regelabstand bis zu 3 m abgewichen werden. Ausfälle sind zu ersetzen.

Begründung: Zur besseren Einbindung der Sondergebiete in das Landschaftsbild sowie zur Schaffung einer Raumkante zur Wiesenstraße erfolgen grünordnerische Festsetzungen für das Sondergebiet.

Entlang der Wiesenstraße ist eine Laubbaumreihe anzulegen. Dies führt einerseits zur Schaffung einer Raumkante zwischen Seniorenwohnanlage und Wiesenstraße, vermeidet aber zugleich eine optische Trennung, zu der z. B. eine Heckenpflanzung führen würde. Zudem werden damit ergänzende Grünstrukturen geschaffen und die günstigen klimatischen Wirkungen von Bäumen genutzt (Sauerstoffproduktion, ausgleichende Temperaturwirkung, erhöhte Luftfeuchtigkeit). Es sollen standortgerechte und heimische Laubbäume gepflanzt und dauerhaft er- und unterhalten werden. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist die Beschränkung auf heimische Arten sinnvoll und gerechtfertigt und berücksichtigt damit auch § 40 BNatSchG. Eine Verlängerung der Baumreihe ist nicht möglich, da im Zufahrtbereich auch der Standort für die Abfallbehältnisse vorgesehen ist.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Abgrenzung der Seniorenwohnanlage zum angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünland erfolgt eine Festsetzung zur Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke. Auch hierbei sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Dabei führt die Hecke nicht nur zu einer optischen Abgrenzung des Plangebietes, sondern es werden mit der Pflanzung auch neue Lebensräume geschaffen.

Dachform und -neigung: *Im Plangebiet sind bei den Hauptgebäuden sowie bei Garagen und Carports nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° zulässig.*

Die ergänzenden und damit einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung nimmt die Dachform der angrenzenden Garagenanlage auf. Zudem ist damit auch bei zwei Vollgeschossen eine geringere Gesamtgebäudehöhe als bei Gebäude mit Satteldächern möglich. Diese Festsetzung wurde dabei bewusst auch auf die Garagen und Carpots erweitert, um unterschiedliche Dachformen im Plangebiet zu vermeiden.

Ergänzende Hinweise

Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch außerhalb des Satzungsgebietes. Die Festlegung der Maßnahmen sowie der in Anspruch zu nehmenden Flächen wird mit den Entwurfsunterlagen festgelegt.

2.4 Erschließung

Der Begriff Erschließung im Sinne des Bebauungsplanes bezieht sich im engeren Sinne auf die Erschließung gemäß § 30 Abs. 2 BauGB.

Verkehrsanbindung: Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der kommunalen Wiesenstraße verkehrstechnisch erschlossen. Die Wiesenstraße weist dabei einen ausreichenden Querschnitt auf, um den durch die Seniorenanlagen begründeten Verkehr aufzunehmen. Die für die Seniorenwohnanlage benötigten Stellplätze werden im Plangebiet angelegt.

Elektroenergie: Das Plangebiet ist bereits an das Energieversorgungsnetz angeschlossen. Eine Versorgung der zusätzlich zulässigen Gebäude ist möglich.

Zuständig für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist der Zweckverband WA Obere Saale. Zur Planung liegt eine Stellungnahme des Zweckverbandes vom 15.01.2026 vor. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Leitungen oder Anlagen des Zweckverbandes.

Trinkwasser: Das Plangebiet ist trinkwasserseitig von der Wiesenstraße aus bereits erschlossen.

Abwasser - Schmutzwasser: Das Plangebiet ist hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung ebenfalls bereits über die Wiesenstraße erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser kann dabei unbehandelt dem öffentlichen Kanal zugeführt werden. Hierbei kann ggf. eine private Hebeanlage erforderlich werden.

Abwasser – Niederschlagswasser: Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll direkt in den südlich des Plangebietes verlaufenden Bach eingeleitet werden. Hierbei ist eine Einleitstelle ganz im Nordosten des Plangebietes vorgesehen, in dem Bereich, in dem die bestehende Verrohrung endet. Somit kann das öffentliche Kanalnetz entlastet werden.

Löschwasser: Bei der vorliegenden Planung hat die Stadt Tanna gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ThürBKG die Löschwassergrundversorgung sicherzustellen. Dabei wird bei einem Sondergebiet der vorgesehenen Nutzungen von einer erforderlichen Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden ausgegangen. D.h., es muss eine Mindestwassermenge von insgesamt 96 m³ (800 l/min. über 2 h) zur Verfügung stehen.

Die Stadt Tanna hat mit Schreiben vom 31.03.2025 bestätigt, dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden über die Entnahmestelle „Schutzteich Hotteraweg“ sowie die Möglichkeit zum Aufstau der nordöstlich verlaufenden Wettera gesichert ist.

2.5 Sonstige Belange

Belange der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung sind keine Kulturdenkmale oder archäologische Bodendenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThürDSchG bekannt.

Ungeachtet dessen muss generell mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerreste, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG. Da für das Plangebiet bisher keine archäologischen Funde bekannt sind und es sich auch nicht um ein archäologisches Relevanzgebiet handelt, erfolgt keine Übernahme des Hinweises zu § 16 ThürDSchG in der Planzeichnung.

Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet umfasst Flächen des ca. 7,8 ha großen Grünlandfeldblockes (GL55371B01). Da es sich hierbei um eine Fläche am Rand des Feldblockes handelt, ist eine weitere landwirtschaftliche Nutzung des östlich anschließenden Grünlandes auch weiterhin möglich. Bei der Flächeninanspruchnahme sind die bestehenden Pachtverträge / Nutzungsverträge zu beachten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen erstmalig bauplanungsrechtlich in Anspruch genommen und somit als Landwirtschaftsflächen entzogen. Hierbei wird der Deckung des bestehenden Bedarfs an Seniorenwohnungen in Tanna der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft gegeben, zumal das Plangebiet in weiten Bereichen eine Lücke zwischen der Garagenanlage und den südlich anschließenden Kleingärten umfasst.

Belange der Waldwirtschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die nächsten Waldbestände befinden sich ca. 560 m südöstlich des Plangebietes, so dass auch die Abstandsregelungen gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG nicht maßgeblich ist.

Belange des Immissionsschutzes

Die umliegenden Flächen werden zu Wohnzwecken bzw. als Kleingärten genutzt. Zudem grenzen an das Plangebiet Garagen, die der Wohnnutzung an der Wiesenstraße zuzuordnen ist. Aufgrund dieser Nutzungen sowie der vorgesehenen Nutzung als Seniorenwohnanlagen ist von keinen immissionsschutzrechtlichen Spannungen auszugehen.

Belange des Gewässerschutzes

Bei vorliegender Planung wurde geprüft, ob es sinnvoll ist, in Verbindung mit der vorliegenden Planung den verrohrten Bachlauf im Plangebiet zu renaturieren und wieder offen zu führen. Aufgrund der Tiefenlage der Verrohrung sowie der weiteren vorhandenen Verrohrung im anschließenden Oberlauf hat sich die Stadt entschieden, von einer Offenlegung des Baches abzusehen, zumal auch unterhalb eine abschnittsweise Verrohrung vorhanden ist.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Tanna hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“ gefasst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Natur- und 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. Von einem gesonderten Grünordnungsplan wird abgesehen.

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Tanna beabsichtigt die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage, um der bestehenden Nachfrage nach Seniorenwohnplätzen gerecht werden zu können. Die Seniorenwohnanlage soll im Norden des Stadtgebietes von Tanna an der Wiesenstraße entwickelt werden. Der Standort an der Wiesenstraße wurde gewählt, da so sowohl die Vorteile einer Wohnanlage am Siedlungsrand (ruhige Lage) genutzt werden können als auch die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen auf kurzem Weg gegeben ist. Gegenwärtig liegt die geplante Fläche für die Seniorenwohnanlage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, so dass die geplante Nutzung nicht zulässig ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,67 ha (= 6.670 m²). Der Bebauungsplan regelt den Rahmen der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Nutzung der weiteren Flächen. Zudem gibt es Festsetzungen für erforderliche grünordnerische Maßnahmen.

3.1.2 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen 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:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach den folgenden Fachgesetzen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)

Fachpläne

Regionalplan Ostthüringen (2025): s. Kap. 1.3

Landschaftsplan: s. Kap. 1.3

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) - Bodenschutz: (§ 1a Abs. 2 BauGB): Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. U. a. sind Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

→ Mit der Neuausweisung eines Baugebietes werden generell Flächen in Anspruch genommen. Zur Minimierung des Flächenverbrauches wurden die Bauflächen begrenzt und ergänzende Grünflächen festgesetzt. Da mit der vorliegenden Planung eine verhältnismäßig kleine Fläche erstmalig für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen wird, ist von einem geringen Flächenverbrauch auszugehen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): § 27 WHG gibt vor, dass oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. (§ 27 Abs 1 Nr. 1 WHG)

→ Aufgrund der Tiefenlage der vorhandenen Verrohrung sowie der ebenfalls anschließenden verrohrten Abschnitte wird von einer Renaturierung des Bachlaufes im Plangebiet abgesehen.

3.2 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 derzeit bestehenden Nutzungsstrukturen im Plangebiet.

3.2.1 Natur und Landschaft

Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im Herbst 2025. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUBN 2024) verwendet. Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Biotoptypenkarte dargestellt (siehe Anlage). Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend des Codes der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben.

Das Plangebiet befindet sich am Nordrand von Tanna, nördlich der bituminös befestigten Wiesenstraße (9213). Es umfasst eine Mischung aus Grünland (4223), linearen Gehölzstrukturen (6120), Einzelbäumen (6410) sowie Bereichen mit Ruderalvegetation (4711).

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von mesophilem Grünland (4223) eingenommen. Es handelt sich um mäßig artenreiche Wiesen, die extensiv genutzt werden. Die Flächen weisen eine frische bis mäßig feuchte Standortausprägung auf und werden regelmäßig gemäht oder beweidet. Typische Pflanzenarten sind Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Zaunwicke (*Vicia sepium*), Acker-Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Kleiner Pippau (*Crepis capillaris*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Schlangenknöterich (*Bistorta officinalis*). Es handelt sich nicht um gesetzlich geschütztes artenreiches Grünland.

Entlang von Wegrändern und an Übergängen zu Gehölzstrukturen befinden sich ruderal geprägte, grasreiche Säume (4711). Vorkommende Pflanzenarten sind z. B. Glatthafer, Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gemeiner Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Breitwegerich (*Plantago major*).



Abbildung 5: Blick von der Wiesenstraße über das Plangebiet

Im zentralen Bereich des Plangebiets sowie am Westrand des Grünlands verlaufen Strauchhecken (6110). Die das Grünland von Ost nach West querende Hecke wird hauptsächlich aus Stachelbeere (*Ribes uva-*

crispa) gebildet. In der westlichen Hecke sind zudem Hundsrose (*Rosa canina*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) sowie zwei Birken (*Betula pendula*) (Brusthöhendurchmesser [BHD] 20-25 cm), eine Sal-Weide (*Salix caprea*) (BHD 40 cm) und zwei Silber-Weiden (*Salix alba*) (BHD 25-30 cm) vorhanden.

Am nordöstlichen Rand verläuft ein kleiner Bach mit mittlerer Strukturdichte (2212). Das Gewässer ist als schmaler, begleitender Landschaftsbestandteil durch hochwüchsige Ruderalfluren (4713) an den Bachböschungen und durch Ufergehölze (6311) erkennbar. Innerhalb des angrenzenden Plangebietes verläuft der Bach verrohrt bis zur Wiesenstraße.

Südwestlich des Plangebiets sind Garagenanlagen mit erschließenden Wirtschaftswegen (Asphalt/Beton) vorhanden. Südlich der Wiesenstraße steht ein Wohnblock mit umgebender Grünanlage (9399), hauptsächlich aus Scherrasen und einzelnen Bäumen. Östlich des Plangebiets befinden sich genutzte Kleingärten (9351)

Die biologische Vielfalt im Gebiet konzentriert sich besonders auf die Grünlandflächen, Gehölzstrukturen und den kurzen offenen Gewässerbereich.

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/Entwicklungspotential“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit“ und bei vegetationsarmen bzw. -freien Biotoptypen zusätzlich am Kriterium des „Faunistischen Potenzials“. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Varianten eines Biotoptyps mit werteeinschränkenden 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, die nach TMLNU (2005) beispielsweise entsprechend dem Versiegelungsgrad oder der gutachterlichen Einschätzung ausdifferenziert werden (Tabelle 2).

Tabelle 2: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005)

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.

Biotope mit einer sehr hohen Bedeutung kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Biotope mit hoher Bedeutung

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

Ein Biotop mit einer hohen Bedeutung ist im Untersuchungsraum nicht vorhanden:

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 wiederherstellbar und weisen in der Regel keine gefährdeten Arten auf.

Biotope mit mittlerer Bedeutung im Untersuchungsraum sind:

- Bach, mittlere Strukturdichte (2212): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren und Säume frischer und nährstoffreicher Standorte (4713): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Feldhecke, überwiegend Büsche (6110): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Laubbaum (6410): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

Biotope mit geringer Bedeutung

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

Die folgenden Biotoptypen sind dieser Bedeutungsstufe zuzuordnen:

- Garten in Nutzung (9351): Endwert 25
- sonstige Grünfläche (Scherrasen mit einzelnen Gehölzen) (9399): Endwert 25
- Verkehrsbegleitgrün - durchschnittlich (9280): Endwert 20

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung

Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind meist teilversiegelte Flächen. Sie bieten nur ein sehr begrenztes Lebensraumangebot für Pflanzen oder Tiere. Biotope ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind vollständig versiegelte Flächen. Sie bieten praktisch keinerlei Lebensräume für Pflanzen oder Tiere.

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung sind:

- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) - Asphalt/Beton (9216): Endwert 0
- sonstige Straße (9213): Endwert 0
- Garagenanlagen (9217): Endwert 0
- zusammenhängende Wohnflächen: hohe offene Bauweise (9113): Endwert 0
- Garten in Nutzung - Gebäude (9351): Endwert 0
- Verrohrter Bachlauf: Endwert 0

Flora und Fauna

Die Abfrage der LINFOS-Daten (Saal-Orla-Kreis 2026) ergab keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) für das Untersuchungsgebiet. Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der Biotopaus-

stattung sind im Bereich der Gehölze brütende Freibrüter und potentiell Höhlenbrüter möglich. In den Grassäumen und dem Grünland bzw. in den Gehölzstrukturen sind Vorkommen von Insekten, Kleinsäugetern (z. B. von Mäusen und Maulwürfen) und Bodenbrütern zu erwarten.

Vorbelastungen des Schutzgutes Arten und Biotope bestehen vor allem durch die Verrohrung des Bachlaufes, wodurch die ökologische Durchgängigkeit unterbrochen wird. Zudem wurde der Lebensraum „Bach“ zerstört. Zudem besehen Beeinträchtigungen durch Aufschüttungen in den Randbereichen zur Wiesenstraße sowie zur Garagenanlage

Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 6.670 m². Es umfasst unverbaute Freiflächen. Diese werden gegenwärtig zu 92 % als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen 8 % des Plangebiets sind von ruderalen Grassäumen und Gehölzen geprägt.

Schutzgut Boden

Laut Bodengeologischer Karte BGKK 100 (TLUBN 2025) befindet sich das Plangebiet hauptsächlich im Bereich des Bodentyps toniger Lehm - Staugley (lg5). Im Nordwesten wird gem. der Bodengeologischen Karte die Leitbodenform sandiger Lehm, steinig (Schiefer-Quarzit-Schutt) (lg2) angeschnitten.

In der folgenden Tabelle ist die Bewertung ausgewählter Bodenfunktionen der Böden im Plangebiet angegeben.

Tabelle 3: Bewertung des Bodens im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen gemäß Bodengeologischer Karte (TLUG o. J.) und Landschaftsrahmenplan Ostthüringen (SCHOBER & PARTNER 1994).

Standorteinheit	Bodenzahl Ø (min.-max.)	Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen)	Bedeutung für die Ernährungssicherheit
Lehm, tonig - Staugley (Schieferzersatz) (lg5)	34 (20-54)	gering	gering
sandiger Lehm, steinig (Schiefer-schutt, Quarzit) (lg2)	38 (22-52)	gering	gering

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden in Anlehnung an LABO (2009) anhand der Bodenteilfunktionen Lebensraum für Pflanzen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie der Filter- und Pufferfunktion des Bodens erfolgt nachfolgend für den tonigen Lehm - Staugley (lg5). Aufgrund der maßstabsbedingten relativ groben Abgrenzung, wird auf die im Nordwesten nur gering angeschnittene Leitbodenform sandiger Lehm, steinig (Schiefer-Quarzit-Schutt) (lg2) hierbei nicht weiter eingegangen.

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 vorliegenden Biotoptypen wieder, die keine seltenen Pflanzen aufweisen. Der tonige Lehm – Staugley über Schieferzersatz ist lediglich untergeordnet für Ackerbau und Waldflächen geeignet, da dieser Boden zu Staunässe und Versauerung neigt. Im Plangebiet ist aufgrund der vorliegenden Biotoptypen (Grünland, Säume, Gehölze) weitgehend von naturnahen Böden auszugehen. Am Südostrand des Plangebiets verläuft ein verrohrter Bach. Hier ist der Boden infolge der Bachverrohrung mit Abgrabungen, Aufschüttungen und der Versiegelung im Untergrund gestört.

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.

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.

In der bodenfunktionenbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten gem. TLUBN 2025 werden die Böden im Plangebiet in der Gesamtbewertung (Raum- und Bauleitplanung) mit einem geringen Gesamtbodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Die einzelnen Bewertungskriterien sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 4: Bodenfunktionsbezogene Bewertung der Böden im Plangebiet (TLUBN 2025)

Bodenteilfunktionen	Funktionserfüllungsgrad
Bodenteilfunktion "Lebensraum für Pflanzen" - Kriterium Ertragspotential (M238)	mittel
Bodenteilfunktion "Lebensraum für Pflanzen" - Kriterium Biotopentwicklungspotential (M241)	mittel
Bodenteilfunktion "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" - Kriterium Wasserspeichervermögen (M239)	gering
Bodenteilfunktion "Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium" - Kriterium Nitratrückhalt (M244)	gering
Gesamtbewertung (Raum-Bauleitplanung)	gering

Für das Plangebiet liegt teilweise eine hohe Erosionsgefährdung vor (TLUBN 2025). Erosionsgefährdete Abflussbahnen sind nicht vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonders schutzwürdigen Böden vorhanden (vgl. TLUG 2012). Ebenso liegen keine Angaben zu archäologischen Bodenfunden, besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.

Vorbelastungen: Das Schutzgut Böden ist durch die Bachverrohrung am Rand des Plangebiets als gering vorbelastet einzustufen.

Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässern und Grundwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer: Im Plangebiet ist ein überwiegend verrohrter, namenloser Bach vorhanden. Nur ca. 2 m offene Fließstrecke liegen innerhalb des nordöstlichen Plangebiets. Die vermutete Verrohrung verläuft gemäß dem Gewässernetz Thüringen (BasisDLM 2019) am Südostrand des Plangebiets. Nach der Verrohrung verläuft er geradlinig und in einem V-Profil in Richtung Nordosten. Die Bachböschungen sind hier mit Ruderalfluren und Bachbegleitenden Ufergehölzen gesäumt. Insgesamt weist der Bach in diesem Abschnitt eine mittlere Strukturdichte auf.

Der offene Bach mündet nach rund 200 m in die Wettera. Diese ist im betreffenden Abschnitt der Oberflächenwasserkörper (OWK) Wettera (2) (EU-Code: DERW_DETH_56174), welcher gemäß der OWK-

Bewertung 2021 einen unbefriedigenden ökologischen und einen guten chemischen Zustand aufweist (TLUBN 2025).



Abbildung 6: Bachaustritt aus der Verrohrung



Abbildung 7: offener Bach nordöstlich des Plangebiets

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. Die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet liegt natürlicherweise bei durchschnittlich 168-192 mm/Jahr (TLUBN 2025). Im Plangebiet ist mit dem vorliegenden Grünland, Grassäumen sowie Gehölzbereichen eine uneingeschränkte Versickerung möglich. Das Niederschlagswasser trägt durch Versickerung zur Grundwasserneubildung bei.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Antiklinalbereiche des thüringischen Schiefergebirges“ (BGR 2016). Dieser ist gekennzeichnet durch Paläozoischer Festgesteins-Grundwasserleiter (Kluft-Grundwasserleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem Gesteinschemismus. Innerhalb dieses Teilraums sind paläozoische bis präkambrische Gesteine verbreitet.

Der Vorhabenbereich befindet sich zudem in der Lithofazieseinheit der Lockergesteinsbedeckung känozoischen Alters (TMLNU 1996). Diese besteht aus Kiesen, Sanden, Lehm- und Tonablagerungen aus dem Holozän, Pleistozän und Tertiär (z. B. Terrassenschotter, Aueablagerungen). Die Grundwasserführung variiert in diesem Bereich. Aufgrund der Nähe zur Wettera ist ein talparalleler Grundwasserstrom anzunehmen, der als Porengrundwasserleiter fungiert und dessen Wasserführung vom Abfluss der Wettera abhängt. Der vom Vorhaben betroffene Grundwasserkörper (GWK) ist der GWK Bergaer Sattel und Lobensteiner Horst (EU-Code: DE_GB_DETH_SAL GW 002). Dieser befindet sich in einem mengenmäßigen und chemischen guten Zustand (TMUEN 2022).

Für das Untersuchungsgebiet liegt eine geringe Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung vor. Die Sickerwasserverweilzeit beträgt mehrere Monate bis ca. 3 Jahre (TLUBN 2025). Im Plangebiet ist ein geringer Grundwasserflurabstand vorhanden. Dieser liegt bei 0-1 m u. GOK (TLUBN 2025).

Vorbelastungen: Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch die Verrohrung eines Baches.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabezirk „Thüringisch-Sächsisches Mittelgebirgsvorland“ (HIEKEL et al. 2004) im Klimabereich 6 Hügelländer, Höhenzüge und Täler im Übergangsbereich vom Tief- zum Bergland (TLUBN 2025). Im Vorhabengebiet liegen die Jahresmitteltemperatur bei 7,3 °C und der mittlere Jahresniederschlag bei 822 mm (REKIS Daten 1981-2010).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die freie Lage am Ortsrand von Tanna mit angrenzenden Verkehrsflächen (Wiesenstraße) und die Vegetationsbedeckung bestimmt. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion kommt dem Plangebiet aufgrund der nur partiellen Gehölzbestände eine sehr geringe Bedeutung zu. In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion ist das offene Grünland im Plangebiet für die Entstehung von Kaltluft von Bedeutung. Gemäß der Klimabewertungskarte (REKIS 2019) haben die Kaltluftentstehungsflächen im Bereich des Plangebiets eine Bedeutung als Belüftungsgebiete in direkter Umgebung zur Bebauung. Der vorliegende Kaltluftabfluss erfolgt dabei im Gebiet in Richtung Norden, entlang der Wettera.

Vorbelastungen der lokalklimatischen Verhältnisse sind aufgrund der offenen Lage am Ortsrand sowie der vorhandenen Kaltluftproduktionsflächen nur im begrenzten Maß vorhanden. Diese betreffen Emissionen der angrenzenden Straße.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch Relief und Flächennutzung wie z. B. Bebauung oder Vegetation. Es spiegelt die Strukturen und Funktionen des Naturhaushaltes wider und ist Ausdruck der Eigenart eines Raumes. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Mittelgebirge Thüringens im Naturraum Ostthüringer Schiefergebirge - Vogtland (HIEKEL et al. 2004). Dieses stellt eine flachwellige Hochfläche dar, die von Süd nach Nord allmählich abfällt. Hinsichtlich der Flächennutzung dominiert Landwirtschaft in flachhängigem Gelände. In den Tallagen, an Hängen und in feuchten Mulden besteht Grünlandnutzung. Das Landschaftsbild wird auch durch zahlreiche kleinere, nur ausnahmsweise größere Waldflächen, meist in Form von Fichtenforsten, mitbestimmt. Das Gebiet weist eine geringe bis mittlere Erlebnis- und Landschaftsbildqualität auf (HIEKEL et al. 2004).



Abbildung 8: Blick über das Plangebiet von Nordwesten

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Tanna und ist in eine überwiegend offene, flachwellige, landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft eingebettet, die vereinzelt von Gehölzen und Strukturen der Siedlungs- und Verkehrsnutzung durchbrochen wird. Der größte Teil des Plangebiets besteht aus Wiesen, die überwiegend kurzgrasig sind und gepflegt wirken. Im zentralen und westlichen Bereich durchziehen Hecken das Grünland. Diese linearen Strukturen gliedern das Landschaftsbild. Die Gehölze bestehen überwiegend aus Sträuchern und einzelnen Laubbäumen. Am nordöstlichen Rand verläuft ein kleiner Bach. Das Gewässer ist als schmaler, begleitender Landschaftsbestandteil durch Ufergehölze erkennbar und trägt zur strukturellen Aufwertung des Gebietes bei. Zudem prägen die südlich des Plangebiets verlaufende Wiesenstraße sowie die südlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche mit einem Wohnblock und Garagenanlagen das Landschaftsbild. Auch die östlich gelegenen Kleingärten tragen zur strukturellen Gliederung des Gebiets bei.

Die Einsehbarkeit verringernde Gehölzbestände sind nur am Westrand des Plangebiets vorhanden. Einsehbar ist somit weitgehend der gesamte Geltungsbereich von den angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen. Aufgrund der offenen Lage als Teil einer Grünlandfläche ist das Plangebiet auch aus der weiteren (nördlichen) Umgebung sichtbar.

Gemäß der Landschaftsbildbewertung von Roth et al. (2018) weist die Landschaft das Plangebiets und der näheren Umgebung eine überdurchschnittliche Landschaftsbildqualität auf. Angrenzende Rad- und Wanderwege sind nicht vorhanden.

Vorbelastungen: Insgesamt weist das Landschaftsbild durch die angrenzende Garagenanlage und den benachbarten Wohnblock geringe Vorbelastungen auf.

3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes (§ 32 BNatSchG). Das nächstliegende Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 154 „Wettera“ (EU-Nr. 5436-303) ca. 4 km westlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des genannten Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung führen wird. Auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.

3.2.3 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, Bodenverunreinigungen und Lärm.

Im Plangebiet sind Grünland, Grassäume und Gehölze vorhanden. Demnach bestehen keine Gefährdungen der angrenzenden Bevölkerung aus dem Plangebiet. Die Verkehrs- und Lärmbelastungen der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen sind als gering bis mäßig einzustufen. Es grenzen Siedlungsflächen mit Wohn-, Garten- und Garagennutzung an das Plangebiet, so dass auch von außen keine Beeinträchtigung des Menschen zu erwarten ist.

Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

3.2.4 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 befindet sich keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter gem. ThürDSchG.

3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

3.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Plans (Status-Quo-Prognose)

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens.

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“. Bei Nicht-Durchführung der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Nutzflächen bleiben. Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches würden weiterhin nach den Vorschriften des § 35 BauGB beurteilt, so dass für diese Flächen lediglich eine Bebauung im Rahmen des § 35 BauGB möglich ist.

3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter. Der Prognose liegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“ zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen ausgegangen (worst-case).

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Bauphase: Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es in der Sondergebietsfläche zu einem vollständigen Verlust des vorhandenen Grünlands, der Grassäume, Laubbäume und der Hecke kommen wird, da in diese Biotypen sowohl für das Gebäude selbst (z. B. Baugrube, Oberflächenauf- und abtrag) als auch für die Erschließungsanlagen und alle weiteren Befestigungen großflächig eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es auch zu einer großflächigen Versiegelung bzw. Bodenverdichtung, die die biotische Funktion des Bodens einschränkt bzw. zerstört. Die vorliegenden Biotypen sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Zum Ausgleich wird am Nordrand des Plangebiets eine einreihige Strauchhecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern mit einer Mindestwuchshöhe von 2 m angelegt. Zur angrenzenden Straße im Südwesten des Plangebiets werden zwei heimischen und standortgerechten Laubbäume in der Pflanzqualität HST, StU 12-14 cm mit einem Abstand von 8 m gepflanzt.

Mit Ausnahme der abschließend überbauten und befestigten Flächen können auf den Freiflächen (entsprechend der GRZ 30 % der Sondergebietsfläche) wieder Bodenlebensgemeinschaften sowie neue Biotopstrukturen (Grünanlagen) entstehen.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Sondergebiets als Seniorenwohnanlage. Hierzu werden im Nachgang zur Bauphase die Freiflächen (30 % der Sondergebietsfläche) begrünt sowie die festgesetzten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Es entstehen je nach Ausprägung unterschiedlich strukturierte Bereiche geringer bis mittlerer Bedeutung.

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird aufgrund der Verluste und Überbauungen von Biotopen überwiegend mittlerer Wertigkeit als „mittel“ eingestuft.

Schutzgut Fläche

Bau- /Betriebsphase: Während der Bauphase kommt es zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung. Zudem entstehen in der Bauphase sowohl die Erschließungsanlagen als auch die Gebäude und baulichen Anlagen, was zu einem Flächenverbrauch führt. Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,7 können 70 % der Sondergebietsfläche versiegelt, befestigt bzw. überbaut werden. Damit ist nach Umsetzung der Planung von einem Flächenbedarf der versiegelten und teilversiegelten Flächen von maximal 4.281 m² auszugehen.

⇒ Aufgrund des geplanten Flächenverbrauches bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen aber auch dem vorgesehenen Versiegelungsgrad von 70 % wird dem Eingriff in das Schutzgut Fläche eine hohe Bedeutungsstufe zugeordnet.

Schutzgut Boden

Bauphase: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maximale Befestigung von 70 % der Fläche des Sondergebietes. Infolge einer Überbauung wird der Boden mit seinen vielfältigen Funktionen auf diesen Flächen vollständig zerstört.

Betriebsphase: Während der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes ist insgesamt von keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. In den versiegelten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens vorhanden. Dagegen ist von einer fortlaufenden Bodenentwicklung im Bereich der Grünflächen und der nicht überbaubaren Sondergebietsflächen auszugehen.

⇒ Aufgrund der Inanspruchnahme von Böden mit einem geringen Gesamtfunktionserfüllungsgrad und der Tatsache, dass der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt, wird der Konflikt im Schutzgut Boden als „mittel“ eingestuft.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht direkt betroffen. Der verrohrte Bach sowie der kurze offene Bachabschnitt werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Im Bereich des verrohrten Bachabschnittes wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerschutzstreifen festgesetzt. Zudem führt die Direkteinleitung des nicht verunreinigtem Niederschlagswasser zu einem höheren Wasserdargebot für den Bachlauf und die anschließende Wettera.

Grundwasser: Während der Bauphase wird bei einem hohen Grundwasserstand der Grundwasserspiegel durch Abpumpen soweit abgesenkt, dass die Baugrube trockenfällt. Diese Veränderung ist auf die Dauer die Bauphase beschränkt und nicht mit einem dauerhaften Eingriff in das Grundwasser verbunden. Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase (z. B. durch Schadstoffausträge) werden durch regelmäßige Kontrolle der Baufahrzeuge hinsichtlich von Treibstoffverlusten unterbunden.

Die aus der Planung resultierende Versiegelung und Überbauung führt zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit zu einer verminderten Versickerung und Grundwasserneubildung. Mögliche Bodenverdichtungen und temporäre Flächenbefestigungen während des Baubetriebs führen zu einer temporären Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Betriebsphase: Mit der Bodenversiegelung sind auch Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Niederschlagswasser, das auf versiegelte bzw. befestigte Flächen auftrifft, kann nicht direkt versickern und steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die Folgen im Gebiet selbst sind eine verminderte Grundwasserneubildung. Dagegen ist davon auszugehen, dass es in Folge der Baum- und Strauchpflanzungen zu einer erhöhten Verdunstungsrate und einer verbesserten Niederschlagswasserrückhaltung kommt. Die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist für den Bereich des Plangebietes gering. In Verbindung mit der zukünftigen Nutzung als Seniorenwohngemeinschaft ist dennoch von einem nur geringen Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser auszugehen.

⇒ Insgesamt sind mit dem Vorhaben geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.

Schutzgut Klima / Luft

Bauphase: Lufthygienische Belastungen während der Bauphase durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen sind temporär und daher nicht als nachhaltig einzustufen.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase entstehen weitere Belastungen durch Luftschadstoffe (Abgase, Staub) durch das Sondergebiet und den Personenverkehr. Gemäß der Klimabewertungskarte (REKIS 2019) besitzen die Kaltluftentstehungsflächen im Bereich des Plangebiets eine Funktion als Belüftungsräume für die angrenzende Bebauung. Der Kaltluftabfluss erfolgt überwiegend in nördlicher Richtung. Da die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche (z. B. die Wohnbauflächen an der Frankendorfer Straße in Frankendorf) von weiteren Kaltluftentstehungsflächen gleicher Kategorie umgeben sind, ist auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes weiterhin eine ausreichende Kaltluftversorgung gewährleistet. Der mit dem Vorhaben verbundene Verlust von Kaltluftentstehungsflächen ist daher aus klimatischer Sicht von lediglich untergeordneter bzw. marginaler Bedeutung.

Im Gegenzug werden mit den geplanten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern für die lufthygienische Ausgleichsfunktion relevante Gehölzbestände im Plangebiet geschaffen. Ungeachtet dessen sind die zukünftig bebauten Bereiche zu den Extremstandorten zu rechnen. In deren direktem Umfeld entstehen vor allem in den Sommermonaten wesentlich trockenere und wärmere Bedingungen. Insgesamt wird sich die Umsetzung des Bebauungsplanes direkt auf die klimatischen Bedingungen innerhalb der Baufläche auswirken, wobei den vorgesehenen Gehölzpflanzungen eine geringfügig ausgleichende Wirkung v. a. im direkten Umfeld der Gehölze zukommt (geringere Temperatur, höhere Luftfeuchte). Darüberhinausgehende klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen sind auf Grund der weitgehend freien Lage nicht zu erwarten.

⇒ Mit dem Vorhaben sind geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft im Plangebiet verbunden.

Schutzgut Landschaftsbild

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer vorübergehenden Störung des Landschaftsbildes durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen des Baustellenverkehrs.

Betriebsphase: Der Bebauungsplan führt zu einer Inanspruchnahme unbebauter, bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen. Durch die geplante Bebauung wird die anthropogene Überformung der Landschaft weiter zunehmen, wobei das Landschaftsbild durch die an das Plangebiet angrenzenden Garagenanlagen und einen Wohnblock südlich der Wiesenstraße bereits überformt ist. Aufgrund der offenen Landschaft wird das

Plangebiet im unmittelbaren Umfeld sichtbar sein. Eine vorgesehene Baumpflanzung entlang der Wiesenstraße und eine Strauchhecke an der nördlichen und nordwestlichen Grenze des Plangebietes sorgen bei Umsetzung der Planung für eine Einbindung in die Landschaft. Eine Fernwirkung des Vorhabens ist aufgrund der Topographie, der Vorbelastungen, der Begrenzungen für die Gebäudehöhen mit zwei Vollgeschossen bzw. 546 m üB. NHN und der zukünftigen Eingrünung nicht zu erwarten.

⇒ Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes mit einem geringen bis mittleren Konfliktpotential zu bewerten

Mensch und seine Gesundheit

Bauphase:

Während der Bauphase kann es zu einer Beeinträchtigung der Arbeitnehmer im Plangebiet sowie der Bevölkerung in den angrenzenden Wohn- und Gartenflächen durch Lärm- und Staubbelastung kommen.

Betriebsphase: Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung Seniorenwohngemeinschaft festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung ist nur von einer geringen Erhöhung der Lärm- und Abgasemissionen auszugehen.

⇒ Der Bebauungsplan bereitet ausgehend von den getroffenen Festsetzungen keine Nutzungen vor, die zu einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der Menschen oder ihrer Gesundheit führen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Vom Vorhaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine wertvollen Kultur- und Sachgüter betroffen. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt. Ungeachtet dessen kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die Meldepflicht verwiesen (§ 16 ThürDSchG).

⇒ Insgesamt sind mit dem Vorhaben keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden.

Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Flächen von Natura 2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der umgebenden Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernungen nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist durch die zulässige Überbauung und Versiegelung ein Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Die Bodenverluste bedingen den Verlust von Biotopen überwiegend mittlerer Wertigkeit (Grünland, Grassäume, Laubbäume, Hecke). Aufgrund der Versiegelung kommt es in diesen Bereichen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Außerdem führt die Überbauung zu einer stärkeren Aufheizung sowie zur Behinderung und Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

Gesamteinschätzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“ ist bei Umsetzung der Planung mit mittleren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Bezogen auf die Schutzgüter **Arten und Biotope** sowie **Boden** weist das Vorhaben ein mittleres Konfliktpotenzial auf. Das Schutzgut **Fläche** ist durch das geplante Vorhaben stark betroffen (Bewertung : hoch). Die Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** sind als „gering bis mittel“ einzustufen. Für die Schutzgüter **Wasser** und **Klima** ergeben sich hingegen nur geringe Konfliktpotenziale. Das Bauvorhaben führt zu keinen zusätzlichen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit.

3.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um Sondergebiete für eine Seniorenwohnanlage. Im Zuge der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Gebäude und der Stellplätze ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führen der Personenverkehr zu Lärm- und Abgasemissionen. Zudem bedingt die Beleuchtung der Seniorenwohngemeinschaft und Parkplatzflächen eine weitere s. g. "Lichtverschmutzung".

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Es ist mit Resten von Baumaterial sowie Verpackungsmaterial zu rechnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung der anfallenden Abfallmassen auszugehen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Seniorenwohnanlage. Der dabei anfallende Müll wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadfrei durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband beseitigt bzw. verwertet.

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Bauphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z. B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

Betriebsphase: Ausgehend von den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet bestehen während der Betriebsphase weder Risiken für die menschliche Gesundheit noch Gefahren oder Beeinträchtigungen des kulturellen Erbes oder der Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen.

Kumulierung mit den Auswirkungen vom Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Über-

schwemmungen oder Windbruch, wie z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen, sind nicht zu erwarten. Anfallendes Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt. Windbruch ist weitgehend auszuschließen, da an das Plangebiet keine Waldflächen angrenzen.

Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

Bau- und Betriebsphase: Im Rahmen der Baurechtschaffung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches unter Anwendung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen. Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

Bundesnaturschutzgesetz

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u. a. alle europäischen Vogelarten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze: Vorhandene Gehölze sind, u.a. auch zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und Baugruben, vor Beeinträchtigungen gem. DIN 18920 bzw. R SBB zu schützen.

Bodenschutzgesetz

Bodenschutz: Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen (u. a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) abzuwehren (§ 1 BBodSchG).

Immissionsschutz

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm sowie die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte während der Tag- und Nachtzeit einzuhalten. Als Nachtzeit gilt hierbei die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr

Schutz vor Lärm: Schutz vor Lärm: DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau)

Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen. Es erfolgt dabei ein Hinweis, ob die Festsetzung in der Bau- oder Betriebsphase relevant ist.

Festsetzung einer Grundflächenzahl (textliche Festsetzung Nr. 2): Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Damit wird weiteren Beeinträchtigungen, vor allem dem Bodenverlust, entgegengewirkt.

Im Sondergebiet sind maximal II Vollgeschosse zulässig. Es wird eine maximale Gebäudehöhe gem. Planzeichnung festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird vor allem Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Diese Begrenzungen sind v. a. in der Planungs- und Bauphase relevant.

Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 6):

PKW-Stellplätze sind im Plangebiet mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 7):

In der mit der ergänzenden Festsetzung gem. Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und dem Buchstaben „a“ gekennzeichneten Sondergebietsfläche ist eine Baumreihe anzulegen. Es sind 2 heimische und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität HST, StU 12-14 cm mit einem Abstand von 8 m zu pflanzen. Im Bereich von Leitungen kann vom Regelabstand bis zu 3 m abgewichen werden. Ausfälle sind zu ersetzen.

In der mit der ergänzenden Festsetzung gem. Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und dem Buchstaben „b“ gekennzeichneten Sondergebietsfläche ist eine Strauchhecke anzulegen. Es sind heimische und standortgerechte Sträucher mit einer Mindestwuchshöhe von 2,0 m mit einem Regelabstand in der Reihe von 1,0 m zu pflanzen. Im Bereich von Leitungen kann vom Regelabstand bis zu 3 m abgewichen werden. Ausfälle sind zu ersetzen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten. Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Diese Festsetzungen sind v. a. in der Bau- und Betriebsphase relevant.

3.3.5 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 eines Bebauungsplanes 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 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, wieder „gut machen“ kann.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z.B. durch die einer geringen Grundflächenzahl, der Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt von Biotopstruktu-

ren. Diesen Grundsätzen folgend wurden eine Grundflächenzahl von 0,7 zur Begrenzung der überdeckbaren Flächen sowie die Anpflanzung einer Strauchhecke sowie zusätzliche Baumpflanzungen als Eingrünung festgesetzt.

Gemäß der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) und dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) wurden für die bestehenden einzelnen Biotoptypen des Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“ unter Berücksichtigung der Vorbelastungen Biotopwerte ermittelt, die sich aus dem Produkt der Biotopfläche und der Bedeutungsstufe ergeben (= Bestandswert).

Tabelle 5: Ermittlung des Bestandswertes

Biotoptyp Bestand	Wertstufe	Fläche in m ²	Flächenwert
Bach, mittlere Strukturdichte (2212)	30	2	60
Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223)	30	6.136	184.080
Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711)	30	262	7.860
Geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren und Säume frischer und nährstoffreicher Standorte (4713)	30	16	480
Feldhecke, überwiegend Büsche (6110)	30	256	7.680
Gesamtergebnis		6.670	200.160

Bedeutungsstufe (30 = mittel)

Entsprechend dem o.g. Modell ergibt sich für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ein Bestandswert von 200.160 Werteinheiten. In einem zweiten Schritt wurden die Biotopwerte für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt (= Planungswert) (Tabelle 6).

Tabelle 6: Ermittlung des Planungswertes

Geplante Nutzung	Biotopwert	Fläche in m ²	Planungswert
sonstiges Sondergebiet		6.115	
davon überbaubar gem. GRZ 0,7	0	4.281	0
davon nicht überbaubar ohne Festsetzungen	25	1.395	34.875
davon nicht überbaubar mit Pflanzgebot Strauchhecke	35	368	12.880
davon nicht überbaubar mit Pflanzgebot Baumreihe	35	71	2.485
Grünfläche Gewässerschutzstreifen	25	555	13.875
Summe		6.670	64.115

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigt, dass bei Umsetzung der Planung mit Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell von -136.045 Werteinheiten eintritt. Dieser Wertverlust ist durch Maßnahmen auf externen Flächen zu kompensieren. Konkrete Angaben zur Art und zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

3.3.6 Belange des Artenschutzes

Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Arten sind nicht bekannt (elektronische Post des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vom 08.01.2026). Vom Vorhaben werden unter Berücksichtigung der Größe und der o. g. Biotopausstattung des Plangebietes sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es können also

sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

3.3.7 Alternativenprüfung

Gemäß dem BauGB Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) Nr. 2d sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Eine Standortalternativenprüfung für das Plangebiet scheidet im vorliegenden Fall auf Grund der Planungsvorgabe weitgehend aus. Der Standort an der Wiesenstraße wurde gewählt, da so sowohl die Vorteile einer Wohnanlage am Siedlungsrand (ruhige Lage) genutzt werden können als auch die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen auf kurzem Weg gegeben ist.

3.4 Ergänzende Angaben

3.4.1 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. Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die eigenen Erhebungen sowie vorhandene Unterlagen 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 wurden.

3.4.2 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.

Entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand sind ergänzende Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

3.4.3 Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Tanna hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“ gefasst. Die Stadt Tanna beabsichtigt damit die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Seniorenwohnanlage.

Der Bebauungsplan enthält u. a. die erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Ergänzend werden im begrenzten Umfang grünordnerische Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum erforderlich sind.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, 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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft an der Wiesenstraße“ ist bei Umsetzung der Planung mit mittleren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Bezogen auf die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden weist das Vorhaben ein mittleres Konfliktpotenzial auf. Das Schutzgut Fläche ist durch das geplante Vorhaben „mittel bis hoch“ betroffen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als „gering bis mittel“ einzustufen. Für die Schutzgüter Wasser und Klima ergeben sich hingegen nur geringe Konfliktpotenziale. Das Bauvorhaben führt zu keinen zusätzlichen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 ThürNatG sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigen, dass bei Umsetzung der Planung bei Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell eintritt. Dieser Wertverlust ist durch Maßnahmen auf externen Flächen zu kompensieren. Konkrete Angaben zur Art und zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erarbeitet und festgelegt.

4 Rechtsgrundlagen / Literatur

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 G. vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29. März 2014 (Abl. L 95 S. 70).
- GDI-Th - KOMPETENZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN DES THÜRINGER LANDESAMTES FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2025): Thüringen Viewer: Basisdaten; Fachdaten. - <https://thueringenvviewer.thueringen.de/thviewer/> (aufgerufen September 2025).
- HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384.
- LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- LRA - LANDRATSAMT - SAALE-ORLA-KREIS (2024): Bereitstellung der LINFOS-Daten. Elektronische Postmitteilung am 08.01.2026.
- MELZER - Freiraum- und Stadtplanung Ellen Melzer, 2013: Landschaftsplan Tanna (Saale-Orla-Kreis). Entwicklungskonzeption für Naturschutz und Landschaftspflege Bereich Tanna, Oberkoskau, Rothenacker, Spielmes, Stelzen, Willersdorf, Blatt 6.3.
- RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2025): Regionalplan Ostthüringen
- SCHOBER & PARTNER - BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (1994): Landschaftsrahmenplan Ostthüringen - Fachgutachten. - Auftraggeber Thüringer Landesanstalt für Umwelt, 239 S.
- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323).

- ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 6. Februar 2024 (GVBl. S. 13).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2024): OBK 2.2 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. - https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6_biotopschutz/Kartieranleitung_Biotope_Offenland_2024_k2.pdf (abgerufen am 06.05.2024).
- TLUBN – Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2025): Kartendienst des TLUBN. <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/> (abgerufen August 2025).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (o. J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - http://www.antares.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf (abgerufen Februar 2016).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1996): Grundwasser in Thüringen - Bericht zu Menge und Beschaffenheit, Gotha und Jena, 116 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, Erfurt, 51.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.
- VSchRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (ABl. L 20, S. 7), zuletzt geändert am 5. Juni 2019 (ABl. L 170 S. 115, 122).