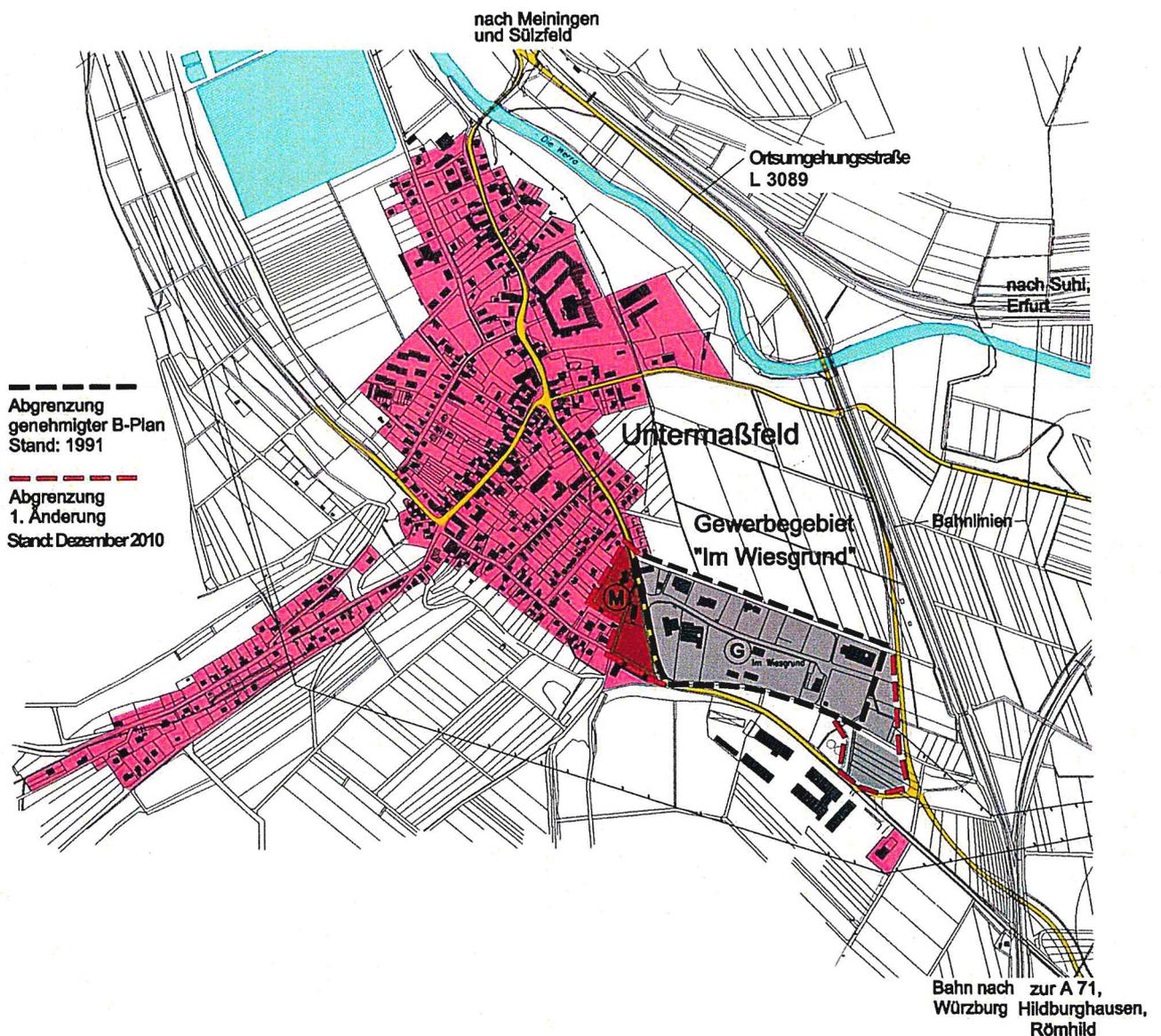


BEGRÜNDUNG

zur Satzung „Bebauungsplan Gewerbegebiet Im Wiesgrund“
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht
in 98617 Untermaßfeld

1. Änderung



Stand: Juni 2011

DIPL.-ING. JÜRGEN BRÜCKNER
- FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER -
AM BURGHOFF 10 - 98527 SUHL
FON: 03681/ 41 66 80 – E-MAIL: juergenbrueckner@kabelmail.de

BEGRÜNDUNG

zur Satzung „Bebauungsplan Gewerbegebiet Im Wiesgrund“ in 98617 Untermaßfeld
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht
gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

1. Änderung

Stand: Juni 2011

Inhaltsverzeichnis	Seite
0.1 Vorbemerkungen	4
0.2 Zur Form dieser Begründung	5
0.3 Vorbemerkungen zur 1. Änderung	5
1.0 Allgemeines	5
1.1 Lage im Raum	5
1.2 Lage im Ort	6
1.3 Abgrenzung des Planungsgebietes	6
2.0 Planungsziel	6
3.0 Erschließung	7
4.0 Grün- und Freiflächen	7
5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	7
5.1 Trinkwasserversorgung	7
5.2 Abwasserentsorgung und -behandlung	7
5.3 Strom- und Gasversorgung	8
5.4 Telekommunikation / Medienanschlüsse	8
5.5 Abfallentsorgung	8
5.6 Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst	8
5.7 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet	9
5.8 Immissionsschutz	9
6.0 Bauliche Nutzung	9
7.0 Bodenordnung	10

8.0 Umweltbericht	11
8.1 Einleitung	11
8.1.1 Kurzdarstellung	11
8.1.2 Übergeordnete Ziele	12
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
8.2.1 Bestandsaufnahme	12
8.2.2 Prognose und Bewertung	15
8.2.3 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
8.3 Bewertung der Eingriffs- und Planungsflächen	17
8.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	18
8.4.1 A1, Seitental südlich des Amalienruher Weges	18
8.4.2 A2, Wiese am Waldrand nördlich Amalienruher Weg	18
8.4.3 A3, Bereich der Feldfluren südlich Ortslage Untermaßfeld am Spielberg	19
8.4.4 A4, Bereich der Wiesen südwestlich Ortslage Untermaßfeld	19
8.5 Bewertung der Kompensationsmaßnahmen	20
8.6 Festsetzungen	20
8.6.1 Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Absatz 1a BauGB	20
8.6.2 Kostenerstattung gemäß § 135 a BauGB	20
8.6.3 Verteilungsmaßstab für die Abrechnung gemäß § 135 b BauGB	20
9.0 Grünordnungsplan	21
9.1 Planungsziel	21
9.2 Rechtliche Grundlagen	21
9.3 Beschreibung und Bewertung des Plangebietes	21
9.4 Maßnahmen zur Grünordnung	22
9.4.1 Grünordnerische Maßnahmen im Bereich Verkehrserschließung	22
9.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
9.5 Zeitliche Einordnung der Maßnahmen	24
9.6 Übernahme in die Bauleitplanung	24
Unterschriften	25

0.1 VORBEMERKUNGEN

Aufstellung

Aufstellungsbeschluss 1. Planfassung: vom

Genehmigung: vom

Beschluss zur 1. Änderung: vom

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan wurde seit 1991 in einem Parallelverfahren erarbeitet. Er liegt als qualifizierter Entwurf mit Stand September 2006 vor.

Genehmigungsbehörde:

Thüringer Landesverwaltungsamt
Referat Bauleitplanung
Carl-August-Allee
99423 Weimar

Vorhabenträger:

Gemeinde Untermaßfeld
Teichstraße 5a
98617 Untermaßfeld

betreut durch:

Stadtverwaltung Meiningen
– Stadtplanungsamt –
Schlossplatz 5
98617 Meiningen

Entwurfsverfasser:

Planfassung:

Baur Consult Ingenieure
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt

1. Änderung:

Dipl.-Ing. Jürgen Brückner
Freier Architekt und Stadtplaner
Am Burghof 10
98527 Suhl

Vorhabenträger:

Gemeinde Untermaßfeld
Teichstraße 5a
98617 Untermaßfeld

Aufgestellt (1. Änderung):

Dipl.-Ing. Jürgen Brückner
Am Burghof 10
98527 Suhl

Untermaßfeld / Meiningen,

Suhl, Juni 2011



Jürgen Brückner

0.2 Zur Form dieser Begründung

Die unverändert übernommenen Textpassagen aus der Begründung der 1. Planfassung von 1991 sind *kursiv* geschrieben.

Geänderte und ergänzte Teile dieser Begründung sind normal geschrieben.

0.3 Vorbemerkungen zur 1. Änderung

Die 1. Änderung beinhaltet folgende Erweiterungen des Geltungsbereichs:

- Erweiterung des Plangebietes westlich der Friedrichs-Engels-Straße mit einer Mischgebietsfläche. Damit wurde der Bau einer Tankstelle ermöglicht.
- Erweiterung der Gewerbegebietsfläche im Osten und Südosten des Plangebietes bis zu einer Linie parallel zur Ortsumgehungsstraße L 3089.

Weiterhin waren umfangreiche Aktualisierungen des Bestandes erforderlich. Hier die wesentlichen Eckpunkte der erforderlichen Umplanung, mit der gleichzeitig eine digitale Neufassung des Planes erfolgt:

- Aktualisierung des Katasters; Da nach dem derzeitigen Stand die Ortsumfahrung L 3089 einschließlich der Anbindung Untermaßfeld noch nicht eingearbeitet ist, wird es hier noch weitere Änderungen geben.
- Die Gemeinde Untermaßfeld möchte als Ausgleich für die Reduzierung der Fläche des Gewerbegebietes die Fläche im Südosten zwischen der Ortsanbindung und den Güllebehältern in das B-Plangebiet integrieren. Diese Fläche ist wegen der geringen Größe für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr interessant.
- Neben der Aktualisierung des Gebäudebestandes wurden die Bestände des gepflanzten Großgrüns erfasst. Der integrierte Grünordnungsplan war zu überarbeiten.
- Nach dem neuen Planungsrecht des EAG Bau ist ein **Umweltbericht** in die Begründung aufzunehmen.
- Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein gesonderter Grünordnungsplan zu erstellen. In der genehmigten Planfassung war der Grünordnungsplan integriert.

1.0 ALLGEMEINES

1.1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Untermaßfeld liegt im Freistaat Thüringen im ländlichen Raum und gehört zum Landkreis Schmalkalden / Meiningen. Untermaßfeld liegt ca. 5 km südlich der Kreisstadt Meiningen im Werratal in der Höhenlage von etwa 295 m über NN. Im südöstlichen Teil (Gebiets-erweiterung) steigt das Gelände nach einer hohen Böschung bis auf ca. 310 m über NN an. Der überwiegende Teil der Gemarkung befindet sich auf Ton-Schluffstein-Böden der Pelitröt-Folge des Buntsandsteins, z.T. unter mehreren Metern Sedimentbedeckung, im Werratal - in dem auch das Plangebiet liegt - sind Werraschotter bzw. sandige Kiese unterlagert.

Die ehemalige Bundesstraße B 89 – zwischen Kreisverkehr an der B 19 und dem Autobahnanschluss A 71 jetzt als L 3089 klassifiziert - ist als überregionale Verkehrsachse zu betrachten, die nun auch den Durchgangsverkehr der L 3019 aus dem Stadtgebiet Meiningen auf die Ostumfahrung verlagert. Sie wurde als Umgehungsstraße für Untermaßfeld neu trassiert und tangiert das Planungsgebiet im Osten. Die Inbetriebnahme erfolgte im April 2003. Die Hauptanbindung der Gemeinde liegt unmittelbar im Südosten des Plangebietes. Von dort sind es 3 km bis zur Autobahnauffahrt der A 71 Erfurt – Schweinfurt.

1.2 LAGE IM ORT

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Untermaßfeld und reicht bis an die neue Umgehungsstraße L 3089. Es liegt direkt an der Hauptstraße des Ortes, der Friedrich-Engels-Straße.

Das zu überplanende Gelände fällt leicht Richtung Nord-Osten ab.

1.3 ABGRENZUNG DES PLANUNGSGBIETES

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes umfassen folgende Flächen:

Genehmigungsfassung von 1991:	Gesamtfläche	= 7,60 ha
1. Änderung:	<u>Erweiterungen</u>	<u>+ 3,08 ha</u>
	Gesamtfläche	= 10,68 ha

Im Norden reichen landwirtschaftliche Nutzflächen bis an das Planungsgebiet, im Osten grenzt das Gebiet an den Straßenkörper der L 3089, im Süden an den dicht bewachsenen Hang an der Ortsanbindung, und im Westen an die Wohnbebauung der Ortslage.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Im Wiesgrund" in Untermaßfeld umfasst folgende 69 Flurstücke der Gemarkung Untermaßfeld (Stand: Mai 2011):

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschl. Verkehrsgrün:

jeweils teilw.: 292/15 (Puschkinstr.); 681/5 (Neundorfstr.); 767/15 (Friedrich-Engels-Str. / Am Steigrain); 783 (Weg); 769/5 und 790/1 (südöstliche Auffahrt);

ganz: 681/7; 723/10; 723/36; 723/43; 723/54; 767/7; 770/1; 804/25; 809/7 (Feldweg);

Mischgebiet einschl. Grünflächen:

681/6; 681/8; 723/16; 723/40; 723/41; 723/42; 723/44; 723/45; 723/46; 723/47; 723/48; 723/49; 723/50; 723/51; 723/52; 723/53; 723/55; 723/56;

Gewerbegebiet einschl. Grünflächen:

723/28; 723/38; 723/39; 769/8; 770/2; 771/2; 772/6; 772/8; 773/2; 774/4; 785/6; 785/8; 786/2; 788/5; 788/6; 787/3; 789/13; 789/14; 789/17; 791;

804/10; 804/13; 804/14; 804/15; 804/16; 804/17 (Trafo); 804/19; 804/21; 804/22; 804/26; 804/27; 804/28; 804/29; 804/31; 804/32;

Gemeinbedarfsfläche:

804/30; (Feuerwehr)

2.0 PLANUNGSZIEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte aus folgenden Gründen:

Die Entwicklung der Gemeinde Untermaßfeld sowie die günstige Lage im Nahbereich der Kreisstadt Meiningen führte zu einer großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Die bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen waren alle bebaut und vergeben. Der anstehende Bedarf an gewerblichen Bauflächen konnte nur durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes gedeckt werden.

Für die Neuansiedlung von Gewerbe war das von diesem Bebauungsplan erfasste Gebiet besonders geeignet, da das Gelände direkt an der Bundesstraße B 89 lag und dadurch eine einfache Erschließung möglich war. Durch die zwischenzeitlich realisierte Umgehungsstraße der L 3089 hat sich diese Situation nur unwesentlich verändert.

Zusammen mit der fertig gestellten Autobahn A 71 und der neuen Spange über die Werra nördlich von Untermaßfeld hat sich die Verkehrsanbindung zur Region und darüber hinaus sogar wesentlich verbessert.

3.0 ERSCHLIESSUNG

Das Gewerbegebiet wird über eine Haupterschließungsstraße erschlossen, die direkt von der Friedrich-Engels-Straße abzweigt. Am Ende dieser Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit vorhanden, eine weitere ist an der geplanten Erweiterung vorgesehen. Die Erschließungsstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m ausgebaut. Parallel dazu ist ein 2,0 m breiter Streifen mit Längs-Parkflächen und integriertem Straßenbegleitgrün mit Großbäumen angelegt, dahinter ein 1,5 m breiter Fuß-Radweg.

Am Einmündungsbereich in der Friedrich-Engels-Straße ist eine Linksabbiegespur für das Gewerbegebiet angelegt, ebenso für das gegenüber liegende Mischgebiet.

Im Süden des Gebietes wurde von der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr Untermaßfeld aus eine zweite Anbindung an die Ortszufahrtsstraße angelegt, die mit der Erschließung der Erweiterungsfläche in der Breite ausgebaut werden muss.

4.0 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan als integrierter Plan erstellt. Festsetzungen über Art und Umfang der Bepflanzung sind im Teil Grünordnungsplan (siehe unter Pkt. 9 der Begründung) genau aufgeführt. Zusätzlich wurde ein separater Grünordnungsplan erstellt.

5.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Das Gewerbegebiet ist an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Untermaßfeld angeschlossen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange erfolgte im Rahmen der Anhörung.

5.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Der „Kommunale Wasser- und Abwasserzweckverband e.V.“ Meiningen (KWA) versorgt Untermaßfeld mit Trinkwasser. Der Trinkwasserbedarf für das Gewerbegebiet „Im Wiesgrund“ wurde durch einen Anschluss an die bestehende Versorgungsleitung NW 225 GG bereitgestellt.

Im Bereich der Versorgungsleitung 225 GG wird ein Schutzstreifen von 3,0 m beiderseits der Leitungsachse von Bebauung freigehalten.

Das Gewerbegebiet wird ausgehend von dieser Leitung über neue Leitungen PVC 200 bzw. PVC 100 mit Trinkwasser versorgt. Die Leitungstrassen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5.2 ABWASSERENTSORGUNG UND -BEHANDLUNG

Das Gewerbegebiet ist seit mehreren Jahren in Betrieb. Eine Abwasserbehandlung findet derzeit nach dem geltenden Standard nicht statt.

Als perspektivische Lösung für die Abwasserableitung und -behandlung gibt es 2 Varianten:

1. der Anschluss an die Kläranlage Meiningen
2. der Bau einer neuen Kläranlage für Untermaßfeld am geplanten Standort Gleisdreieck

Beide Varianten sind nach Aussage des KWA Meiningen aus Kostengründungen nur mit Zuwendungen aus Fördermitteln möglich. Für eine Entscheidung ist ein Kostenvergleich auf der Grundlage aktueller Kapazitätsermittlungen erforderlich.

Nach derzeitigem Stand soll der Anschluss-Sammler nach Meiningen im Zeitraum 2011/2012 gebaut werden, der Anschluss wäre dann 2014 vorgesehen. Ein ähnlicher Zeitrahmen ist bei einer eigenen Kläranlage im Gleisdreieck anzusetzen.

Für eine genehmigungsfähige Neuansiedlung von Betrieben bis zu diesem Zeitpunkt sind Übergangslösungen in Form von Einzel- oder Gruppenlösungen mit Vollbiologie erforderlich.

Für diese Übergangslösungen einschließlich der vorübergehenden Einleitung des geklärten Abwassers in die Vorfluter ist die Zustimmung des KWA und der UWB einzuholen. Sie sind so zu gestalten, dass ein problemloser Anschluss an die Kläranlage Meiningen bzw. eine neue Kläranlage im Gleisdreieck möglich ist.

Die Entwässerung der Kellergeschosse im freien Gefälle ist möglich, bedarf aber einer Rückstausicherung. Die Rückstauenebene beginnt am Entlastungsbauwerk bei 292,70 m ü. NN und endet an der Bundesstraße bei 294,00 ü. NN. Sie liegt in jedem Fall 25 cm unter Straßenoberkante, was bedeutet, dass alle Hof- und Straßeneinläufe etc. über dieser Höhenkote liegen müssen, um eine Überflutungssicherheit zu gewährleisten.

Die Abwasserleitung DN 600 B wurde in den geplanten Flurweg verlegt. Sie übernimmt zukünftig die Ableitung von sauberen Oberflächenwässern. Nach Möglichkeit sind alle sauberen Dachwässer benachbarter Grundstücke dieser Leitung zuzuführen.

5.3 STROM- UND GASVERSORGUNG

Die Gemeinde Untermaßfeld wird von der E.ON Thüringer Energie AG (Regionaler Netzbetrieb Süd-West mit Sitz in Meiningen, Landsberger Straße 2) über die Netze der TEN Thüringer Energienetze GmbH mit Strom und Gas versorgt.

Es gelten folgende Verordnungen

für die Stromanschlüsse: die Verordnungen StromGVV 2006|2008 und NAV 2006|2008

für die Erdgasanschlüsse: die Verordnungen GasGVV 2006|2008 und NDAV 2006|2008

Die für das Baugebiet notwendigen Leitungen wurden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Die Leitungstrassen wurden nachrichtlich in den Plan übernommen.

Die vorgeschriebenen Schutzabstände zu Freileitungen sind unbedingt einzuhalten, das Unterschreiten ist technologisch auszuschließen. Bei Konfliktpunkten sind evtl. Umverlegungen rechtzeitig schriftlich zu beantragen. Vor Baubeginn ist ein Schachtschein einzuholen.

5.4 TELEKOMMUNIKATION / MEDIENANSCHLÜSSE

Das vorhandene Kabelnetz ist entsprechend dem geplanten Bedarf zu erweitern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, Ausgabe 1989, Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Sollten Aufgrabungen im Bereich von Anlagen nötig werden, ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten die beauftragte Firma verpflichtet, bei der Deutschen Telekom AG bzw. bei dem Kabelnetzbetreiber rechtzeitig eine Aufgrabungsanzeige zu stellen.

5.5 ABFALLENTSORGUNG

Die Abfuhr für Hausmüll ist zentral geregelt. Gewerbliche Abfälle sind von den Verursachern in Eigenverantwortung art- und fachgerecht zu entsorgen.

Werden bei späteren Bauarbeiten Altablagerungen gefunden, sind diese beim Landratsamt zu melden und die fachgerechte Sanierung mit den verantwortlichen Stellen abzuklären.

5.6 BRAND-, KATASTROPHENSCHUTZ UND RETTUNGSDIENST

Der **Löschwasserbedarf** von mindestens 96 m³ auf die Dauer von zwei Stunden soll über die öffentliche Trinkwasserversorgung mittels Überflurhydranten sichergestellt werden. Das vorhandene Netz der Hydranten muss entsprechend dem Bedarf und in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle erweitert werden (Abstand max. 100 m).

Die Erschließungsstraße muss mit einer Achslast von mindestens 10 t befahren werden können. An- und Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge sind einzurichten und entsprechend DIN 14090 – Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken - auszubilden.

5.7 HOCHWASSERSCHUTZ / ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Überschwemmungsgebiet der Werra. Die Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes wurde mit der Thüringer Verordnung vom 13.03.2009 in Kraft gesetzt (veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 26/2009 vom 29.06.2009).

Betroffen sind folgende Grundstücke:

ganz:	804/13;	804/14;	804/19;	804/26;	804/27;
teilweise:	786;	787;	788;	789/6;	789/7;
	804/21;	804/22;	804/25;	Weg 809/4;	

Für diese Grundstücke sind die Festlegungen des § 78 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zu berücksichtigen. Für die Errichtung neuer baulicher Anlagen ist Absatz 3 des § 78 anzuwenden.

Die möglichen Überschwemmungsbereiche liegen nicht im Fließbereich eines Werra-Hochwassers. Die derzeitigen Geländehöhen lassen einen Wasserhöchststand von ca. 20 cm erwarten.

5.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Damit die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung nicht durch Immissionen aus dem Gewerbegebiet beeinträchtigt wird, werden auf dem Planungsgebiet nur Firmen angesiedelt, die keine nachteiligen Immissionen (Lärm, Staub usw.) verursachen.

Die zulässigen Lärmpegel betragen gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO):

tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)	65 dB(A)		tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)	60 dB(A)
nachts: (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)	50 (55) dB(A)		nachts: (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)	45 (50) dB(A)

Der niedrige Nacht-Wert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm; der in Klammern gesetzte Wert für Verkehrslärm.

Zukünftige Investoren sind auf mögliche Geruchsbelastungen durch die bestehende Milchviehanlage hinzuweisen.

6.0 BAULICHE NUTZUNG

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von 10,65 ha.

Bezeichnung	Fläche
Bruttofläche Gewerbegebiet GE	73.296 m ²
Bruttofläche Mischgebiet MI	9.888 m ²
Bruttofläche Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	2.364 m ²
Bruttofläche Versorgungsanlage Trafostation	80 m ²
Bruttofläche Baugebiete insgesamt	85.628 m²
Straßenverkehrsfläche einschl. Gehwege	11.460 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkstreifen	662 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußwege	385 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Feldweg	3.595 m ²
Verkehrsflächen insgesamt	16.102 m²
öffentliche Grünflächen / Verkehrsbegleitgrün	3.700 m ²
private Grünflächen	1.070 m ²
Grünflächen insgesamt	4.770 m²
Fläche des Planungsgebietes insgesamt	106.500 m²

Das Gewerbegebiet ist zu großen Teilen bebaut, die Erschließung ist bis auf den Bereich der 2. Änderung im Osten des Gebietes abgeschlossen. Innerhalb des Planungsgebietes stehen noch ca. 5,60 ha für eine Neubebauung zur Verfügung.

Der Bereich des Mischgebietes westlich der Friedrich-Engels-Straße muss noch weiter entwickelt werden. Die ehemalige Tankstelle wird jetzt als Freie Kfz-Werkstatt genutzt.

Für die Entwicklung der angrenzenden Streuobstwiese mit alten und jungen Obstbäumen (**besonders geschütztes § 18-Biotop**) kann eine Aufhebung bzw. eine Umnutzung als Mischgebiet nicht im B-Plan festgesetzt werden. **Es wurde deshalb ein Befreiungsantrag gestellt, dem Antrag wurde stattgegeben.** Einzelheiten dazu im Teil Umweltbericht ab Seite 11 dieser Begründung. S.a. Anlage: Bescheid des LRA Schmalkalden-Meinungen v. 30.08.2007

Die Fläche südlich der Neundorfstraße bis zur Friedrich-Engels-Straße ist für eine gewerbliche Nutzung weiter zu entwickeln. Erschließungsmaßnahmen sind für diesen Bereich bis auf die jeweiligen Grundstückerschließungen nicht erforderlich.

Der östliche Bereich zwischen den Grundstücken der Dachdeckerei Horn, der Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr Untermaßfeld und der neuen Ortsumgehungsstraße der B 19 wird mit der 2. Änderung an den Damm der Straßentrasse angepasst und im Bereich der östlichen Ortsanbindung erweitert. Hier sind Erschließungsmaßnahmen im Bereich Verkehr und technische Ver- und Entsorgung erforderlich, die in Abhängigkeit von den anzusiedelnden Firmen gegenüber der Planzeichnung abweichen können.

Die Erweiterungsfläche an der Ortsanbindung oberhalb einer Böschung wird derzeit noch als kleine Ackerfläche genutzt. Die vorhandene Fahrverbindung von der Feuerwehr bis zur Straße muss entsprechend den Erschließungsanforderungen für dieses Teilgebiet ausgebaut werden.

Die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung sind im nachfolgenden Umweltbericht erläutert.

7.0 BODENORDNUNG

Zur Ordnung des Grundes und des Bodens im Bereich der von der Umgehungsstraße L 3089 zerteilten Grundstücke und der Erweiterungsflächen ist ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff BauGB durchzuführen, sofern die Gemeinde nicht die Flurstücke innerhalb des Geltungsbeereiches aufkaufen kann.

8.0 Umweltbericht

Vorbemerkung

Der nachfolgende Umweltbericht bezieht sich ausschließlich auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Wiesgrund“ der Gemeinde Untermaßfeld, nicht aber auf das gesamte Planwerk des 1991 genehmigten Bebauungsplanes.

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung

Inhalt und Ziele (siehe auch Pkt. 0.3, 0.4 und 2.0 der Begründung)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft zwei Erweiterungen des Plangebietes:

1. Westlich des Plangebietes = westlich der Friedrich-Engels-Straße

<u>Die Gesamtfläche dieser Erweiterung beträgt</u>	16.308 m²	(1,63 ha)
- davon sind vorhandene (und verbleibende) Verkehrsflächen	4.516 m²	(0,45 ha)
- Baugebietsflächen Mischgebiet MI	10.204 m²	(1,02 ha)
- dav. für gewerbliche Nutzung	6.944 m ²	
- für Wohnnutzung	3.260 m ²	
- Grünflächen	1.588 m²	(0,16 ha)
- dav. Verkehrsbegleitgrün	924 m ²	
- private Grünfläche	664 m ²	

2. östlich des Plangebietes bis zur Bahnlinie Meiningen – Ritschenhausen unter Berücksichtigung der der Umgehungsstraße B 19

<u>Die Fläche dieser Erweiterung beträgt</u>	14.462 m²	(1,45 ha)
dav. geplante Baugebietsflächen GE	13.327 m ²	(1,33 ha)

Die Gesamterweiterung beträgt 30.770 m² (3,08 ha)

Standort: Standortbezeichnung und Flurstücksnummern siehe Punkte 1.2 und 1.3 der Begründung.

8.1.2 Übergeordnete Ziele

Als Umlandgemeinde des Mittelzentrums Meiningen (die Stadt Meiningen fungiert auch als erfüllende Gemeinde für Untermaßfeld) liegt die Gemeinde Untermaßfeld raumstrukturell in einem **Raum mit Verdichtungstendenzen** – siehe Regionaler Raumordnungsplan Südthüringen (RROP-St), Karte 2.

In diesen Räumen sollen sowohl Entwicklungsziele als auch Ordnungsaufgaben wahrgenommen werden. Gemäß Ziel 2.1.4 RROP-St soll bei der Siedlungsentwicklung, beim Infrastrukturausbau und bei der Schaffung von Arbeitsplätzen auf eine räumlich ausgewogene Verteilung orientiert werden.

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Im Wiesgrund“ mit seiner sehr günstigen Verkehrsanbindung zwischen der Ortslage und dem Verkehrsknoten Salzbrücke erfüllt diese Zielstellung.

Schutzgebiete im Sinne des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g UVPg) werden von der Planung nicht berührt.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Teilgebiet „Mischgebiet“ westlich der Friedrich-Engels-Straße

Nutzung:

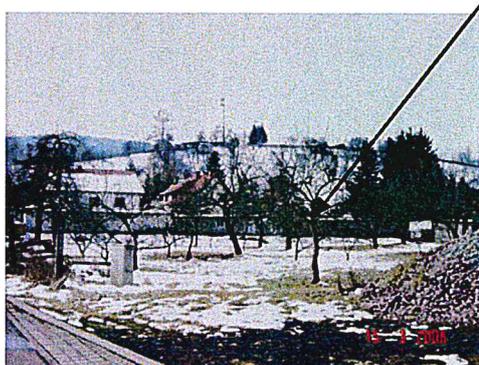
In gewerblicher Nutzung sind derzeit die Flurstücke an der Friedrich-Engels-Straße:

- 723/13, 723/35 und 681/6 (ehem. Tankstelle): Kfz-Werkstatt
- 723/18 und 723/37: Lager- und Verkaufsbauwerke



Blick von der Friedrich-Engels-Straße

Das Flurstück 723/16 ist eine Obstbaumwiese mit Kleintierhaltung (Bergschafe).



Auf diesem § 18-Biotop stehen 14 große Apfelbäume (Ø 20 bis 40 cm), 2 mittlere Obstbäume (Ø 10 bis 20 cm) und 25 kleine Obstbäume (Schattenmorellen, Ø unter 10 cm).

BEGRÜNDUNG

Umweltbericht zur 1. Änderung

Auf dem Flurstück 723/19 stehen leerstehende Garagen, Schuppen und eine offene Unterstellhalle aus Holz sowie zwei Bauwagen. Auf einer Hoffläche liegen Kies- und Schotterhaufen. Die südöstliche Teilfläche ist eine Wiese. An der Friedrich-Engels-Straße und an der Puschkinstraße stehen Baum- und Strauchgruppen.



Blick von der Friedrich-Engels-Straße, Einmündung Puschkinstraße



Blick von der Puschkinstraße nach Norden



Neundorfweg
Offene Lagerhalle, Bauwagen und Garagen; mangelhafte Einfriedung

Geplante Nutzung:

Das Gebiet ist als Mischgebiet geplant; davon bleiben die vorhandenen Erschließungsstraßen als Verkehrsfläche erhalten, ebenso der Grünstreifen an der Friedrich-Engels-Straße.

Die Teilflächen an der Friedrich-Engels-Straße sind für gewerbliche Nutzung vorgesehen, das Grundstück 723/16 (Streuobstwiese) für eine Wohnflächennutzung. Dabei soll die Streuobstwiese so lange erhalten bleiben, bis der private Eigentümer eine Nutzungsänderung plant.

Erschließung:

Die Flächen sind durch die Puschkinstraße und den Neundorfweg über die Anbindungen an die Friedrich-Engels-Straße verkehrsmäßig erschlossen. Eine Grundstückserschließung von der Friedrich-Engels-Straße aus ist nicht geplant und festgesetzt.

Die ing.-technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Leitungstrassen gesichert.

Sonstiges:

Bei der folgenden Prognose / Bewertung der Umweltauswirkungen ist vom Bestand vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes auszugehen. Anfang der 90er Jahre waren die Flächen Gartenbrachen, d.h. aufgelassene Gärten mit Wiesenwuchs, Laub- und Obstbäumen (Es liegen Luftaufnahmen aus dieser Zeit vor).

8.2.1.2 Teilgebiet der Erweiterung bis zur L 3089 / Ortsanbindung Untermaßfeld

Nutzung:

Die Erweiterungsfläche nördlich der Böschung ist derzeit aufgelassenes Ackerland. Auf relativ feuchtem Boden wachsen Gräser, Disteln und sonstige Anflugpflanzen. Die Fläche wird nicht bewirtschaftet. Zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes war diese Fläche noch Ackerland, d.h. intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Für die Bewertung der Auswirkungen der Umnutzung auf die Umwelt ist als Ausgangsbewertung die Ackerland-Nutzung anzusetzen.

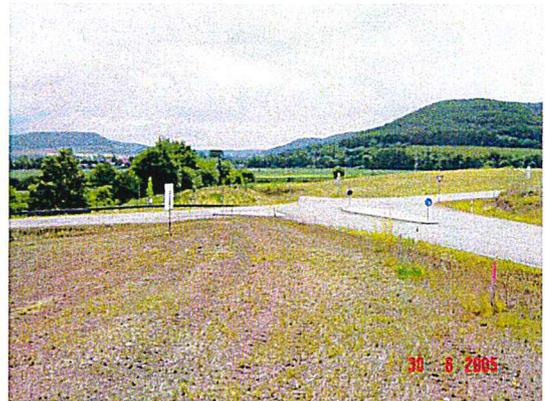


Die Böschung selbst ist ähnlich bewachsen. Es handelt sich aber um kein Feuchtwiesenbiotop.

Die Fläche oberhalb der Böschung ist bis auf die Straßenraine noch landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Blick nach Süden auf die Böschung



Ackerfläche zwischen Böschung und Ortsanbindung Untermaßfeld

8.2.2 Prognose und Bewertung

über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

8.2.2.1 Teilgebiet „Mischgebiet“ westlich der Friedrich-Engels-Straße

- a) Flächen westlich des Neundorfweges
Flurstücke: 681/6; 723/13; 723/35; Gesamtgröße: 2.617 m²

ursprüngliche Nutzung

Code: 9359; Biototyp: Gartenbrache; Bedeutung: mittel / 3

geplante Nutzung

Mischgebiet / Gewerbe; 1.953 m²

Code: 9142; Biototyp: Gewerbefläche; Bedeutung: sehr gering / 1

Pufferzone zum Siedlungsgebiet / Grünfläche; 664 m²

Code: 6310; Biototyp: Baumgruppe; Bedeutung: hoch / 4

Code: 6224; Biototyp: Laubgebüsche frischer Standorte; Bedeutung: hoch / 4

- b) Fläche westlich des Neundorfweges
Flurstück: 723/16; Gesamtgröße: 3.168 m²

derzeitige Nutzung

Obstbaumwiese mit Weidenutzung (Bergschafe)

Code: 6510; Biototyp: Streuobstbestand auf Grünland; § 18-Biotop; Bedeutung: sehr hoch / 5

geplante Nutzung

Mischgebiet; teilweise Wohnnutzung möglich, 1.500 m²

Code: 9111; Biototyp: niedrige offene Bebauung; Bedeutung: sehr gering / 1

Hausgärten / Streuobstwiese; 1.668 m²

Code: 9351; Biototyp: Hausgarten; Bedeutung: mittel / 3

Code: 6510; Biototyp: Streuobstwiese; Bedeutung: sehr hoch / 5

Achtung: Für diese geplante teilweise Umnutzung einer Streuobstwiese (§ 18-Biotop) war ein Befreiungsverfahren erforderlich. Dem Antrag wurde stattgegeben.

Bescheid des LRA Schmalkalden-Meiningen vom 30.08.2007 siehe Anlage 2
Die Auflagen für die Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind auf der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung unter Pkt. 9.4.2 auf Seite 17 aufgeführt.

- c) Fläche zwischen Neundorfweg und Friedrich-Engels-Straße
Flurstücke: 723/18; 723/19; 723/37; Gesamtgröße: 5.528 m²

ursprüngliche Nutzung

Code: 9359; Biototyp: Gartenbrache; Bedeutung: mittel / 3

geplante Nutzung

Mischgebiet / gewerbliche Nutzung; 5.028 m²

Code: 9142; Biototyp: Gewerbefläche; Bedeutung: sehr gering / 1

Grünstreifen mit Baumreihe (Verkehrsgrün); 500 m²

Code: 6320; Biototyp: Baumreihe; Bedeutung: hoch / 4

8.2.2.2 Teilgebiet der Erweiterung bis zur L 3089 / Ortsanbindung Untermaßfeld als „Gewerbegebiet“

Gesamtgröße 1,80 ha; davon 1,33 ha Gewerbeflächen, 0,18 ha Straßenflächen
und 0,29 ha Grünflächen

ursprüngliche Nutzung

Code: 4110; Biototyp: Ackerland; (100 %) Bedeutung: gering / 2

geplante Nutzung

Code: 9142; Biototyp: Gewerbeflächen; (74 %) Bedeutung: sehr gering / 1

Code: 9213; Biototyp: sonstige Straßen; (10 %) Bedeutung: sehr gering / 1

Code: 6310; Biototyp: Baumgruppe auf Rasenfläche; Bedeutung: mittel / 3

Code: 6320; Biototyp: Baumreihe; (insges. 16 %) Bedeutung: mittel / 3

8.2.3 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.2.3.1 Teilbereich Mischgebiet (Eingriffsflächen E 1 bis E 3)

Im Randbereich zur Ortslage an der Käthe-Kollwitz-Straße wird als Pufferzone zur Mischgebietsfläche mit Gewerbenutzung ein Grünstreifen mit Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen festgesetzt. Pflanzenarten gemäß Pflanzliste im Abschnitt 9, Grünordnungsplan. (Eingriffsflächen E 1 und E 3)

Für den Bereich der Streuobstwiese auf dem Grundstück 723/16 (Eingriffsfläche E 2) könnte künftig eine Wohnflächennutzung auf 3 Parzellen vorgesehen werden. Dabei sollten die nutzbaren Obstbäume weitgehend erhalten und in eine Freiraumgestaltung einbezogen werden.

Als Ersatz für zu fallende Obstbäume gelten folgende Regelungen:

Stammdurchmesser 20 – 40 cm → 1: 3

Stammdurchmesser 10 – 20 cm → 1: 2

Diese Faktoren sind festgesetzt, da eine gleichwertige Bedeutungsstufe erst nach etwa 30 Jahren erreicht wird.

Die Ersatzpflanzungen sind auf dem gemeindeeigenen Grundstück 461/108 durchzuführen. Als Ersatz sind hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 8 cm zu pflanzen.

8.2.3.2 Teilgebiet der Erweiterung bis zur L 3089 / Ortsanbindung Untermaßfeld als „Gewerbegebiet“ (Eingriffsfläche E 4)

Im B-Plan sind Ersatzpflanzungen am Gebietsrand parallel zur L 3089, im Bereich der Grünfläche „Böschung“ und an den Erschließungsstraßen festgesetzt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Abschnitt 8.4 beschrieben.

BEGRÜNDUNG

Umweltbericht zur 1. Änderung

8.3 Bewertung der Eingriffs- und Planungsflächen

Eingriffs- fläche	Flächengröße in m ²	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufendifferenz Eingriffsschwere	Flächen- äquivalent Wertverlust
		Biotoptyp	Bedeutungs- stufe / Code	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeutungs- stufe / Code		
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G=F-D)	(H=BxG)
E 1.1	1.950	Gartenbrache	30	Gewerbefläche im Mischgebiet	10	-20	-39.000
E 1.2	660	Gartenbrache	9359 30	Baumgruppen und Sträucher frischer Standorte	9142 40 6310 6224	10	6.600
E 2.1	600	Streuobstwiese auf Grünland § 18-Biotop	50	Wohnbaufläche (versiegelt)	10	-40	-24.000
E 2.2	1.200	Streuobstwiese auf Grünland § 18-Biotop	6510 50	Hausgarten (strukturreich)	9111 30	-20	-24.000
E.2.3	1.370	Streuobstwiese auf Grünland § 18-Biotop	6510 50 6510	Streuobstwiese auf Grünland § 18-Biotop	9351 50 6510	0	0
E 3.1	5.030	Gartenbrache	30	Gewerbefläche im Mischgebiet	10	-20	-100.600
E 3.2	500	Gartenbrache	9359 30 9360	Baumreihe und Sträucher frischer Standorte	9142 45 6320 6510	15	7.500
E 4.1	13.300	Ackerland	20	Gewerbefläche	10	-10	-133.000
E 4.2	1.800	Ackerland	4110 20	sonstige Straßen	9142 10	-10	-18.000
E 4.3	2.900	Ackerland	4110 20 4110	Baumgruppen und Sträucher frischer Standorte	9213 40 6310 6224	20	58.000
29.310 m² (Gesamtfläche 1. Änderung B-Plan)							-266.500

Die bereits festgelegten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für die Eingriffe auf der Fläche E 2 (s. Abschnitt 8.2.3.1 auf Seite 15) umfassen entsprechend dieser Bewertung den Ausgleich von 48.000 Werteeinheiten, d.h. bei einer Anhebung der Bedeutungsstufe um 15 (extensives Grünland mit Stufe 35 zu Streuobstwiese mit Stufe 50) sind insgesamt **3.200 m²** Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich erforderlich (s. Pkt. 8.4.2).

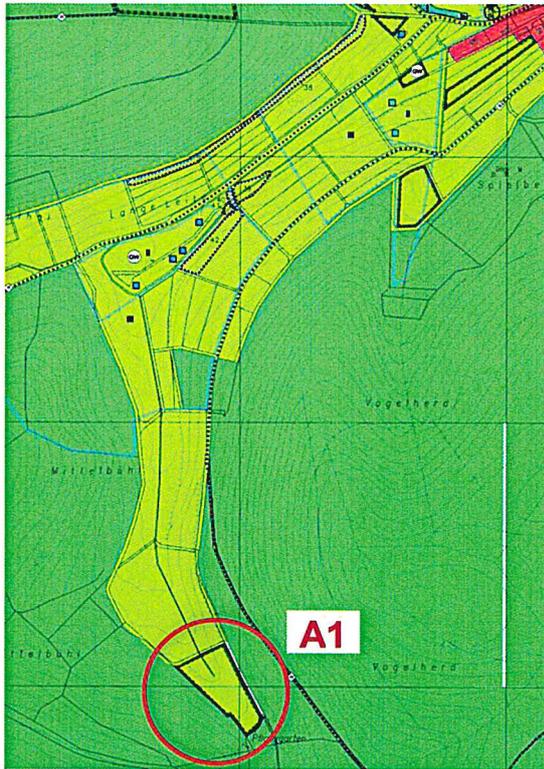
Darüber hinaus sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

In Abstimmung mit der UNB sind begleitend mit den Erschließungsmaßnahmen auf den jeweiligen Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sowohl auf den jeweiligen Flächen als auch auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen.

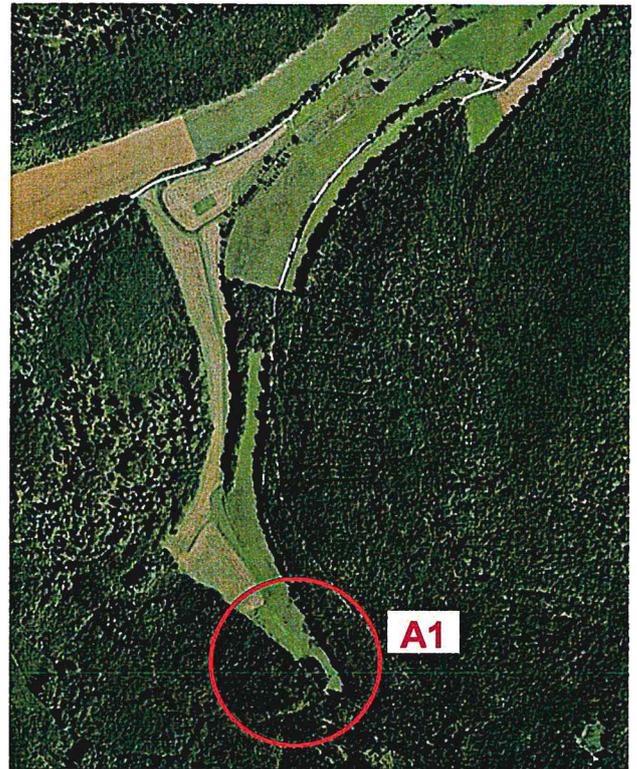
Diese Maßnahmen sind auf den folgenden Seiten im Abschnitt 8.4 im Einzelnen beschrieben und als Kompensationsmaßnahmen im Abschnitt 8.5 abschließend bewertet.

8.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

8.4.1 A1, Seitental südlich des Amalienruher Weges



Ausschnitt Entwurf Flächennutzungsplan



Luftbild Google Earth

Maßnahme A1:

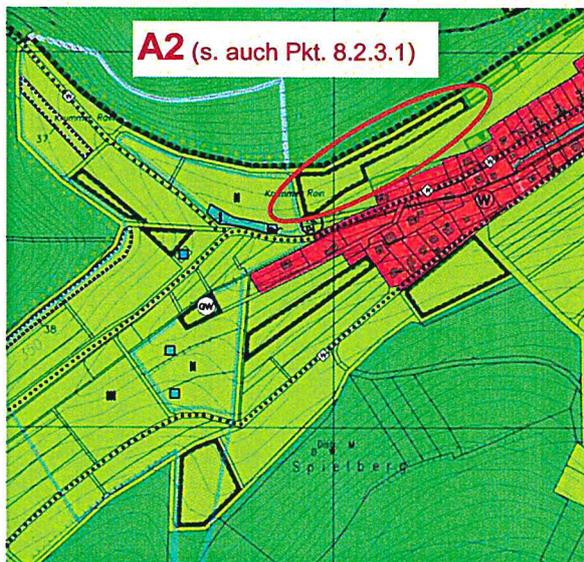
Entbuschung im Bereich des Talwiesenendes

Biotoptyp: frisches bis mäßig feuchtes, extensiv genutztes Grünland, Code 4223

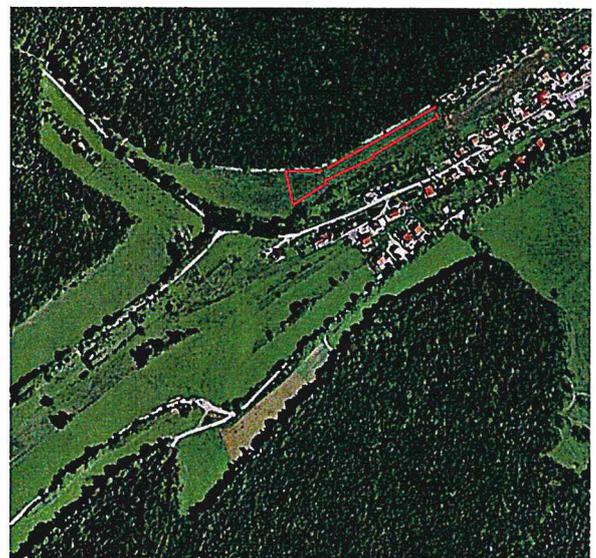
Gesamtfläche: 9.650 m², davon schon ca. 30 % mit verschiedenen Entwicklungsstufen verbuscht, das sind ca. 2.800 m².

Die Beseitigung des Anflugbewuchses ist unter Anleitung von Fachleuten der UNB durchzuführen.

8.4.2 A2, Wiese am Waldrand südwestl. Ortslage Untermaßfeld nördl. Amalienruher Weg



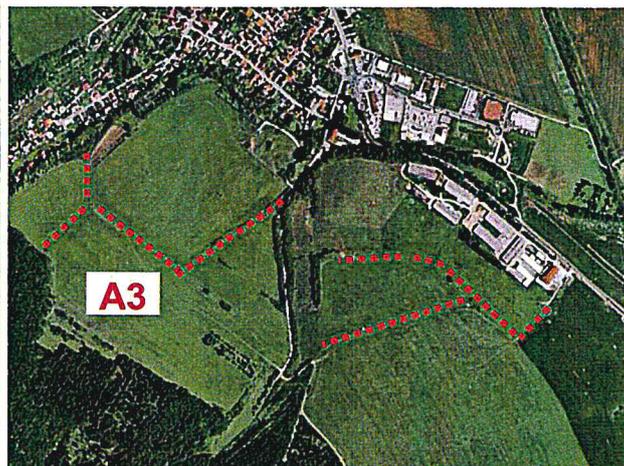
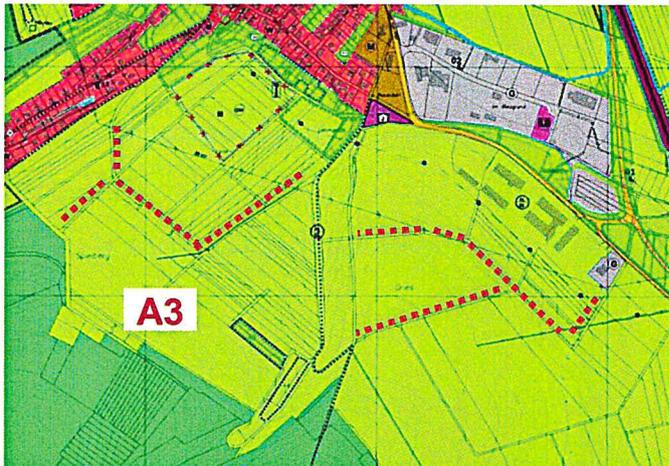
Ausschnitt Entwurf Flächennutzungsplan



Luftbild Google Earth

Maßnahme A2: Anlegen einer Streuobstwiese auf ca. 3.200 m² Fläche

8.4.3 A3, Bereich der Feldfluren südlich Ortslage Untermaßfeld am Spielberg

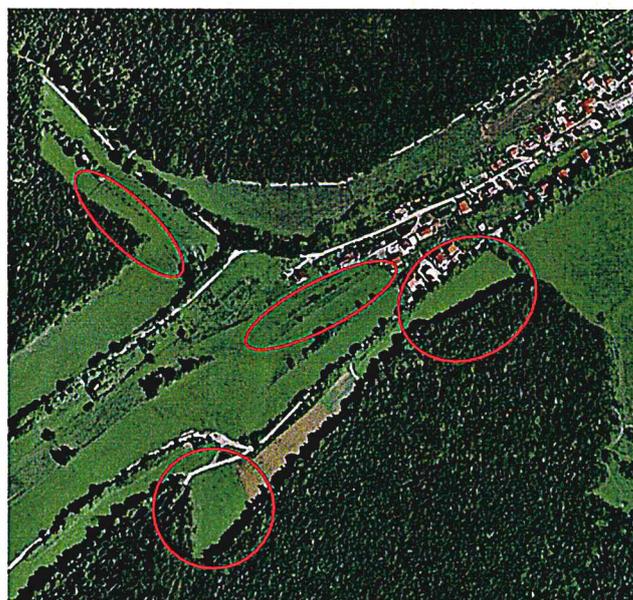
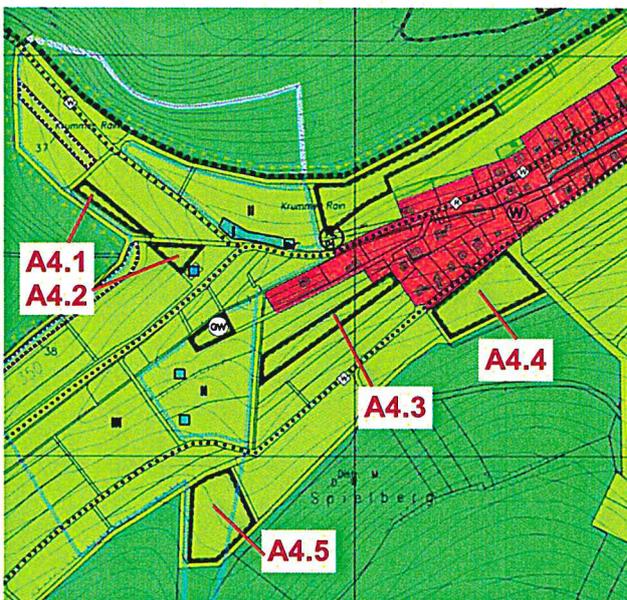


Ausschnitt Entwurf Flächennutzungsplan

Luftbild Google Earth

Anlegen bzw. Ergänzen von Feldrainen mit Baumreihen und/oder Feldhecken /-gehölzen
Die unter **A3** dargestellten Bereiche haben eine Gesamtlänge von 2.000 m. Bei einer angenommenen Breite von 2,5 m ergibt das eine Fläche von 4.500 m². Davon können ca. 3.500 m² mit Feldhecken und Gehölzen / Bäumen bepflanzt werden (Code 6120/ 6210/ 6223/ 6224/ 6320).

8.4.4 A4, Bereich der Wiesen südwestlich Ortslage Untermaßfeld am Amalienruher Weg



Gemeindeeigene Wiesenflächen für die Entwicklung als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen

Grundstücksgrößen: A4.1 = 1.700 m²
A4.2 = 1.400 m²
A4.3 = 4.800 m²
A4.4 = 5.900 m²
A4.5 = 4.900 m² → insgesamt 18.700 m²

Auf diesen Flächen (bisher extensives Grünland, Mahd- und Weideland, Code 4223) können Obstbaumwiesen (Code 6510) und/oder Feldgehölze, Gebüsche, Hecken/Baumhecken (Code 6120/ 6210/ 6223/ 6224) angelegt werden.

8.5 Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme (A)	Flächengröße in m ² (B)	Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz Aufwertung (G=F-D)	Flächenäquivalent Wertzuwachs (H=BxG)
		Biotoptyp (C)	Bedeutungsstufe (D)	Biotoptyp (Ausprägung) (E)	Bedeutungsstufe (F)		
A1	2.800	frisches, mäßig feucht. Grünland verbuscht	30	frisches, mäßig feucht. Grünland	35	+5	+ 14.000
A2	3.200	extensives Grünland, Mahd- und Weideland	35	Obstbaumwiese	50	+15	+ 48.000
A3	3.500	extensives Grünland, Mahd- und Weideland	35	Feldgehölze, Gebüsche, Hecken Baumhecken	40	+5	+ 17.500
A4	18.700	extensives Grünland, Mahd- und Weideland	35	Obstbaumwiesen, Feldgehölze, Gebüsche, Hecken Baumhecken	45	+10	+ 187.000
Summe							+ 266.500

Erläuterungen:

In der Tabelle unter 8.3 wurde durch die geplanten Eingriffe E1 bis E4 ein Wertverlust von 266.500 Einheiten ermittelt.

Mit den unter Pkt. 8.4 beschriebenen und in der obenstehenden Tabelle bewerteten Ausgleichsmaßnahmen, die alle auf gemeindeeigenen Grundstücken durchgeführt werden, wird die Kompensation nachgewiesen.

Bei Beginn eines Vorhabens im Gewerbegebiet „Wiesgrund“ (einschl. Bereich Mischgebiet) sind die Anteile der jeweilig erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und mit der Gemeinde in Abstimmung mit der UNB eine entsprechende Kompensationsmaßnahme aus dem Angebot festzulegen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Gemeinde auszuführen. Durch vertragliche Bindungen ist die Kostenübernahme durch den jeweiligen Vorhabenträger zu sichern.

9.0 GRÜNORDNUNGSPLAN

9.1 PLANUNGSZIEL

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,65 ha, die überwiegend als Gewerbegebiet (GE) und z.T. als Mischgebiet ausgewiesen ist.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan hat hierzu die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen.

9.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

*Maßgebende Rechtsgrundlage für die Grünordnungsplanung sind die Naturschutzgesetze der Länder, die aus dem **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 9 G zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben v. 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833) hervorgehen. Für diese Planung gilt das **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)**, Neubekanntmachung vom 30. August 2006 (Thür. GVBl. S. 412).*

Nach § 5 Abs. 1 ThürNatG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteil der Bebauungspläne festzusetzen.

Für das Verfahren zur Aufstellung und die Genehmigung gelten die Vorschriften für Bauleitpläne entsprechend.

9.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Werra-Gäuplatte" (auch „Meininger Kalkplatte“ genannt), die zum Grabfeldgau gehört und damit der Haupteinheit "Mainfränkische Platten" zuzuordnen ist.

Geprägt wird dieses Gebiet durch das stark eingeschnittene Tal der Werra, an der Untermaßfeld liegt.

Dieses Tal wird vorwiegend landwirtschaftlich (Wiesen) genutzt.

In dieser naturräumlichen Einheit mit einem Jahresniederschlag von ca. 700 mm und einer mittleren Jahrestemperatur von 7,5° C wäre die natürliche Vegetation der reine Platterbsen-Buchenwald (Lathyro-Fagetum typicum) mit Orchideen-Buchenwald (Carici-Fagetum), wobei in der Talaue Gehölze des Erlen-Eschen-Auwaldes (Pruno-Fraxinetum) hinzukommen.

An der Böschung zur Straße Am Steigrain südlich des Planungsgebietes steht ein artenreiches Feldgehölz, bestehend aus verwilderten Obstbäumen, Holunder, Rosen etc.

Im Rahmen der bisherigen Umsetzung des Bebauungsplanes wurden die grünordnerischen Festsetzungen der ursprünglichen Planfassung von 1991 im Wesentlichen realisiert. Das betrifft sowohl die Bepflanzung mit Linden an der Erschließungsstraße als öffentliche Maßnahme, als auch die Bepflanzungen auf den bebauten privaten Grundstücken im Bereich der gewerblichen Nutzung und auf der Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr Untermaßfeld.

Für die noch ungenutzten Gewerbe-Grundstücke, für die geplante Gewerbegebiets-Erweiterung im Osten / Südosten und für den Bereich Mischgebiet im Westen des Plangebietes sind die grünordnerischen Festsetzungen mit dem Bebauungsfortschritt umzusetzen.

Die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden in den folgenden Kapiteln weiter aufgeführt.

9.4 MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG

9.4.1 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN IM BEREICH VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße mit einem Wendehammer. Von dieser Haupteerschließungsstraße führen Fußwege in die freie Landschaft.

Die Haupteerschließungsstraße wurde mit einer Breite von 6,5 m ausgebaut, die Fußwege mit 3,5 m Breite.

Die Straße hat einen seitlich angeordneten Parkstreifen mit Parkbuchten (Breite 2,0 m), auf dem Großbäume (Linden) angepflanzt wurden, um das Gewerbegebiet entsprechend zu durchgrünen. Hinter diesem Parkstreifen verläuft der straßenbegleitende Gehweg mit 1,5 m Breite.

Um den Versiegelungsgrad im Planungsgebiet möglichst gering zu halten, sollen Parkplätze, Lagerflächen und interne Erschließungsstraßen wo möglich mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.).

Insgesamt müssen pro Baugrundstück mindestens 20 % der überbauten Fläche als Grün- bzw. unversiegelte Fläche erhalten werden. Begrünte Dachflächen können mit eingerechnet werden.

Alle ganz versiegelten Flächen müssen entsprechend ausgeglichen werden.

9.4.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

1. Ausgleichsmaßnahmen für versiegelte und überbaute Flächen

Um die Versiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken und die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass für die vom Eingriffsverursacher versiegelten und überbauten Flächen Ersatzmaßnahmen zu leisten sind.

Dazu sind bis zur Anzeige der Fertigstellung im Einvernehmen mit dem Landratsamt Flächen entsprechend zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

Sind Ersatzmaßnahmen in dieser Weise nicht möglich, können die Firmen den Ersatz auch in Form von landschaftspflegerischen Maßnahmen leisten (z.B. Übernahme von Pflegemaßnahmen eines ökologisch wertvollen Grundstückes).

Diese Ersatzmaßnahmen sind bereits mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Bereichen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind im Umweltbericht auf den Seiten 12 bis 20 dieser Begründung und im Grünordnungsplan beschrieben und dargestellt.

Dafür wurde „Die Eingriffsregelung in Thüringen“, herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt im Juli 1999, zugrunde gelegt.

2. Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Um das Baugebiet in die umgebende Landschaft zu integrieren und zum teilweisen Ausgleich des Eingriffs in die Landschaft werden verschiedene Pflanzgebote festgesetzt:

A) Einzelpflanzgebot

Entsprechend den Festsetzungen im Grünordnungs- und Bebauungsplan sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen Bäume entsprechend der Gehölzliste (Pkt. 5) zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Diese sollen zur Straßenführung und zur besseren Gliederung des Geländes beitragen.

B) Flächenpflanzgebot

Das Flächenpflanzgebot dient der Integration des Baugebietes in die umgebende Landschaft, trägt zur Gliederung der Gesamtfläche bei und kann auf die auszugleichenden Flächen im Verhältnis 1:1 angerechnet werden.

Als Flächenpflanzgebot wird entlang der Grundstücksgrenzen zu privaten Nachbargrundstücken ein Flächenpflanzgebot von 3,0 m Breite festgelegt.

Auf diesen Flächen sind auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 5. zu pflanzen.

Je angefangene 200 m² zu bepfanzende Fläche sind mindestens 3 Großbäume zu pflanzen.

Die Strauchpflanzung ist mindestens 3-reihig mit Sträuchern und Heistern anzulegen, wobei die Bepflanzung auch gruppenweise ausgeführt werden kann.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind nicht zugelassen.

Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgelegten Flächenpflanzgebotes ebenfalls nicht zulässig.

C) Pflanzgebot für Stellplätze

Um große zusammenhängende befestigte und teilbefestigte Flächen zu gliedern, sind im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen Großbäume lt. den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.

Die Pflanzflächen der Bäume müssen Anschluss an den gewachsenen Boden haben, um ein normales Wachstum der Bäume zu gewährleisten.

Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

3. Pflanzempfehlungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um auch die Gebäude optimal in die Landschaft einzugliedern, das Baugebiet gut zu durchgrünen und die versiegelten Flächen möglichst gut auszugleichen, sollen im neuen Gewerbegebiet möglichst viele Fassaden und Dächer mit heimischen Pflanzen begrünt werden. Da die Dachbegrünung eine starke Wärmeabstrahlung der Gebäude verhindert und Wasser versickern lässt, wird das Kleinklima erheblich verbessert.

4. Pflanzplan

Um den Forderungen von Naturschutz und Landschaftspflege nachzukommen, ist die Grundstücksgestaltung vom jeweiligen Bauwerber im Rahmen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Beinhalten soll dieser Plan:

- die Einbindung der Bauten in die Landschaft, die Benennung der Pflanzenarten und Pflanzengrößen, wobei die Arten der Gehölzliste zu entnehmen und die dort genannten Mindestgrößen einzuhalten sind,
- die versiegelten Flächen, die auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken sind sowie die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen und
- die Gestaltung der Restflächen, wobei diese möglichst naturnah gestaltet werden sollen.

5. Gehölzliste

(angelehnt an die potentielle natürliche Vegetation)

a) Bäume

		Mindestgrößen
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	H, 3xv, 12-14
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	H, 3xv, 12-14
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	H, 3xv, 12-14
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle	H, 3xv, 12-14
<i>Betula pendula</i>	Birke	H, 3xv, 12-14
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	H, 3xv, 12-14
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	H, 3xv, 12-14
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	H, 3xv, 12-14
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	H, 3xv, 12-14
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	H, 3xv, 12-14
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	H, 3xv, 12-14
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	H, 3xv, 12-14
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	H, 3xv, 12-14
Obstbäume in Sorten		Hochstämme

b) Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	Str, 2xv, 60-100
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	Str, 2xv, 60-100
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	Str, 2xv, 60-100
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	Str, 2xv, 60-100
<i>Enonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	Str, 2xv, 60-100
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	Str, 2xv, 60-100
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	Str, 2xv, 60-100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Str, 2xv, 60-100
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	Str, 2xv, 60-100
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	Str, 2xv, 60-100
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Str, 2xv, 60-100
<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball	Str, 2xv, 60-100
<i>Viburnum opulus</i>	Wolliger Schneeball	Str, 2xv, 60-100

9.5 ZEITLICHE ABFOLGE DER MASSNAHMEN

Die grünordnerischen Maßnahmen sind jeweils sofort nach Fertigstellung von Bauten durchzuführen, da nur so eine schnelle und wirksame Durchgrünung des Gewerbegebietes erreicht werden kann.

9.6 ÜBERNAHME IN DIE BAULEITPLANUNG

Zur besseren Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen wurde mit der 1. Änderung ein separater Grünordnungsplan erstellt, wobei sich die geplanten Maßnahmen ausschließlich auf die Bereiche der Änderung beziehen. Für die anderen Bereiche gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes.

Da der Grünordnungsplan in Zusammenarbeit mit dem Bebauungsplan erstellt wurde, sind sämtliche Aspekte der Grünordnung auch in den Baurechtsplan eingearbeitet.

Jürgen Brückner



aufgestellt: Suhl, im Dezember 2010

Bürgermeister

bestätigt: Untermaßfeld, im

Stadtplanungsamt

bestätigt: Meiningen, im