

# Stadt Meiningen



## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Gewerbegebiet Meiningen – Dreißigacker“



### Begründung

25.09.2017

Auftraggeber:

Stadt Meiningen, Herr Bürgermeister Giesder, Schlossplatz 1, 98617 Meiningen

Planverfasser:

Peter Maximilian Schmidt Freier Architekt für Stadtplanung  
Dr.-Erfurth-Straße 3 98527 Suhl Telefon 03681 705436 [p-m-schmidt@t-online.de](mailto:p-m-schmidt@t-online.de)



## Inhalt

Gesetzliche Grundlagen .....	2
1. Planungsanlass und Planverfahren.....	3
2. Lage im Stadtgebiet und Grenze des Geltungsbereichs.....	4
3. Regionalplan und Entwicklung des Plans aus dem Flächennutzungsplan .....	5
4. Alternative Planungsvarianten .....	7
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Bauhöhe .....	8
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	8
5.4 Stellplätze und Nebenanlagen .....	8
5.5 Höhenlage .....	9
6. Bauliche Gestaltung - Örtliche Bauvorschriften .....	10
6.1 Dachgestaltung .....	10
6.2 Fassadengestaltung .....	10
6.3 Einfriedungen.....	10
6.4 Werbeanlagen.....	10
6.5 Flächenbefestigungen .....	10
6.6 Ver- und Entsorgungsleitungen .....	10
7. Grünordnung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft .....	11
8. Ver- und Entsorgung .....	12
8.1 Elektroenergie.....	12
8.2 Gas .....	12
8.3 Trinkwasser, Löschwasser .....	12
8.4 Abwasser .....	12
8.5 Niederschlagswasser .....	13
8.6 Abfallentsorgung .....	13
9. Verkehrserschließung.....	13
10. Leitungsrecht .....	14
11. Immissionsschutz.....	15
11.1 Lärmschutz .....	15
11.2 Luftreinhaltung.....	15
12. Altlasten .....	15
13. Nachrichtliche Übernahme .....	15
14. Bodenordnung .....	16
15. Kosten .....	17
16. Zusammenfassung .....	18

## Gesetzliche Grundlagen

### Gesetzliche Grundlagen

#### Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz in der Neufassung vom 18.08.1997, BGBl. I S. 2102, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

#### Baugesetzbuch (BauGB),

Ausfertigungsdatum: 23.06.1960, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

#### Baunutzungsverordnung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Ausfertigungsdatum: 26.06.1962, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

#### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

#### Thüringer Bauordnung (ThürBO),

Vom 13. März 2014, GVBl. 2014, 49, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)

#### Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91, 95).

#### Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009, GVBl. 2009, 648

#### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert worden ist.

#### Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)

Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft vom 6. August 1993, Neugefasst: 18.09.2008 GVBl. 2008, 327, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2016 (GVBl. S. 518, 519).

## 1. Planungsanlass und Planverfahren

Die Stadt Meiningen beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Meiningen - Dreißigacker zum zweiten Mal zu ändern. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen ca. 1,7 ha nordwestlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Landwirtschaftsflächen einbezogen werden. Diese Flächen sollen als Erweiterungsflächen für einen bestehenden Gewerbebetrieb und für die Neuan-siedlungen weiterer Gewerbebetriebe genutzt werden. Die am Rand des bisherigen Plangebiets fest-gesetzten Grünflächen sollen an den neuen Rand des erweiterten Plangebiets verlagert werden. Am Ortsausgang Richtung Herpf soll ein Wanderparkplatz in die Grünflächen integriert werden.

Das Planverfahren wird nach §§ 1 bis 4b und §§ 8 bis 11 BauGB geführt. Der Beschluss zur Änderung des Planes wurde am 01.03.2016 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 2016-0009). Der Billi-gungs- und Auslegungsbeschluss folgte. Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 30.03.2017 in der Zeit vom 08.05. - 09.06.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Frist zur Stellungnahme zum 09.06.2017. Der Bebauungsplan wurde am 05.09.2017 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Um die Belange von Natur und Landschaft umfassend berücksichtigen zu können, wurde ein Grün-ordnungsplan<sup>1</sup> erstellt, dessen Vorschläge zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden.



Abbildung 1 Blick von Südwesten auf das Plangebiet. Rechts im Vordergrund das Meininger Gründer- und Innovationszentrum.

---

<sup>1</sup>Schmidt, P. M. 2017, Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Gewerbegebiet Meiningen – Dreißigacker“

## 2. Lage im Stadtgebiet und Grenze des Geltungsbereichs

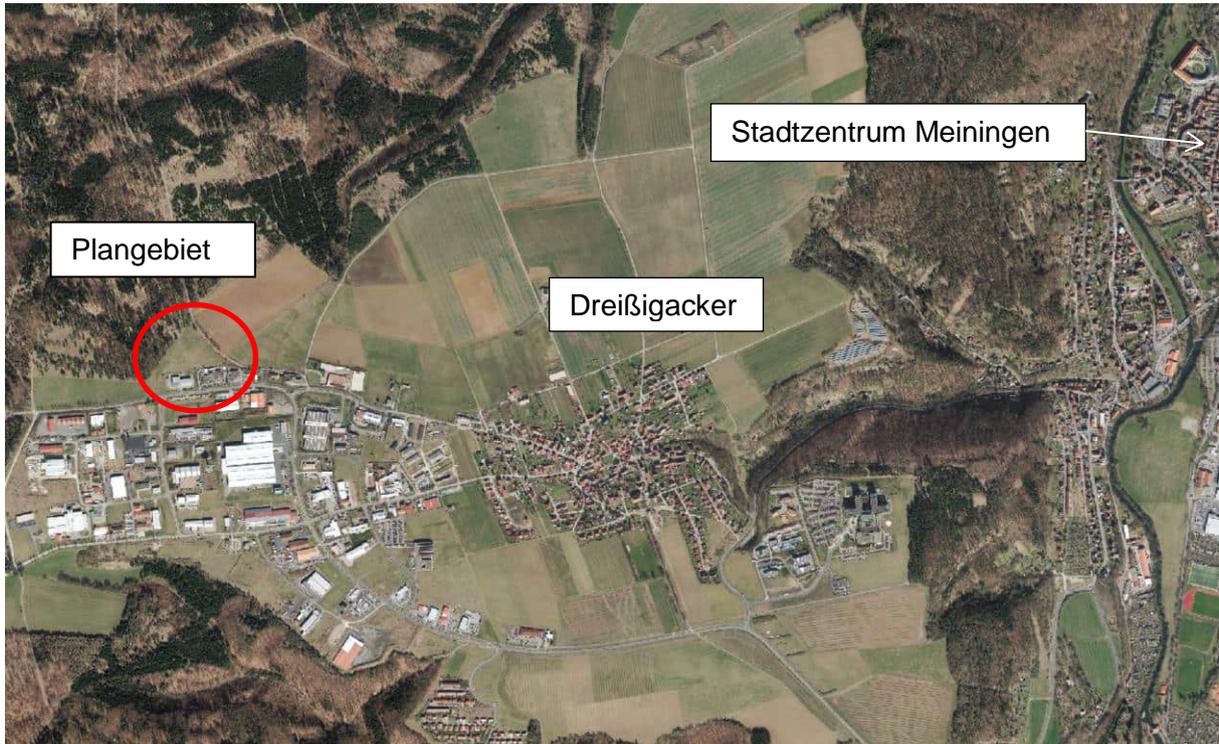


Abbildung 2 Lage des Plangebiets in der Stadt Meiningen

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsteiles Dreißigacker und wird begrenzt

- nach Westen und Nordwesten durch den Weg, Gemarkung Dreißigacker, Flur 0, Flurstück 278,
- nach Norden durch die Wegeparzelle Gemarkung Dreißigacker, Flur 0, Flurstück 288/3, nach Nordosten Flurstück 286/6 und 286/8 sowie 756/98 nach Osten,
- nach Süden durch den Fahrbahnrand der Herpfer Straße, Gemarkung Dreißigacker, Flur 0, Flurstück 765/205.

In die 2. Änderung des Bebauungsplans sind die Flurstücke Gemarkung Dreißigacker, Flur 0, Flurstücke 756/99, 756/100, 756/101, 756/205 teilweise und 287 teilweise einbezogen.

Die Flächengröße des Plangebiets der 2. Änderung beträgt ca. 3,4 ha. Davon sind ca. 1,7 ha Erweiterungsfläche.

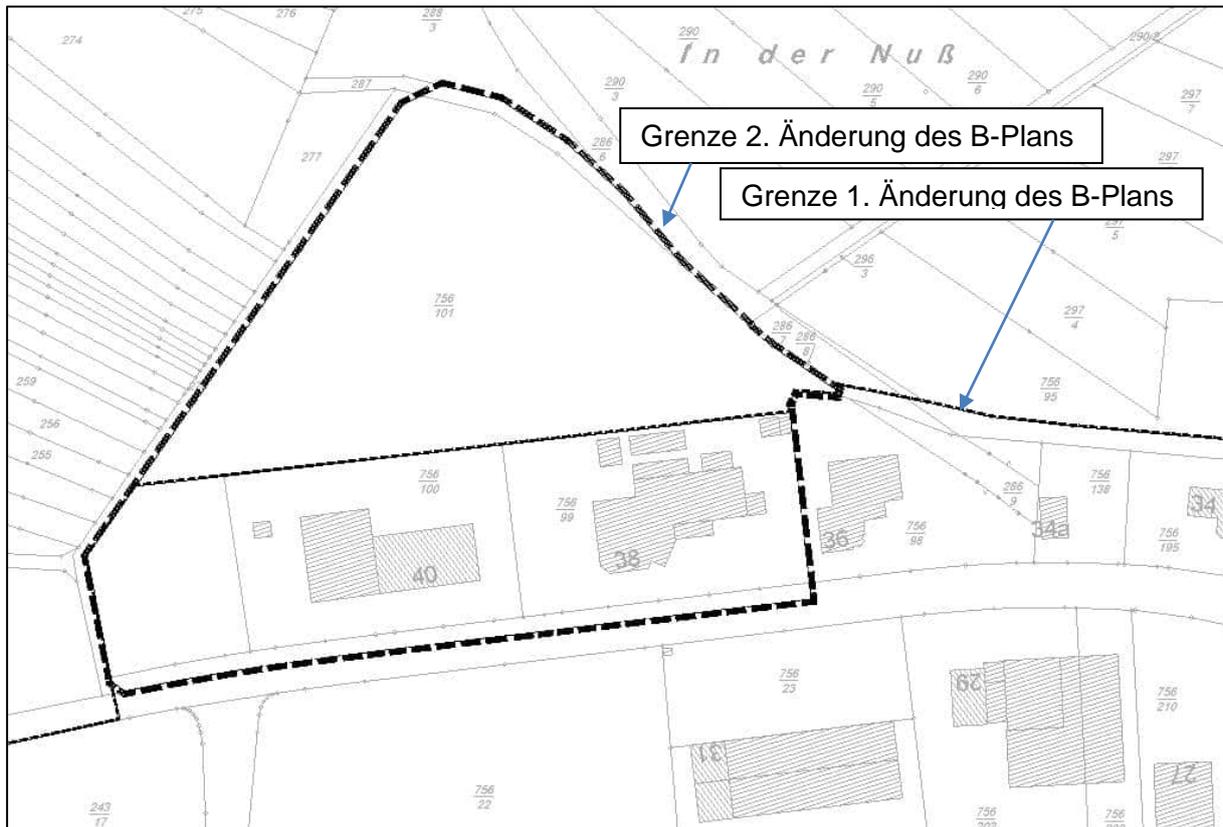


Abbildung 3 Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung und der 2. Änderung des Bebauungsplans

### 3. Regionalplan und Entwicklung des Plans aus dem Flächennutzungsplan

Der Regionalplan hat die geplante Erweiterungsfläche bereits in die Siedlungsfläche einbezogen. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets steht deshalb mit dem Regionalplan in Übereinstimmung (siehe Abbildung 4).

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans steht mit den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht in Übereinstimmung (Abbildung 5). Deshalb wird die Bebauungsplanänderung als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Eine entsprechende Willensbekundung des Stadtrats wurde mit dem Satzungsbeschluss gefasst. Nach § 8 Abs. 4 sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans a) die Übereinstimmung der Planungsabsicht des Bebauungsplans mit der beabsichtigten Gemeindegebietsentwicklung und b) das Vorhandensein dringender Gründe für die Aufstellung zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Die 2. Planänderung verfolgt mit der Erweiterung des Plangebiets um ca. 1,7 ha eine Arrondierung des bestehenden insgesamt ca. 90 ha großen Gewerbegebiets. Die Erweiterung des Plangebiets hat keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und trägt zu einer rationellen Flächennutzung bei. Die Übereinstimmung der Planungsabsichten des Bebauungsplans mit denen der Gemeindegebietsentwicklung ist gegeben. Dies wurde auch im Beschluss des Stadtrates vom 05.09.2017 mit dem Auftrag

zur Änderung des Flächennutzungsplans zum gegebenen Zeitpunkt bekundet. Zwingende Gründe für die Planänderung als vorzeitiger Bebauungsplan sind der aktuelle Erweiterungsbedarfs eines vorhandenen Unternehmens sowie der Bedarf an Gewerbeflächen, die mit geringem Erschließungsaufwand, wie im vorliegenden Fall, bereitgestellt werden können. Die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meiningen wurde erst im Jahr 2017 genehmigt. Eine weitere Änderung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist erst nach der bevorstehenden Gebietsreform sinnvoll. Diesen Zeitpunkt abzuwarten, würde die Verfügbarkeit der Flächen um mindestens 3 bis 4 Jahre hinauszögern ohne ein anderes Planungsergebnis zu erhalten. Die Planänderung nach § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) ist mit den angeführten Gründen gerechtfertigt.

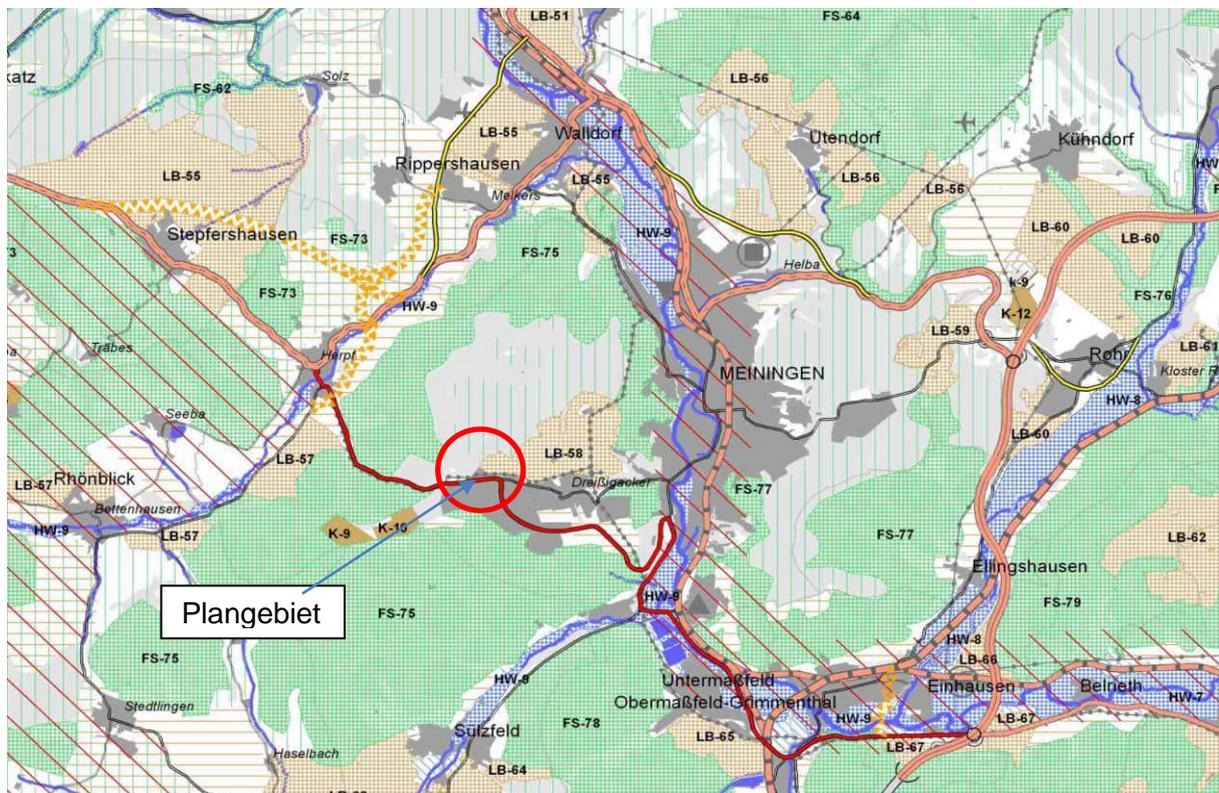


Abbildung 4 Ausschnitt aus der Karte Raumnutzung des Regionalen Raumordnungsplans

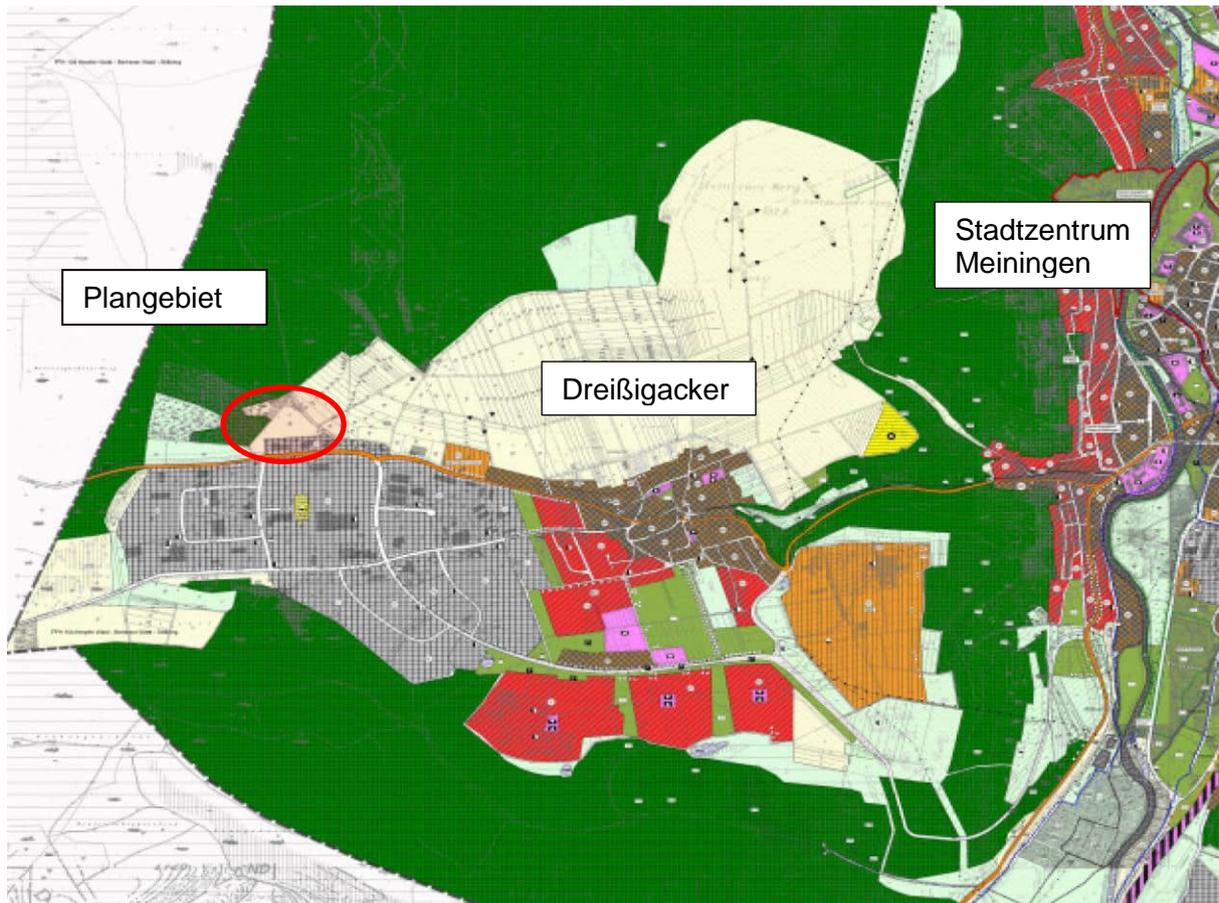


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan o. M.

#### 4. Alternative Planungsvarianten

Die 2. Planänderung betrifft einen kleinen Teilbereich von 1,7 ha des 90,3 ha umfassenden Bebauungsplans Nr. 1 sowie eine ca. 1,7 ha große Außenbereichsfläche, die bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird und im Änderungsverfahren in den Plan einbezogen werden soll. Mögliche Planungsalternativen sind in der Erweiterung der Gewerbegebietsflächen der Stadt Meiningen an anderen Standorten denkbar. Für die Erweiterung am geplanten Standort sprechen jedoch

- der konkrete Erweiterungsbedarf eines Gewerbebetriebs an diesem Standort, der nicht an einem Standort in einem anderen Stadtteil gedeckt werden kann,
- die Lage des Erweiterungsgebiets, die sich zur Arrondierung des Gewerbegebiets anbietet,
- der für die Stadt geringe Erschließungsaufwand, da die bestehenden Erschließungsanlagen genutzt werden können (Herpfer Straße als Verkehrsanbindung, Kanal in der Herpfer Straße, vorhandene technische Erschließung)
- die zu berücksichtigenden Umweltbelange, die an diesem Standort mit relativ geringem Aufwand berücksichtigt werden können.

Alternativen zu dem der Planänderung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept sind hinsichtlich der Nutzung als Gewerbegebiet nicht gegeben.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Bauhöhe

Der mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans überplante Bereich besteht aus zwei Teilen, der ca. 1,7 ha großen Erweiterungsfläche, für die Baurecht geschaffen werden soll und einer ca. 1,7 ha großen Baugebietsfläche für die einzelne Festsetzungen geändert werden sollen (vgl. Abbildung 3). Die Festsetzungen für die Erweiterungsfläche (Ordnungsbereich B1) werden in Anlehnung an die Festsetzungen des bestehenden Baugebiets (Ordnungsbereich B) nördlich der Herpfer Straße getroffen. Die Grenze zwischen den Ordnungsbereichen wird durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ festgesetzt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe als Maximalwerte bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO). Für die bereits bebauten Teile der 2. Planänderung des Bebauungsplans wird die bestehende Festsetzung der Grundflächenzahl  $\leq 0,8$  beibehalten. Auf den Erweiterungsflächen wird ebenfalls die Grundflächenzahl  $\leq 0,8$  festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 bestimmt.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Ordnungsbereich B (Bisherige Baugebietsfläche) war bisher keine Bauweise festgesetzt. Diese Regelung soll nicht geändert werden.

Für die Erweiterungsfläche (Ordnungsbereich B1) wird die abweichende Bauweise (§ 21 Abs. 4 BauNVO), eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass die Gebäudelänge größer als 50 m sein darf. Die Abstandsflächentiefe von  $HT = 0,2 H$ , mindestens 3 m (§ 6 Abs. 5 ThürBO), ist einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen bestimmt (§23 Abs. 1 BauNVO).

### 5.4 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### 5.5 Höhenlage

Die Höhe der baulichen Anlagen H wird durch die Traufhöhe als oberem Bezugspunkt und die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens bestimmt. Die Höhenlage des Fußbodens wiederum darf 50 cm über dem vor den Baumaßnahmen vorhandenen natürlichen Gelände liegen. Der Bezugswert für die Höhenlage des natürlichen Geländes ist als Mittelwert der Höhenlage der überbauten Geländepunkte zu bilden.

## **6. Bauliche Gestaltung - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO)**

Die Vorschriften zur baulichen Gestaltung der Grundstücke werden gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans inhaltlich nicht verändert. Sie gelten auch für die Erweiterungsflächen (Ordnungsbe-  
reich B1) der 2. Änderung des Bebauungsplans.

### 6.1 Dachgestaltung

Als Materialien der Dachdeckung sind Natur und Kunstschiefer und sonstige dunkle Dachmaterialien zulässig. Der Dachüberstand traufseitig darf maximal 0,6 m und am Ortgang maximal 0,5 m betragen.

### 6.2 Fassadengestaltung

Als Materialien an Außenwänden sind Putz in Weißtönen, Schiefer-, Holz- und Metallverkleidungen zulässig. Eine Fassadenbegrünung (auch teilweise) ist erwünscht. Vordächer als Holz-, Glas- und Metallkonstruktion sind zulässig.

### 6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Metall- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer max. Höhe von 1,8 m zu errichten. Diese sind mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen, deren Höhe ca. 2 m betragen soll.

### 6.4 Werbeanlagen

Eine die Gebäudegliederung übergreifende Werbung ist unzulässig. Leuchtreklame ist nur in Form von angestrahlten oder indirekt beleuchteten Schriftzügen zulässig.

### 6.5 Flächenbefestigungen

Die Befestigung der Flächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wenn dadurch die Funktion nicht beeinträchtigt wird. Pkw - Stellplätze sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad der Stellplätze darf 50 % nicht übersteigen.

### 6.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB) und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan wird mehr als 20 Jahre nach der Aufstellung zum zweiten Mal geändert. Die rechtlichen Grundlagen für die Berücksichtigung der Umweltbelange haben sich in dieser Zeit weiterentwickelt. Die Festsetzungen für den bereits überplanten Teil des Plangebiets werden unverändert übernommen und für den Teil, der neu in den Geltungsbereich aufgenommen wird, entsprechend den derzeit geltenden naturschutzfachlichen Regelungen getroffen. Um die naturschutzfachlichen Belange ausreichend berücksichtigen zu können, wurde ein Grünordnungsplan erstellt.

Im bestehenden Bebauungsplan geltende Festsetzungen zur Anlage eines ca. 1200 m<sup>2</sup> Gehölzstreifens wurden bisher nicht realisiert. Nach der Erweiterung des Plangebiets ist die Anlage des Gehölzstreifens am bisher geplanten Standort nicht mehr sinnvoll. Deshalb wird der Gehölzstreifen mit den bisher geltenden Festsetzungen und gleicher Flächengröße an den neuen Gebietsrand verlagert.

Für die Erweiterungsflächen wurden im Grünordnungsplan die durch die Bebauungsplanung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Er enthält Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Gebiets, die als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert wurden. Die nichtbebauten Grundstücksteile des Gewerbegebiets sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je 400 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Baum zu pflanzen und je 8 betrieblicher Pkw-Stellplätze ist ebenfalls ein Baum zu pflanzen. Am westlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Plangebiets sind Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ihre Bepflanzung und dauerhafte Pflege dienen einerseits der Gestaltung des Gebiets und andererseits der Entwicklung von Natur und Landschaft. Als Entwicklungsziel ist die Entwicklung einer Baumhecke, umgeben von einer Staudenflur trocken warmer Standorte, vorgesehen. Für die festgesetzte Baumreihe wurden Wildobstbäume ausgewählt. Im Grünordnungsplan sind die Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft detailliert beschrieben. Die in den Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen gewährleisten deren Umsetzung.

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft reichen die im und am Rand des Gewerbegebiets bilanzierten Maßnahmen jedoch nicht aus. Die Stadt Meiningen verfügt über ein „Ökokonto“, mit dessen Hilfe Kompensationsmaßnahmen, die an den Eingriffsstandorten nicht im ausreichenden Umfang realisiert werden können, an anderen naturschutzfachlich bedeutsamen Standorten im Stadtgebiet durchgeführt werden können. Die 2. Änderung des Bebauungsplans setzt den Ausgleich in Form eines Flächenäquivalents fest, das im „Ökokonto“ verbucht wird.

Das in das Ökokonto ein zu buchende Flächenäquivalent für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt  $V = - 89.048 \text{ m}^2$ . Der Zeitraum in dem die Maßnahmen innerhalb des Ökokontos realisiert wer-

den müssen, wird mit drei Jahren nach dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans bestimmt.

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Meiningen wird hingewiesen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Elektroenergie**

Die Elektroenergieversorgung kann über Erdkabel durch das Versorgungsunternehmen Stadtwerke Meiningen GmbH gesichert werden.

### **8.2 Gas**

In der Herpfer Straße befindet sich eine Gasmitteldruckleitung DN 63, die eine Versorgung des geplanten Erweiterungsgebiets gewährleistet. Es können für die Versorgung der Erweiterungsflächen des Bebauungsplans ca. 30 m<sup>3</sup> / h (ca. 300 kW) zur Verfügung gestellt werden. Der normale Bedarf für ein Gewerbegebiet dieser Größe (Ordnungsbereich B1) kann damit abgedeckt werden. Bestehen darüber hinaus gehende Versorgungswünsche eines sich ansiedelnden Unternehmens, sind diese im Einzelfall mit dem Versorgungsunternehmen zu klären.

### **8.3 Trinkwasser, Löschwasser**

Aus der vorhandenen Leitung in der Herpfer Straße (DN 200) können ca. 8 m<sup>3</sup> / h entnommen werden. Der erfahrungsgemäß durchschnittliche Bedarf von Gewerbebetrieben kann damit abgedeckt werden. Bestehen darüber hinaus gehende Versorgungswünsche eines sich ansiedelnden Unternehmens, sind diese im Einzelfall zu klären.

Die Löschwasserversorgung wird im Gewerbegebiet Meiningen – Dreißigacker über das Trinkwassernetz und Hydranten gesichert. Es können 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden aus dem Versorgungsnetz bereitgestellt werden.

Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf ist durch die betreffenden Unternehmen selbst abzusichern. Der dem Plangebiet nächstgelegene Hydrant befindet sich auf Höhe des Flurstücks Nr. 756/16 (Wolfsgrube 2).

### **8.4 Abwasser**

Das Abwasser ist von den Grundstücken in den Mischwasserkanal DN 700 in der Herpfer Straße einzuleiten. Das Abwasser wird der zentralen Kläranlage der Stadt Meiningen zugeführt. Möglicherweise erforderliche Hebeanlagen für Abwasser aus tieferliegenden Grundstücksteilen der Erweiterungsflächen des Bebauungsplans (Ordnungsbereich B1) sind durch die Eigentümer der Grundstücke zu errichten und zu betreiben.

### 8.5 Niederschlagswasser

Das überschüssige Oberflächenwasser der bebauten Grundstücke wird im Mischsystem abgeleitet. Eine Veränderung ist für diesen Teil der Bebauungsplanänderung (Ordnungsbereich B) nicht vorgesehen. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser von den Erweiterungsflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans (Ordnungsbereich B1) soll dem Vorfluter zugeführt werden. Einerseits kann damit einer Überlastung des bestehenden Kanalsystems vorgebeugt werden und andererseits kann auf Hebeanlagen verzichtet werden. Diese würden erforderlich, um das Wasser von den tiefer liegenden Teilen der Erweiterungsflächen in den Kanal in der Herpfer Straße zu fördern. Nördlich des Plangebiets existiert ein städtisches Grabensystem zur Entwässerung der Wirtschaftswege und der Landwirtschaftsflächen, dass für die Aufnahme des überschüssigen Oberflächenwassers von den Teilflächen (Ordnungsbereich B1) geeignet erscheint. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung muss mit den Bauantragsunterlagen der geplanten Bauvorhaben bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Es wird empfohlen, Oberflächenwasser in Zisternen mit einer Größe von mind. 2,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche zu speichern und zur Bewässerung von Grünflächen oder zur Toilettenspülung zu verwenden.

Evtl. auftretendes Grund-, Quell-, Drainage-, Hangdruck- und Schichtwasser sind nicht in die städtische Kanalisation, sondern gesondert dem Vorfluter zuzuleiten.

### 8.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt ortsüblich.

## 9. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen. Die Erweiterungsfläche (Ordnungsbereich B1) befindet sich nicht unmittelbar an der Erschließungsstraße (Herpfer Straße). Die Erschließung dieser Fläche wird deshalb durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche und die für den Straßenbau erforderliche Böschungsfläche gesichert. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, um je nach Erfordernis einen 3,5 m breiten Erschließungsweg oder eine 6 m breite Straße zu bauen. Die Fläche der Wendeanlage ist für die Nutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend (vergleiche Punkt 14 Bodenordnung). In der Verkehrsfläche können die Leitungen für Energie, Kommunikation, Wasser und Abwasser verlegt werden.

Die Festsetzungen zu Grundstückszufahrten von der Herpfer Straße wurden ergänzt.

## 10. Leitungsrecht

Das Erweiterungsgebiet wird von einer Fernwasserleitung DN 200 GGG sowie einem Mess- und Steuerkabel der Fernwasserversorgung Südthüringen GmbH gequert. Beidseitig der Leitungstrasse der Fernwasserleitung ist ein Arbeitsraum von 3 m und des Steuerkabels von 2 m frei zu halten. Die Überbauung der Leitung, z. B. mit Straßen, sowie die Veränderung der Geländeoberfläche, z. B. durch Auffüllungen, sind nur nach Zustimmung des Leitungseigentümers erlaubt. Kreuzungen mit Leitungen sind unter Einhaltung von Schutzabständen und weiteren Auflagen möglich. Voraussetzung ist die Erlaubnis des Eigentümers der Leitungen. Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder von wassergefährdenden Stoffen ist im genannten 6 m bzw. 4 m breiten Schutzstreifen unzulässig. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Baubeginn durch geeignete Erkundungsmaßnahmen festzustellen.



Abbildung 6 Lage der Verkehrsfläche und des Leitungsrechts (L) zu Gunsten der Fernwasserversorgung Südthüringen

## **11. Immissionsschutz**

### 11.1 Lärmschutz

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm<sup>2</sup> für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) sollen eingehalten werden.

### 11.2 Luftreinhaltung

Zur Reinhaltung der Luft bestehen keine besonderen Anforderungen. Eine Vorbelastung des Gebiets durch Luftverunreinigungen besteht nicht.

## **12. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

## **13. Nachrichtliche Übernahme**

Das Thüringer Waldgesetz fordert die Einhaltung eines Abstands von 30 m zwischen Wald und neu zu errichtenden Gebäuden. Über Ausnahmen hiervon entscheidet die untere Baubehörde im Benehmen mit der unteren Forstbehörde (§ 26 Abs. 5 ThürWaldG). Der Abstand von 30 m zwischen der Waldkante und einer möglichen Neubebauung mit Gebäuden ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden.

---

<sup>2</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI S. 503)

## 14. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne des Baugesetzbuchs sind innerhalb des Plangebiets nicht erforderlich. Die Stadt Meiningen ist Eigentümer der überplanten Erweiterungsflächen. Es ist vorgesehen, die neu gewonnenen Gewerbeflächen über die an der öffentlichen Verkehrsfläche (Herpfer Straße) liegenden Grundstücke sowie bedarfsweise über eine neu zu schaffende Verkehrsfläche zu erschließen.

Eine Kaufoption für eine Teilfläche des Flurstücks 756/101 (Erweiterungsfläche) durch den Eigentümer des Flurstücks, Gemarkung Dreißigacker, Flur 0, Nummer 756/99 besteht. Da diese Fläche als Erweiterung der bisherigen Nutzung geplant ist, ist eine gesonderte Erschließung nicht erforderlich. Die verbleibende Fläche im Nordwesten des Plangebiets soll von der Stadt an Interessenten verkauft werden. Die Erschließung der Flächen ist durch eine Stichstraße, die je nach Anforderung ausgebaut werden kann, gesichert (vgl. Abbildung 7).

Alternativ kann ein zur Erschließung ausreichend breiter Grundstücksteil vom Flurstück 756/100, der von der Herpfer Straße bis an das neu gebildete Grundstück im Ordnungsbereich B1 reicht, von der Stadt Meiningen an die Käufer der Flächenteile des bisherigen Flurstücks 756/101 verkauft werden (es entsteht ein so genanntes Pfeifengrundstück). Die Verkehrsfläche kann auch als private Straße betrieben werden.



Abbildung 7 Variante für die Aufteilung der Erweiterungsflächen

## **15. Kosten**

Die Kosten für die 2. Änderung des Bebauungsplans umfassen die Kosten für die Erschließung und die Planungskosten.

In Abhängigkeit von der Zahl der Käufer und der Aufteilung der Fläche, ist der Ausbau der Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche notwendig. Die Kosten für die Stichstraße mit Wendehammer (ca. 640 m<sup>2</sup>) betragen geschätzt 63.000 €.

Im Grünordnungsplan wurden die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen für den mit der Erweiterung des Plangebiets einhergehenden Eingriff in Natur und Landschaft mit ca. 83.000 € ermittelt.

Die Kosten für die Planungsleistungen betragen ca. 27.000 €.

## 16. Zusammenfassung

Die Stadt Meiningen beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Meiningen - Dreißigacker zum zweiten Mal zu ändern. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine ca. 1,7 ha große, nordwestlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Landwirtschaftsfläche einbezogen werden. Diese Fläche soll als Erweiterungsflächen für einen bestehenden Gewerbebetrieb und für die Neuansiedlungen weiterer Gewerbebetriebe genutzt werden. Die am Rand des bisherigen Plangebiets festgesetzten Grünflächen werden an den neuen Rand des erweiterten Plangebiets verlagert. Das Gebiet soll auf seiner Nordostseite mit einem Grünstreifen umgeben werden. Im westlichen Teil des Plangebiets, am Ortsausgang Richtung Herpf wird ein Wanderparkplatz in die schon im Bestandsplan festgesetzte Grünfläche integriert.

Das Planverfahren wird nach §§ 1 bis 4b und §§ 8 bis 11 BauGB geführt. Der Beschlüsse zur Änderung des Planes wurde am 01.03.2016 und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden am 12.04.2017 gefasst. Nach den Beteiligungsverfahren wurden die Ergebnisse ausgewertet und Vorschläge zur Abwägung dem Stadtrat vorgelegt. Der Stadtrat hat am 05.09.2017 die Planänderung als Satzung beschlossen.

Ein Grünordnungsplan bildet die Grundlage für die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Die Festsetzungen des bisher bestehenden Bebauungsplans werden weitgehend beibehalten und im Erweiterungsbereich übernommen. Neu gefasst werden Festsetzungen zur Grünordnung, zur Verkehrserschließung der Erweiterungsflächen und zur Berücksichtigung von Leitungsrechten für eine das Plangebiet querende Fernwasserleitung. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden in einem Grünordnungsplan ermittelt und in den Bebauungsplan übernommen. Da die innerhalb des Bebauungsplangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichen, soll mit Hilfe des Ökokontos der Stadt Meiningen ein Ausgleich von  $V = - 89.048 \text{ m}^2$  Flächenäquivalent an einem anderen naturschutzfachlich bedeutsamen Standort geschaffen werden.

Die Erschließung der Erweiterungsflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird alternativ nach Bedarf über die an der Herpfer Straße gelegenen Grundstücke, im Falle der Erweiterung der vorhandenen Betriebe oder, im Falle der Bildung von selbständigen Nutzungseinheiten auf den Erweiterungsflächen, über eine zusätzliche Stichstraße für die eine Verkehrsfläche festgesetzt ist, gesichert. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des gesamten Plangebiets ist nach Aussage der Versorgungsträger mit den vorhandenen Anlagen möglich. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die neu überplanten Flurstücke im Eigentum der Stadt Meiningen befinden.

Die Kosten für die Umsetzung der 2. Planänderung belaufen sich auf ca. 27 T€ für Planungen, ca. 63 T€ für den vollen Ausbau der Stichstraße und auf ca. 83 T€ für Ausgleichsmaßnahmen.