

# UNTERMASSFELD

BEBAUUNGSPLAN AM MÜHLHAK, AM STILL UNTERMASSFELD

## BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

VOM .....

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:

WIRD IM PARALLELVERFAHREN  
ERSTELLT

LANDKREIS:

MEININGEN

VORHABENSTRÄGER:

AUFGESTELLT:

UNTERMASSFELD

BAUR CONSULT

O-6101 UNTERMASSFELD

RAIFFEISENSTRASSE 3

8728 HASSFURT

TEL.: 0 95 21 / 6 96 - 0

UNTERMASSFELD, .....

HASSFURT, 15.06.1993

GEÄNDERT, 18.08.1993

GEÄNDERT, 28.04.1994



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	3
1.1 Lage im Raum	3
1.2 Lage im Ort	3
1.2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes	3
2. Planungsziel	4
3. Erschließung	4
4. Grün- und Freiflächen	4
5. Ver- und Entsorgungsleitungen	5
5.1 Trinkwasserversorgung	5
5.2 Abwasserentsorgung	5
5.3 Strom- und Gasversorgung	6
5.4 Müllabfuhr	6
5.5 Bauverbotszone und Schutzstreifen	6
6. Bodenfunde/Baugrund	6
6.1 Bodenfunde	6
6.2 Baugrund	7
7. Geplante bauliche Nutzung	7
8. Bodenordnung	7
9. Kostenschätzung	8
9.1 Straßenbau	8
9.1.1 Erschließungsstraße A	8
9.1.2 Abbiegespur an der L I O 130	8
9.1.3 Straßenbeleuchtung	8
9.2 Abwasserbeseitigung	9
9.3 Trinkwasserversorgung	9
9.4 Landschaftsgestaltung	9

1. ALLGEMEINES

1.1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Untermaßfeld liegt in Bundesland Thüringen und gehört zum Landkreis Meiningen. Nach der Landesentwicklungsplanung wird der Ort der Region Südthüringen zugeordnet.

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands gehört die Gemeinde zu den Mainfränkischen Platten.

Die Gemeinde Untermaßfeld liegt im ländlichen Raum im Einzugsbereich der Kreisstadt Meiningen.

Die Bundesstraße B 89, die als großräumig bedeutsame Verkehrsachse eingestuft wird, führt durch die Ortsmitte.

1.2 LAGE IM ORT

Das Baugelände liegt am südwestlichen Ortsrand von Untermaßfeld. Das Gelände im Planungsgebiet fällt zum Teil Richtung Nordosten bzw. Richtung Osten ab. Im Nordosten grenzt die Landstraße I. Ordnung 130 (L I O 130) sowie der Friedhof mit seiner Erweiterungsfläche direkt an das Baugebiet an. Im Südosten schließt das Gelände an die bestehende Wohnbebauung am Mühlhak an. Am Nord- und Westrand des Planungsbereiches reichen landwirtschaftliche Nutzflächen bis an das Baugelände heran. Parallel zur Westgrenze des Planungsgebietes verläuft eine Elektro-Freileitung. Der westliche Rand des Planungsgebietes ist ca. 100 m vom Waldrand entfernt.

1.2.1 ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der Bebauungsplan Am Mühlhak/Am Still in Untermaßfeld umfaßt folgende Flurstücke in der Gemarkung Untermaßfeld:

415/4	419	422/2	433/4	434/15	440/7	450/9
415/8	420/2	423/5	434/7	434/16	440/8	450/10
415/9	420/3	424	434/9	434/17	448/3	450/11
416/8	420/4	425	434/11	434/18	448/4	450/12
417	421/2	428/4	434/12	438/2	449/2	451
418/2	421/3	433/2	434/13	439	450/6	456/2
418/3	422/1	433/3	434/14	440/5	450/8	456/3
						457

## 2. PLANUNGSZIEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aus folgenden Gründen:

Die Entwicklung der Gemeinde Untermaßfeld sowie die günstige Lage im Nahbereich der Kreisstadt Meiningen führen zu einer großen Nachfrage nach Wohnbauflächen. Bisher wurden in der Gemeinde keine neuen Wohnbaugebiete erschlossen, so daß der anstehende Bedarf nur durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes gedeckt werden kann. Für die Errichtung von Wohnbebauung erscheint das Planungsgebiet besonders geeignet, da es direkt an die vorhandene Wohnbebauung am Mühlhak und der Amalienruh anschließt. Die notwendige Erschließung kann über die L I O 130 sowie über den Mühlhak geführt werden.

## 3. ERSCHLIESSUNG

Das geplante Wohngebiet kann direkt an die Landstraße I. Ordnung 130 (L I O 130) anbinden. Der Anschlußbereich der Wohnstraße an die freie Strecke der L I O 130 ist mit den notwendigen Abbiegespuren für eine sichere Ein- und Ausfahrt in das Wohngebiet auszubauen. In der Wohnstraße darf auf einer Länge von 20 m ab Andienung an die L I O 130 das Steigerungsverhältnis 2,5 % nicht überschreiten.

Das Baugebiet wird über eine Haupteerschließungsstraße, welche die L I O 130 mit der Straße am Mühlhak verbindet, erschlossen. Von dieser Anliegerstraße zweigen zwei verkehrsberuhigte Stichstraßen mit Wendemöglichkeit am Ende ab. Alle Straßen im Wohngebiet sind als Wohnstraßen zu gestalten. Die Fahrbahnbreite der Planstraßen A und D werden mit 4,5 - 5,5 m festgesetzt. Parallel zur Fahrbahn wird ein Mehrzweckstreifen in einer Breite von 1,50 - 3,50 m angelegt. Die Stichstraßen B, C und E sind als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Die Fahrbahnbreite sollte 3,50 m nicht unterschreiten. Die verbleibende Fläche wird als Aufenthaltsbereich gestaltet. Das Straßenraumprofil der Stichstraßen wird mit 5,50 m festgelegt.

## 4. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Festsetzungen über Art und Umfang der Bepflanzung sind im Teil Grünordnungsplan genau aufgeführt.

## 5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Das Wohngebiet wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Untermaßfeld angeschlossen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Anhörung.

### 5.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgungsanlagen der Gemeinde Untermaßfeld werden zur Zeit überprüft.

Im Rahmen der Neuordnung der Trinkwasserversorgungsanlagen der Gemeinde wird auch die Versorgung des geplanten Wohngebietes geklärt. Der Kreis Wasserzweckverband Meiningen mit Sitz in Meiningen versorgt Untermaßfeld mit Trinkwasser. Der Trinkwasserbedarf für das Wohngebiet kann als gesichert betrachtet werden.

Durch das Baugebiet verläuft eine Trinkwasserhochdruckleitung DN 800 der Fernwasserversorgung Schönbrunn. Diese Leitung einschließlich eines Schutzstreifens von 5,00 m beiderseits der Leitungssachse ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### 5.2 ABWASSERENTSORGUNG

Der Abwasserzweckverband Werratal/Wiesgrund ist für die Abwasserentsorgung der Gemeinde Untermaßfeld zuständig. Das Ingenieurbüro Baur Consult wurde mit der Erarbeitung eines Abwasserprojektes für die Gemeinde beauftragt. Mit der Fertigstellung der Kläranlage kann frühestens 1995/96 gerechnet werden. Sollten vorher Bauvorhaben realisiert werden, ist eine Zwischenlösung für die Abwasserklärung anzustreben. Denkbar wäre der Anschluß des Wohngebietes an eine provisorische biologische Kläranlage. Als Standort wäre die letzte Bau-parzelle am Wendehammer der Planstraße geeignet.

### 5.3 STROM- UND GASVERSORGUNG

Die Gemeinde Untermaßfeld wird von der Südthüringischen Energieversorgung AG (SEAG) mit Sitz in Meiningen mit Strom versorgt. Für die Gasversorgung ist die Südthüringer Gasgesellschaft mbH zuständig. Die für das Baugebiet notwendigen Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Einzelheiten wurden im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange abgeklärt. Am südwestlichen Plangebietsrand verläuft eine Elektro-Freileitung. Beiderseits der Leitungssachse ist ein 10,00 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### 5.4 MÜLLABFUHR

Die Abfuhr von Hausmüll ist zentral geregelt. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen gefunden, sind diese beim Landratsamt zu melden und die fachgerechte Sanierung mit den verantwortlichen Stellen abzuklären.

### 5.5 BAUVERBOTSZONE UND SCHUTZSTREIFEN

Parallel zur L I O 130 ist, gemessen ab Fahrbahnrand, eine Schutzzone von 20,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Durch das Planungsgebiet verläuft eine Trinkwasser-Hochdruckleitung. Beiderseits dieser Leitung ist ein Schutzstreifen von 5,00 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Das zur Leitung gehörende Steuerkabel sollte in Teilbereichen in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Zu dieser Leitung ist ein Schutzstreifen von 2,00 m beiderseits der Leitungssachse freizuhalten.

## 6. BODENFUNDE/BAUGRUND

### 6.1 BODENFUNDE

Wenige Meter nördlich der Grenze des geplanten Baugebietes wurden bei einem Wasserleitungsbau vor wenigen Jahren archäologisch interessante Siedlungsfunde geborgen. Es wird damit gerechnet, daß bei Baumaßnahmen weitere Funde auftreten, die nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz einer unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unterliegen. Die Funde sind bis zum Eintreffen der Amtspersonen im angetroffenen Zustand im Boden zu belassen, die Fundstelle ist abzusichern.

## 6.2 BAUGRUND

Zur Untersuchung der Verkarstungsverhältnisse sollten im Bereich des Bebauungsgebietes Trockenkernbohrungen niedergebracht werden. Gegebenenfalls können am Standort konstruktive Sicherungen der Bauwerke erforderlich werden. Konzentrierte Versickerung von wenig mineralisierten Wässern könnte zu einer Aktivierung möglicher Lösungsprozesse salinärer Bestandteile im tieferen Untergrund führen. Deshalb ist für eine ordnungsgemäße, versickerungsfreie Ableitung der Abwässer zu sorgen.

## 7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Der Bebauungsplan umfaßt einen Geltungsbereich von rund 9,61 ha. Die Fläche wird als Wohnbaugebiet ausgewiesen.

Bruttobaufläche	96 100 m <sup>2</sup>
abzüglich geplante Straßen und Wendeanlagen	12 300 m <sup>2</sup>
abzüglich bereits bebaute Grundstücke	16 650 m <sup>2</sup>
<u>abzüglich öffentliche Grünfläche</u>	<u>5 000 m<sup>2</sup></u>
Nettobaufläche	62 150 m <sup>2</sup>

Innerhalb des Planungsgebietes stehen ca. 6,215 ha für die Neubebauung zur Verfügung.

Das Baugelände bietet für ca. 96 Bauparzellen Platz, davon sind bereits 15 bebaut sowie eine Parzelle für den Schützenverein reserviert.

## 8. BODENORDNUNG

Zur Ordnung des Grundes und des Bodens ist ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB durchzuführen, sofern die Gemeinde nicht die von der Planung betroffenen Flurstücke aufkaufen kann.

9. KOSTENSCHÄTZUNG

Die Kostenschätzung beinhaltet nur die für die innere Erschließung des Baugeländes notwendigen Aufwendungen. Eventuell notwendige Zusatzmaßnahmen wie Übergangslösung für Abwasserentsorgung, Zubringerleitungen usw. sind nicht enthalten.

9.1 Straßenbau

9.1.1 Erschließungsstraße A

665 m x 8,00 m = 5 320 m<sup>2</sup> à 160,00 DM/m<sup>2</sup> 851 200,00 DM

Erschließungsstraße B  
410 m x 8,00 m = 3 280 m<sup>2</sup> à 160,00 DM/m<sup>2</sup> 524 800,00 DM

Stichstraße C  
170 m x 5,50 m = 935 m<sup>2</sup> à 160,00 DM/m<sup>2</sup> 149 600,00 DM

Erschließungsstraße D  
25 m x 4,00 m = 100 m<sup>2</sup> à 160,00 DM/m<sup>2</sup> 160 000,00 DM

Stichstraße E  
135 m x 5,50 m = 745 m<sup>2</sup> à 160,00 DM/m<sup>2</sup> 119 200,00 DM

Stichstraße F  
135 m x 5,50 m = 745 m<sup>2</sup> à 160,00 DM/m<sup>2</sup> 119 200,00 DM

Freigeführte Fußwege  
255 m x 2,00 m = 510 m<sup>2</sup> à 80,00 DM/m<sup>2</sup> 40 800,00 DM

Flurwege  
100 m x 3,50 m = 350 m<sup>2</sup> à 100,00 DM/m<sup>2</sup> 35 000,00 DM

9.1.2 Abbiegespur an der L I O 130

Einmündungsbereich 310 m<sup>2</sup> à 160,00 DM/m<sup>2</sup> 49 600,00 DM

9.1.3 Straßenbeleuchtung 45 St. à 4 000,00 DM/St. 180 000,00 DM

**Summe Straßenbau** 2 085 400,00 DM  
**gerundet** 2 090 000,00 DM



9.2	Abwasserbeseitigung			
	Abwasserableitung	1 950 m	à 800,00 DM/m	1 560 000,00 DM
	<u>Hausanschlüsse</u>	<u>96 St.</u>	<u>à 3 500,00 DM/St.</u>	<u>336 000,00 DM</u>
	<b>Summe Abwasserbeseitigung gerundet</b>			<b>1 896 000,00 DM</b> <b>1 900 000,00 DM</b>
9.3	Trinkwasserversorgung			
	Trinkwasserleitung	1 550 m	à 400,00 DM/m	620 000,00 DM
	<u>Hausanschlüsse</u>	<u>96 St.</u>	<u>à 2 500,00 DM/St.</u>	<u>240 000,00 DM</u>
	<b>Summe Trinkwasserversorgung</b>			<b>860 000,00 DM</b>
9.4	Landschaftsgestaltung			
	<b>siehe Grünordnungsplan</b>			<b>150 000,00 DM</b>
	<b>Gesamt netto, gerundet</b>			<b>5 000 000,00 DM</b>
	<u>zuzüglich 10 % Planungskosten</u>			<u>500 000,00 DM</u>
				5 500 000,00 DM
	<u>zuzüglich 15 % Mehrwertsteuer</u>			<u>825 000,00 DM</u>
	<b>Gesamt brutto gerundet</b>			<b>6 325 000,00 DM</b> <b>6 330 000,00 DM</b>

Nach Erstellung der Erschließungsanlagen und unter Berücksichtigung ihrer Satzung wird die Gemeinde die Erschließungskosten auf die Grundstücksfläche umlegen.

Aufgestellt: Haßfurt, 15.06.1993  
geändert: Haßfurt, 18.08.1993  
geändert: Haßfurt, 28.04.1994

Baur Consult  
Ingenieure  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt

.....

UNTERMASFELD  
GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
MÜHLHAK, AM STILL UNTERMASFELD

## ERLÄUTERUNG

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

.....

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:

ZUR ZEIT IN AUFSTELLUNG

LANDKREIS:

MEININGEN

VORHABENSTRÄGER:

GEMEINDE UNTERMASFELD  
RATHAUS  
98617 UNTERMASFELD

AUFGESTELLT:

BAUR CONSULT  
INGENIEURE  
RAIFFEISENSTRASSE 3  
97437 HASSFURT

UNTERMASFELD

HASSFURT, 28.04. 1994

.....

.....  


## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsziel	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	3
<b>2. Beschreibung und Bewertung des Planungsgebietes</b>	<b>4</b>
<b>3. Maßnahmen zur Grünordnung</b>	<b>5</b>
3.1 Grünordnerische Maßnahmen zur Erschließung	5
3.2 Entlastung des Naturhaushaltes	6
3.2.1 Versiegelungsgrad	6
3.2.2 Einsparung von Trinkwasser	6
3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
3.3.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für versiegelte und überbaute Flächen	7
3.3.2 Erhaltung von Grünbeständen	8
3.3.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebote	9
3.3.4 Pflanzempfehlungen	10
<b>4. Zeitliche Abfolge der Maßnahmen und Kostenschätzung</b>	<b>10</b>
4.1 Zeitliche Abfolge der Maßnahmen	10
4.2 Kostenschätzung	10
<b>5. Übernahme in die Bauleitplanung</b>	<b>12</b>

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1 PLANUNGSZIEL**

Die Gemeinde Untermaßfeld möchte im südöstlichen Randgebiet der Ortslage ein neues Wohngebiet ausweisen.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 9,61 ha, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird.

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

### **1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGE**

Maßgebende Rechtsgrundlage für die Grünordnungsplanung ist das vorläufige Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Verl. Thür. NatG) vom. 28.01.1993.

Nach §5 Abs. 1 sind in den Grünordnungsplänen die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Die Darstellungen der Grünordnungspläne sind als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen.

Bebauungspläne ohne grünordnerische Aussagen sind nach Abs. 6 nicht genehmigungsfähig, sofern nicht eine Entscheidung über den Verzicht nach Abs. 3 getroffen ist.

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

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Werra-Gäuplatten", 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).

Das Planungsgebiet selbst liegt am südwestlichen Ortsrand von Untermaßfeld, südlich westlich und nördlich des bestehenden Friedhofes.

Der untere, steile nach Nordosten exponierte Hangbereich wird in ortsnahe überwiegend als Gartenland, Wiese oder für den Anbau von Obst (hochstämmige Obstbäume) genutzt. Die stufigen Hangkanten sind zum größten Teil mit Hecken und Feldgehölzen bestanden.

Im weiteren Verlauf ist der Hangbereich durch landwirtschaftlich genutzte, schmal parzellierte Wiesen- und Ackerflächen, geprägt.

Der obere, flacher geneigte Hangrücken stellt sich als großflächige Wiese dar.

Der nach Süden exponierte Hang stellt sich ebenfalls als gut mit Hecken und Gärten strukturierte Ortslage dar. Im oberen Hangbereich befinden sich trockene, magere Wiesenflächen, die mit Obstbäumen bestanden sind.

Insgesamt besitzt der gesamte Hangbereich mit seinem dichten Geflecht aus Hecken, Streuobstwiesen und Gärten ein mittleres bis hohes ökologisches Potential.

Deshalb soll im größtmöglichen Maß der vorhandene Gehölzbestand erhalten und durch zusätzliche grünordnerische Maßnahmen der Verlust an Gehölzstrukturen begrenzt werden. Somit kommt der Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes eine hohe Bedeutung zu, da zum einen eine gute Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild erreicht werden muß und zum anderen die Wohnbebauung mit Laubgehölzen gut strukturiert werden soll.

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

### **3. MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG**

Ziel der Grünordnung ist die Förderung der Pflanzung von heimischen und ortstypischen Gehölzen wie Sträucher und Obstbäume. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung eines harmonischen Landschaftsbildes und zur Bereitstellung von Lebensräumen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt erreicht.

Der Verzicht der Grundstücksbesitzer auf den Einsatz von Pflanzenschutzmittel bei gleichzeitiger ökologisch orientierter Nutzung ist dieser Zielsetzung förderlich.

#### **3.1 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN ZUR ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der L I O 130 und der im Hangbereich verlaufenden Straße "Mühlhak".

Die Erschließungsstraßen im Wohngebiet werden als Anliegerstraßen ausgebaut; die Planstraße A und B als Verbindungsstraßen von der L I O 130 zur Siedlungsstraße "Mühlhak" mit einer Breite von 5,5 m und einem Mehrzweckstreifen von 2,5 m Breite; die Planstraße C, D und E als Stichwege mit Wendehammer, mit einer Breite von 5,5 m.

Der Wendehammer soll dem Baugebiet einen dörflichen Charakter geben (Wohnhofsituation), ebenso der geplante Mehrzweckstreifen entlang der Planstraße A und B, der Platz für Bäume, Fußgänger und parkende Autos bieten soll.

Das Baugebiet wird weiterhin durch ein dichtes Geflecht von Fußwegen durchzogen, das die kurzwegige Verbindung zum Altort für Fußgänger gewährleisten soll.

Zentral im Wohnbaugebiet ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der neben größeren Wiesenflächen auch Sandkasten und Spielgeräte für Kleinkinder erhalten soll.

### 3.2 ENTLASTUNG DES NATURHAUSHALTES

#### 3.2.1 VERSIEGELUNGSGRAD

Um den Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen möglichst gering zu halten, sollen der Mehrzweckstreifen und Bedarfsplätze mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen o. ä.).

Für Zufahren zu Garagen oder Stellplätzen ist nur eine Befestigung mit Schotterrassen, wassergebundener Decke, Rasensteinen oder Spurbahnen zulässig, jedoch keine Vollversiegelung, z. B. mit Verbundsteinen.

Die Versiegelung ist auf ein unabdingbar notwendiges Maß zu reduzieren.

#### 3.2.2 EINSPARUNG VON TRINKWASSER

Zur Entlastung des Naturhaushaltes soll anfallendes Niederschlagswasser für die Beregnung von Gartenflächen gesammelt werden.

Der Bau von Regenwassersammelanlagen (Zisternen) ist daher ausdrücklich erwünscht.

Eine Versickerung von Regenwasser ist ebenfalls möglich und entlastet nachhaltig den Naturhaushalt.

### 3.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

#### 3.3.1 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN 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 das Verhältnis für den erforderlichen Ausgleich wie folgt festgesetzt:

Versiegelte Flächen im öffentlichen Raum	Verhältnis	1 : 2
Privat überbaute und versiegelte Flächen	Verhältnis	50% der GFZ
		(GFZ = Grundflächenzahl, d.h. 50% der max. überbau- baren Fläche)

Dazu sind zusammen mit der Gemeinde Untermaßfeld und im Einvernehmen mit dem Landratsamt Meiningen Flächen bereitzustellen, die vom Landschaftsplan für Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes vorgesehen sind.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist eine ehemalige Aushubdeponie zur Sanierung vorgesehen. Die gemeindeeigene Fläche mit einer Größe von 3,5 ha soll zusammen mit einer leichten Geländemodellierung standortgerecht bepflanzt werden. Die Planung wird im Rahmen einer Diplomarbeit erarbeitet.

Das Vorhaben wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme von der Abteilung Naturschutz am Landratsamt Meiningen akzeptiert (siehe hierzu Aktennotiz im Anhang).



Mehrversiegelungen auf privaten Flächen sind auf dem jeweiligen Grundstück auszugleichen. Dies kann durch begrünte Dachflächen, offenporig befestigte Zufahrtswege und Pflanzflächen geschehen.

Begrünte Dächer und unvollständig versiegelte Flächen wie wasserdurchlässige Belagarten sind im Verhältnis 1 : 0,5 anzurechnen.

Als Ausgleichspflanzung werden auf dem Grundstück Heckenpflanzungen aus heimischen Sträuchern sowie Laub- und Obstbäume (Halb- und Hochstamm) im Verhältnis 1 : 3 anerkannt.

Die genaue Flächenbilanzierung ist anhand der Bauanträge zu prüfen und dem Landratsamt nachzuweisen.

### 3.3.2 ERHALTUNG VON GRÜNBESTÄNDEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Zur Erhaltung und Sicherung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist es unbedingt erforderlich, den vorhandenen Grünbestand zu erhalten und zu ergänzen und solche Strukturen, die nicht erhalten werden können, wertgleich zu ersetzen.

Deshalb werden Baumstandorte und außerhalb der Baufelder liegende Hecken als zu erhaltende Gehölze bzw. Gehölzstrukturen ausgewiesen, für deren Erhalt und Schutz während der Baumaßnahme Sorge zu tragen ist.

Die bisher auf privaten Gartengrund liegenden mageren Wiesenflächen bleiben weiterhin in Privatbesitz, wobei sie größtmöglich von einer Bebauung freigehalten werden.

3.3.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, PFLANZGEBOTE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Da die Baumaßnahmen erhebliche Eingriffe in die Landschaft darstellen, ist es von besonderer Wichtigkeit, das Gebiet sofort nach Abschluß der Baumaßnahmen gut zu durchgrünen und es somit in die umgebende Landschaft einzubinden.

Vor allem entlang der Straßen und am Übergang zu bestehenden Grünstrukturen sollen Großbäume gepflanzt werden, um die Bebauung in die Landschaft zu integrieren. Zur Durchsetzung dieser Maßnahme werden daher folgende Pflanzgebote festgesetzt:

A) EINZELPFLANZGEBOT

Entsprechend den Festsetzungen im Grünordnungs- und Bebauungsplan sind entlang der Straßen Großbäume entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen.

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

Zusätzlich ist pro Grundstück ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Gehölzliste zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen, um die überbaute Fläche auszugleichen.

B) FLÄCHENPFLANZGEBOT

Das Flächenpflanzgebot dient der Integration des Baugebietes in die umgebende Landschaft, trägt zur Gliederung der Gesamtfläche bei und dient als Ausgleich für versiegelte Flächen.

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche sind mindestens 3 Großbäume zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist mindestens 3-reihig mit Sträuchern und Heistern entsprechend der Gehölzliste anzulegen.

Alle Pflanzgebote sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfüllen.

### 3.3.4 PFLANZEMPFEHLUNGEN

Um auch die Gebäude optimal in die Landschaft einzugliedern und das Baugebiet gut zu durchgrünen, sollten möglichst viele Fassaden begrünt werden.

Die Begrünung verhindert zudem eine zu starke Wärmeabstrahlung der Gebäude und schützt die Fassaden vor Witterungseinflüssen.

Vorgeschlagene Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen und Gartenanlagen können den Pflanzlisten im Anhang entnommen werden.

## 4. ZEITLICHE ABFOLGE DER MASSNAHMEN UND KOSTENSCHÄTZUNG

### 4.1 ZEITLICHE ABFOLGE DER MASSNAHMEN

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen jeweils sofort nach Fertigstellung von Bauten (Straßen oder Gebäuden) durchgeführt werden, da nur so eine schnelle Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden kann.

### 4.2 KOSTENSCHÄTZUNG

Für die im Grünordnungsplan eingetragenen öffentlichen Maßnahmen entstehen etwa folgende Kosten:

1. Anpflanzen von Laubbäumen H, 3xv mB 12-14, incl. Pflanzleistung, Material und Verankerung ca. 62 Stück	380,--/Stück	23.560,-- DM
2. Straßenunterpflanzung herstel- len, einschl. aller Leistungen 328 m <sup>2</sup>	30,--/m <sup>2</sup>	9 840,-- DM

3.	Anpflanzen von Laubgehölz- hecke mit standortgerechten Ge- hölzen lt. Liste incl. Pflanzlei- stung, Material und Veranke- rung ca. 1 200 m <sup>2</sup>	20,-/m <sup>2</sup>	24 000,-- DM
4.	Ansaat der Rasen- und Wiesenflächen, incl. Planum, Düngung und Ansaat ca. 4 000 m <sup>2</sup>	5,-/m <sup>2</sup>	20 000,-- DM
5.	Spielplatz ohne Geräte einschl. Umzäunung (100 m) Rasenansaat (520 m <sup>2</sup> ) und Bepflanzung (110 m <sup>2</sup> )	pauschal	20 000,-- DM
6.	Fertigstellungspflege Gehölzflächen einschl. Wässern, Hacken und Düngen ca. 1 200 m <sup>2</sup>	8,-/m <sup>2</sup>	9 600,-- DM
7.	Fertigstellungspflege Rasenfläche incl. Mähen, Wässern und Düngen ca. 4 000 m <sup>2</sup>	3,-/m <sup>2</sup>	12 000,-- DM
8.	Kosten für Ersatz- und Aus- gleichsmaßnahmen	pauschal	ca. 30 000,-- DM
<hr/>			
Gesamtsumme netto			149 000,-- DM
ohne Ingenieurgebühren und Nebenkosten			<hr/> <hr/>

## **5. ÜBERNAHME IN DIE BAULEITPLANUNG**

Da der Grünordnungsplan parallel zum Bebauungsplan erstellt wurde, wurde er direkt in den Bebauungsplan eingearbeitet, so daß alle wesentlichen Aspekte der Grünordnung bereits im Bebauungsplan enthalten sind.

Aufgestellt: Haßfurt, 15.06.1993  
ul/sa geändert: 18.08.1993

**BAUR CONSULT  
INGENIEURE  
RAIFFEISENSTRASSE 3  
97437 HASSFURT**

..... 

Projekt: Gemeinde Untermaßfeld  
Wohnbaugebiet "Am Still / Mühlhag", Gewerbegebiet II. BA

### Aktennotiz über Besprechungstermin

Ort: Landratsamt Meiningen, Untere Naturschutzbehörde

Datum: 17.02.1994

Teilnehmer: Frau Wirthwein, Gemeindeverwaltung Untermaßfeld  
Herr Bürgermeister Ungerecht, Gemeindeverwaltung Untermaßfeld  
Herr Prof. Dr. Schuster, Planungsbüro Landschaft, Suhl  
Herr Tress, Landratsamt Meiningen, Abteilung Naturschutz  
Herr Nitsch, Landratsamt Meiningen, Abteilung Abfallwirtschaft (zeitweise)  
Herr Ulsamer, Büro Baur Consult

Für die Ausweisung des Wohnbaugebietes "Am Still / Mühlhag" und dem II. BA Gewerbegebiet Untermaßfeld sind nach der Eingriffsregelung des VorlThürNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einzubringen. Die Gemeinde Untermaßfeld möchte hierfür eine ehemalige Aushubdeponie zwischen Teich- und Kleingartenanlage im Sinne des Naturschutzes umgestalten.

### Ergebnis:

1. Die Fläche von 3,5 ha wird von der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichs- und Ersatzfläche akzeptiert. Als Gestaltungsmaßnahme wird eine leichte Geländemodellierung mit Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Fläche soll im Charakter den angrenzenden Flächen angeglichen werden.
2. Die Planung für die Umgestaltung wird durch eine Diplomarbeit, die von Herrn Prof. Dr. Schuster betreut wird, erarbeitet. Mit der Fertigstellung der Arbeit ist im Sommer 1994 zu rechnen. Detailabsprachen sollen schon in der Planungsphase in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen werden.
3. Bei der Umgestaltung der Fläche ist mit dem Auffinden von Gefahrstoffen zu rechnen. Herr Nitsch vom Amt für Abfallwirtschaft teilt hierzu mit, daß für das Gelände noch keine Gefahreinstufung erfolgt ist.  
Vorab sollen daher Wasserproben entnommen bzw. ein bodenkundliches Gutachten erstellt werden. Die Gemeinde Untermaßfeld wird hierzu notwendige Schritte einleiten.

Wir bitten um Durchsicht aller angesprochenen Punkte und gegebenenfalls Korrektur und Ergänzung.

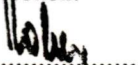
Aufgestellt: Haßfurt, 21.02.94

Für die Richtigkeit:

.....  


Ulsamer

Gesehen:

.....  


Kober

Verteiler

siehe Teilnehmer

EINGEGANGEN 2508  
19. Okt. 1993

Planungsbüro Landschaft  
Prof. Dr. Hasso Schuster

Hufelandstr.16  
98527 Suhl

Tel / Fax 03681 26011

18.10.93

An die  
Gemeindeverwaltung Untermaßfeld  
z.Hd. Frau Wirthwein

Standörtliche Einordnung von Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung  
"Am Still / Mühlhag"

---

Für den Flächenausgleich - entsprechend der Aktennotiz über die Besprechung am 18.07.93 in der Gemeindeverwaltung Untermaßfeld und der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde - Landratsamt Meiningen - v.30.4.93 zu o.g. Bebauungsplanung wird seitens der Landschaftsplanung die Aushubdeponie zwischen Teichanlage und Kleingärten vorgeschlagen.

Die Flächengröße des Standortes entspricht dem geforderten Flächenausgleich.

Die Fläche ist in dieser Zweckbestimmung auch mit der Flächennutzungs- und der Bebauungsplanung abgestimmt.

Es wird die Renaturierung mit der Zielstellung eines Feuchtbiotops mit entsprechender Geländeprofilierung und Bepflanzung gefordert.

Da die Forderung über die Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan "Am Still / Mühlhag" hinausgeht, ist die Orientierung weiterer Ausgleichsregelungen auf diesen Standort möglich und auch erforderlich.



Prof. Dr. Schuster

TEIL A

GEHÖLZLISTE FÜR EINZEL- UND FLÄCHENPFLANZGEBOTE, HECKEN UND GÄRTEN

a) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume in Sorten	

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

c) Bodendeckende Gehölze für Unterpflanzung

Rosa-Arten	Bodendeckende Rosen
Potentilla-Arten	Fingerstrauch
Chaenomeles-Arten	Niedrige Scheinquitte
Spiraea- Arten	Spiere



## TEIL B

### PFLANZENLISTE FÜR ERPROBTE PFLANZEN IN SIEDLUNGEN

#### I. GEHÖLZE

##### 1. Bäume

Obstbäume (insbesondere Hochstämme), Quitte, Feldahorn, Hainbuche sowie alle Bäume der Gehölzliste unter A.

##### 2. Sträucher

Rosen, insbesondere Bauernrosen (*Rosa centifolia*), verschiedene Strauch- und Parkrosen; Kornelkirsche (*Cornus mas*), Flieder, Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Holunder, Mispel (*Mespilus germanica*), Beerensträucher

##### 3. Hecken, geschnitten

Hainbuche, Feldahorn, Liguster, Weißdorn, Kornelkirsche, Buchs

##### 4. Kletterpflanzen

Efeu (Immergrün), Wilder Wein (auch selbstklimmend), Echter Wein, Kletterrosen, Clematis, Geißschlinge

##### 5. Immergrüne Gehölze

Eibe, Buchs, Sadebaum (*Juniperus sabina*)

I. STAUDEN

Salvia officinalis	-	Salbei
Ruta graveolens	-	Weinraute
Lilium bulbiferum	-	Feuerlilie
Lilium candidum	-	Madonnenlilie
Althaea officinalis	-	Eibisch
Malva mauritanica	-	Mauretanische Malve
Malva silvestris	-	Wilde Malve
Althaea rosea	-	Stockrose
Inula helenium	-	Alant
Euphorbia lathyris	-	Kreuzblättrige Wolfsmilch
Aristolochia clematitis	-	Osterluzei
Fritillaria imperialis	-	Kaiserkrone
Lavandula officinalis	-	Lavendel
Phalaris picta	-	Bandgras
Lychnis chalcedonica	-	Lichtnelke
Dianthus barbatus	-	Bartnelke
Dianthus plumarius	-	Gartenfedernelke
Helleborus niger	-	Christrose
Rosmarinus officinalis	-	Rosmarin
Paeonia officinalis	-	Pfingstrose
Phlox paniculata	-	Phlox
Sempervivum tectorum	-	Hauswurz
Aubrieta spec.	-	Blaukissen
Iberis sempervirens	-	Schleifenblume
Aconitum napellus	-	Eisenhut
Delphinium (ält. Sorten)	-	Rittersporn
Vinca minor	-	Immergrün
Iris germanica	-	Schwertlilie
Campanula persicifolium/ C. trachelium/C. glomerata	-	Glockenblume
Sedum telephium	-	Große Fetthenne
Physalis alkekengi	-	Lampionpflanze
Dicentra spectabilis	-	Bergenie
Verbascum spec.	-	Königskerze
Aquilegia vulgaris	-	Akelei
Hosta spec.	-	Funkie
Alyssum saxatile	-	Steinkraut
Anthemis tinctoria	-	Färberkamille
Dryopteris filix-mas	-	Wurmfarn
Digitalis purpurea	-	Fingerhut
Centaurea montana	-	Bergflockenblume
Chrysanthemum parthenium	-	Mutterkraut

Außerdem Blumenzwiebeln, z.B. Tulpen, Narzissen, Hyazinthen u.a.

sowie zahlreiche Heil- und Gewürzpflanzen wie:

Frauenmantel, Eberraute, Wermuth, Estragon, Kümmel, Liebstöckel, Majoran, Ysop, Krause Minze, Wilder Majoran (Origanum) usw.

III. EIN- UND ZWEIJÄHRIGE PFLANZEN / NICHT WINTERHARTE PFLANZEN

1. Einjährige

Impatiens balsamita/ I. glandulifera	-	Springkraut
Reseda luteola	-	Reseda
Papver somniferum	-	Gartenmohn
Calendula officinalis	-	Ringelblume
Rudbeckia fulgida	-	Rudbeckie
Helianthus annuus	-	Sonnenblume
Gypsophila paniculata/ G. repens	-	Schleierkraut
Tropaeolum majus	-	Kapuzinerkresse
Coreopsis verticillata	-	Mädchenauge
Helichrysum bracteatum	-	Strohblume
Nigella damascena	-	Jungfer im Grünen
Gaillardia spec.	-	Gaillardie
Lathyrus odoratus	-	Wicke
Ipomoea spec.	-	Trichterwinde
Callistephus sinensis	-	Sommeraster
Antyrrhinum majus	-	Löwenmaul
Zinnia elegans	-	Zinnien
Delphinium ajacis	-	Rittersporn (einj. Arten)
Iberis umbellata	-	Schleifenblume
u.a.		

2. Zweijährige

Cheiranthus cheirii	-	Goldlack
Lunaria annua	-	Silberblatt
Campanula medium	-	Marienglockenblume
Myosotis spec.	-	Vergißmeinnicht
Viola tricolor	-	Stiefmütterchen

3. Nicht winterhart

Dahlien, Gladiolen usw.