

SATZUNG VOM 05.02.08

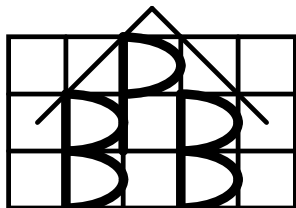
BEBAUUNGSPLAN Nr. 25

Industriegebiet „Rohrer Berg“ in Meiningen

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

1. Fassung vom 06.02.07
2. Fassung vom 01.10.07
3. Fassung vom 19.11.07
4. Genehmigungsfassung vom 07.02.08



Bauplanungsbüro
Peter Bernhardt
H.- Ehrhardt - Str. 6
98544 Zella-Mehlis
Tel.: 03682/49 15 0 – Fax: 03682/89 40 22

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 Industriegebiet „Rohrer Berg“ in Meiningen

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ausgehend von der fast 100% Auslastung des Gewerbegebietes Dreißigacker, steht für die Stadt Meiningen das Problem weitere Gewerbeflächen für kleine und mittelständische Betriebe auszuweisen. Diese Flächen sind vor allem als Niederlassungsmöglichkeit und Entwicklungsflächen für einheimische Betriebe erforderlich.

In einer Variantenuntersuchung wurden potentielle Industriegebietsflächen auf der Gemarkung Kühndorf und am Rohrer Berg gemeinsam mit der VG Dolmar untersucht. Dabei zeigte sich, dass die Fläche am „Rohrer Berg“ die besseren infrastrukturellen und erschließungstechnischen Voraussetzungen bietet. Diese Fläche liegt ebenfalls unweit der Anschlussstelle Meiningen Nord/Rohr (A 71).

Mit dieser auch verkehrlich günstigen Situation sieht sich die Stadt Meiningen (Mittelzentrum) veranlasst, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Fläche ist als Entwicklungsfläche für Industrie- und Gewerbe in den bestätigten Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen aufgenommen wurden.

Dieses Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum Vorrangstandort Rentwertshausen/Queienfeld, da entsprechend der wirtschaftspolitischen Zielstellung der Standort im Grabfeld für Großinvestoren mit bedeutendem Flächenbedarf vorgesehen ist. Mit dem Standortkonzept für das Grabfeld soll aber keine einseitige Reduzierung des Angebotes für gewerblich-industrielle Entwicklungen ausgewiesen werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit an Flächenangeboten für kleine und mittelständische Unternehmen auch weiterhin im unmittelbaren Umfeld der Stadt Meiningen, da sich auch das Angebot an Gewerbeflächen, welche an das Stadtgebiet angrenzen, beschränkt ist.

So besteht im Umland gegenwärtig folgendes Angebot an Gewerbeflächen:

Meiningen

- „Meiningen-Dreißigacker“ (90ha), nur noch geringe Rest- und Splitterflächen zuzüglich von 2 Erweiterungsflächen (7,5ha)
- Stadtteil Jerusalem Gewerbegebiet „Am Weißen Weg“ – nur Angebotsplanung vorhanden
- Gewerbegebiet „4.Tonberg/Deponie“ – nur als Entwicklungsfläche in FNP aufgenommen

VG Dolmar / Rohr

„Rotes Tal“ (23ha), 6,4ha schwer vermarktbar Hangflächen noch frei, keine Erweiterung möglich.

Ein Hindernis für die Vermarktung stellt die nicht realisierte Ortsumgehung dar. Der Schwerlastverkehr muss durch den engen historischen Ortskern geführt werden um die A 71 zu erreichen.

Utendorf

„Metzeler Weg“ (5,2ha), noch ca 1,5ha freie Splitterflächen – hauptsächlich Nachnutzung der ehemals landwirtschaftlichen Einrichtungen. Zufahrt von der B 280 nur über engen Ortskern möglich – keine Erweiterungsflächen vorhanden.

Kühndorf

Bisher wurden keine Gewerbeflächen ausgewiesen.

Dillstädt

Gewerbliche Nutzung auf dem Areal der Legehennenanlage vorhanden. Keine Erweiterung möglich.

Schwarza

„Auf der großen Wiese“ (5ha), 0,5 ha Restfläche. Erweiterung nicht möglich, da das Gewerbegebiet im Überschwemmungsgebiet der Schwarza liegt.

Christes

„Metzeler Straße“ (5,7ha), ca.0,24 ha Restflächen, Erweiterung nicht möglich.

VG Salzbrücke / Ritschenhausen

Gewerbegebiet „An der Salzbrücke“, 17 ha. Bestehendes älteres Gewerbegebiet, ca. zu $\frac{3}{4}$ belegt, keine größeren zusammenhängenden Flächen mehr vorhanden.

Einhausen

„Gewerbepark Werratal“ 9 ha. Historisch gewachsenes Gewerbe- und Industriegebiet, durch die Bahnlinie Richtung Erfurt zertrennt und nach der Wende zum Teil mit Wohnbebauung belegt, daher von der Struktur her nicht mehr zusammenhängend.

VG Grabfeld /Wolfmannshausen

Industrie -und Gewerbegebiet „Hellert“, 14,1 ha

Sülzfeld

Gewerbegebiet „Vorderer Still“, 18 ha. Restriktionen hinsichtlich der überregionalen Anbindung: zu weit von der Autobahn entfernt, keine größeren zusammenhängenden Flächen mehr vorhanden.

In den aufgeführten Gebieten sind nur größtenteils kleinere, topografisch schwer vermarktbar oder nicht verfügbare Restflächen vorhanden. Die potentielle Industrie -und Gewerbefläche Kühndorf/Rohr scheidet als Ergebnis der Variantenuntersuchung wegen zu hoher Erschließungskosten aus.

Zur Absicherung der Entwicklungsmöglichkeiten kleiner und mittelständischer Betriebe fasste die Stadt Meiningen den Beschluss, die baurechtliche Vorbereitung dieses Standortes durchzuführen.

Aus diesem Grunde wurde am 1.03.2005 mit Beschluss- Nr. 69/08/2005 der Aufstellungsbeschluss für den „B-Plan Nr.25 - Industriegebiet Rohrer Berg“ gefasst.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich 1

Der Standort liegt auf einem Hochplateau in einer Höhe von 450m oberhalb der Stadt Meiningen an der L 1140 in Nähe der Anschlussstelle Meiningen Nord/Rohr. Die Fläche befindet sich im unmittelbaren Umfeld östlich der Kreisstadt Meiningen (Mittelzentrum). Das Gelände ist in westlicher Richtung schwach geneigt und beinhaltet kaum reliefmäßige Unebenheiten. Damit sind größere zusammenhängende Bauflächen möglich.

Es wird umgrenzt von der L 1140 und von Waldflächen.

Eine gute Anbindung an die Theaterstadt Meiningen mit ihrer hochrangigen Kulturgeschichte und den vielseitigen kulturellen, sportlichen und territorialen Angeboten und Besonderheiten wertet den Standort auf und ist für das Standortmarketing von Bedeutung.

2.2 Beschreibung des Gebietes

Bereits seit den 20-iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurde die Planungsfläche für verschiedene Funktionen genutzt. So war diese Fläche in den 20-iger und 30-iger Jahren Flugplatzgelände. In diese Zeit fiel auch die legendäre Zeppelinlandung.

Ab den 60-iger Jahren wurde sie ebenfalls als Landeplatz für militärische Zwecke bis Ende 1980 weiter genutzt. Nach der Wende wechselten Funktionen und Nutzer (Telekom, Tierauffangstation u.s.w.)

Nach der naturräumlichen Gliederung liegt die Fläche in den Meininger Kalkplatten.

Es grenzt:

- im Norden an die L 1140 Suhl – Rohr – Meiningen
- im Westen an L 1140 und Waldflächen
- im Süden an Waldflächen der „Hohen Maas“ und „Kalten Staude“
- im Osten an Waldflächen „Küchenberg“

2.3 Grundstücke im Planungsgebiet

Die überplante Fläche umfasst ca. 58,2 ha, davon Industriegebiet „Rohrer Berg“ 45,2 ha und externe Ausgleichsflächen 13 ha.

Geltungsbereich 1

2151/6	31.203 m ²	Eigentum Stadt
2151/7 (Weg)	2.905 m ²	Eigentum Stadt
2151/8 (Weg)	1.981 m ²	Eigentum Stadt
2151/9	30.369 m ²	Eigentum Stadt
2151/10	30.396 m ²	Eigentum Stadt
2151/11	13.586 m ²	Eigentum Stadt
2151/12	27.076 m ²	Eigentum Stadt
2151/13	20.344 m ²	Eigentum Stadt
2172/25	2.991 m ²	Eigentum Bund
2172/26	239.620 m ²	Eigentum Stadt
2169; 2170	12.100 m ²	Eigentum Stadt
	30.656 m ²	Eigentum Stadt

2205/7 (tw)	5.933 m ²	Eigentum Stadt
2168 (anteilig Weg)	310 m ²	Eigentum Stadt
2433/16 (tw)	ca. 1.810 m ²	
2146/2 (tw)	<u>ca. 400 m²</u>	

451.680 m² = 45,2 ha

Geltungsbereich 2 (externe Ausgleichsfläche K1)

2146/2 + 2149/5	90.237 m ²	Eigentum Stadt
-----------------	-----------------------	----------------

Geltungsbereich 3 (externe Ausgleichsfläche K2)

2115/28	22.715 m ²	Eigentum Stadt
---------	-----------------------	----------------

Geltungsbereich 4 (externe Ausgleichsfläche K3)

2748/4, 2746	14.609 m ²	Eigentum Stadt
2747, 2745		

Gesamtsumme: 579.241 m²

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Meiningen wurde durch das Planungsbüro Dr. Holl, Würzburg ein Flächennutzungsplan Stand 04.04.06 erarbeitet der im Juli 2006 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt bestätigt wurde.

Die Fläche für das Planungsgebiet Industriegebiet „Rohrer Berg“ ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen.

Auszug aus dem FNP:



3.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Der Regionale Raumordnungsplan Südthüringen (RROP-ST), verbindlich mit Sonderdruck Nr. 3/99 des Thür. Staatsanzeigers / Beilage zu Nr. 40/1999 vom 04.10.1999, enthält die derzeit verbindlichen raumordnerischen Ziele für Südthüringen.

Der Geltungsbereich des geplanten Industriegebiets liegt nicht im Vorranggebiet für Landwirtschaft und grenzt auch nicht an solche Flächen an.

Die Fläche ist bisher als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für Fremdenverkehr und Erholung ausgewiesen.

Im neuen Entwurf des in Beteiligung befindlichen RROP Südthüringen ist die Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel ist es, mit attraktiven Flächenangeboten kleine und mittelständische Investoren für Investitionen und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen zu bewegen. Die schlechte Situation auf dem Arbeitsmarkt und die damit verbundene hohe Abwanderungsquote zwingt und verpflichtet die Entscheidungsträger des Territoriums dazu. Die Autobahn A 71 und die zentrale Lage in Deutschland wird als Chance angesehen dieser negativen Entwicklung Einhalt zu gebieten.

5 Städtebauliche Lösung

Das Planungsgebiet besitzt einen nierenförmigen Grundriss mit den Abmessungen von max. ca.1100m x 600m.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkreten Standortanforderungen von Investoren vorliegen ist ein flexibles Erschließungssystem erforderlich. Es wurde ein kammartiges Erschließungssystem gewählt. Dadurch wird eine abschnittsweise Erschließung mit dem den tatsächlichen Bedarf entsprechenden Grundstücksgrößen möglich. Der Ausbau der einzelnen Zähne des Kammes kann je nach Erfordernis erfolgen.

6 Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen A bis F im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Industriegebiet (§ 9 BauNVO) festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Tankstellen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts –Bereitschafts-personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Weiterhin ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Baufeld A , B, D, E und F

Art der baulichen Nutzung:	GI	
Grundflächenzahl (GRZ):	0,8	
Baumassenzahl (BMZ):	<table border="1"><tr><td>10,0</td></tr></table>	10,0
10,0		

- Bauweise: Bei Gebäuden, die länger als 100 m sind wird eine Fassadengliederung vorgeschrieben.
- Dachform/Dachneigung: Flach -und Satteldächer
- Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe (FH) 15m
- Bezugspunkt: zur natürlichen Geländehöhe vom höchsten natürlichen Geländepunkt
- Abtrag und Auffüllungen sind nur bis zu einer Höhe von 3,5m ab natürlicher Geländeoberkante zulässig.
 - das Oberflächenwasser ist auf den Flächen, für die eine dezentraler Versickerung erforderlich ist, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern

Baufeld C

- Art der baulichen Nutzung: GI
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- Baumassenzahl (BMZ): 10,0
- Bauweise: Bei Gebäuden, die länger als 100 m sind wird eine Fassadengliederung vorgeschrieben
- Dachform/Dachneigung: Flach -und Satteldächer
- Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe (FH) 15m
- Bezugspunkt: zur natürlichen Geländehöhe vom höchsten natürlichen Geländepunkt
- Abtrag und Auffüllungen sind nur bis zu einer Höhe von 3,5m ab natürlicher Geländeoberkante zulässig.

Anmerkung: Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind.
 Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächen -und Baumassenzahl bestimmt. Maßgebend sind die Werte der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Nutzungswerte sind jeweils die Höchstwerte.

6.2 Verkehr

Äußere Verkehrserschließung

Nordwestlich des Planungsgebietes verläuft die L 1140. Über diese L 1140 ist das Planungsgebiet direkt an die Bundesautobahn BAB A71 (AS Meiningen Nord/Rohr) und die B 19 angebunden. Die Einmündung von der L 1140 in das Industriegebiet erfolgt über einen Kreisverkehr.

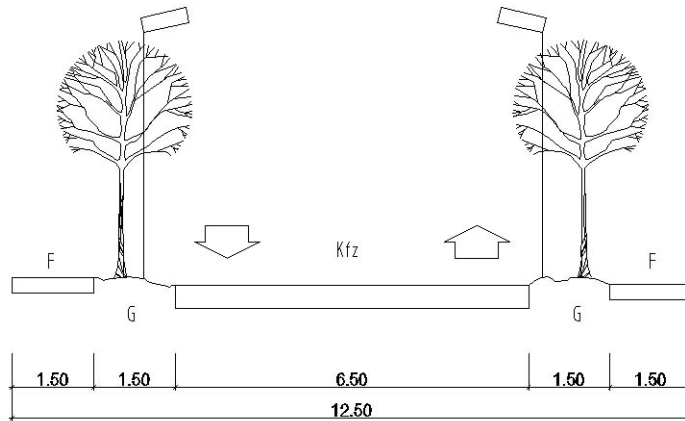
Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die Planstraßen A – H.

Die Haupteerschließung - Planstraße A - wird 2-spurig mit 6,50m Fahrbahnbreite ausgebildet. Parallel zur Fahrbahn verlaufen Geh -und Radweg mit je 1,50m und jeweils einem Grünstreifen

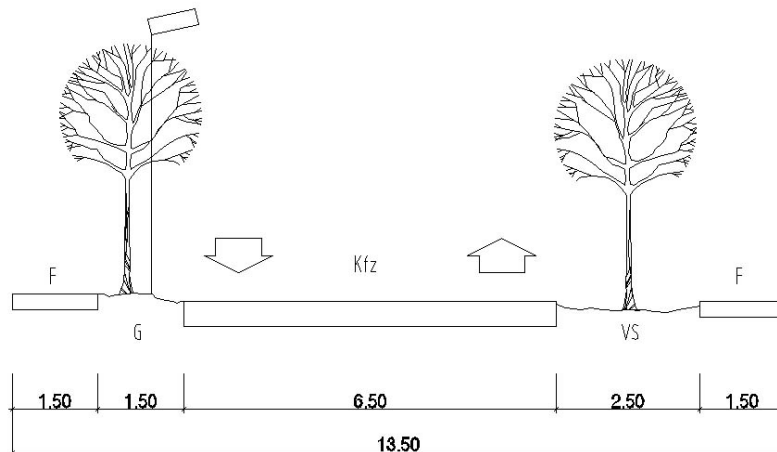
von 1,50m. Die Planstraße A bindet über einen Kreisverkehr an die L 1140 an. Der Kreisverkehr hat einen Außendurchmesser von 36m. Die Planstraße A verläuft von Norden nach Süden bis zur Mitte des Planungsgebietes und trifft dort auf die Planstraße B.

Skizze Planstraße A:



Die weitere innere Erschließung erfolgt über die - Planstraße B – mit 6,50m Fahrbahnbreite und parallel zur Straße verlaufenden Geh –und Radwegen und beidseitig verlaufendem Grünstreifen (auf einer Seite als Versickerstreifen). Die Straße hat die Funktion einer Sammelstraße, an die eine weitere kammartige Stichstraßenerschließung – Planstraße C - erfolgt und je nach Bedarf erweitert werden kann. Die Planstraße B verläuft mittig des Planungsgebietes von West nach Ost und endet im östlichen Bereich in einem Wendehammer.

Skizze Planstraße B:



Die Planstraße C fungiert als Stichstraße, die in einem Wendehammer endet und hat den gleichen konstruktiven Aufbau wie die Planstraße A. In Verlängerung dieser Straße schließt eine fußläufige Verbindung an, die in den nördlichen Teil des Planungsgebietes führt und an das Wanderwegenetz anbindet.

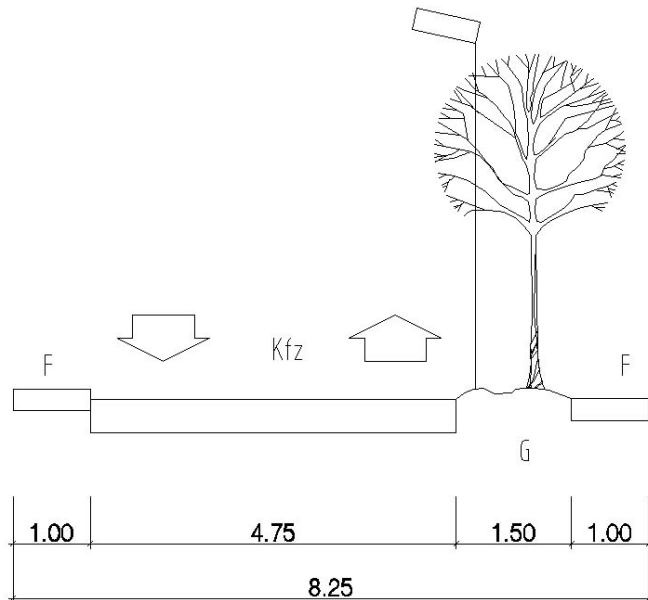
Für die Erschließung des südwestlichen Teils des Planungsgebietes (Tierauffangstation) wurden Anliegerstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 4,75m vorgesehen.

Die Planstraße D dient als Fortführung der Planstraße B mit einem beidseitig parallel verlaufenden Gehweg von je 1,00m sowie einem einseitigen Grünstreifen von 1,50m. Über diese

Straße gelangt man auch zum bereits bestehenden Wanderparkplatz im Südwesten des Planungsgebietes. Über die Planstraße D wird das Gebiet versorgungstechnisch angebunden (Strom, Schmutz –und Trinkwasser, Strom, Gas, Telekom).

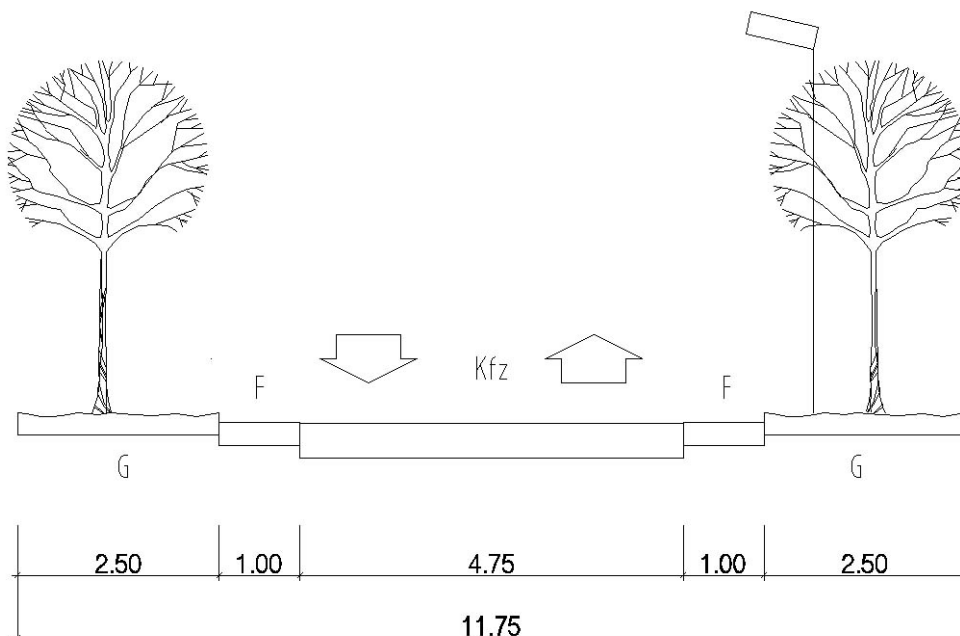
Etwa mittig der Planstraße D bindet die Planstraße E an. Diese verläuft nach Osten, parallel zur Planstraße B und trifft nach ca. 200m auf die Planstraße F. Die Planstraße E hat den gleichen konstruktiven Aufbau wie die Planstraße D.

Skizze Planstraße D und E:



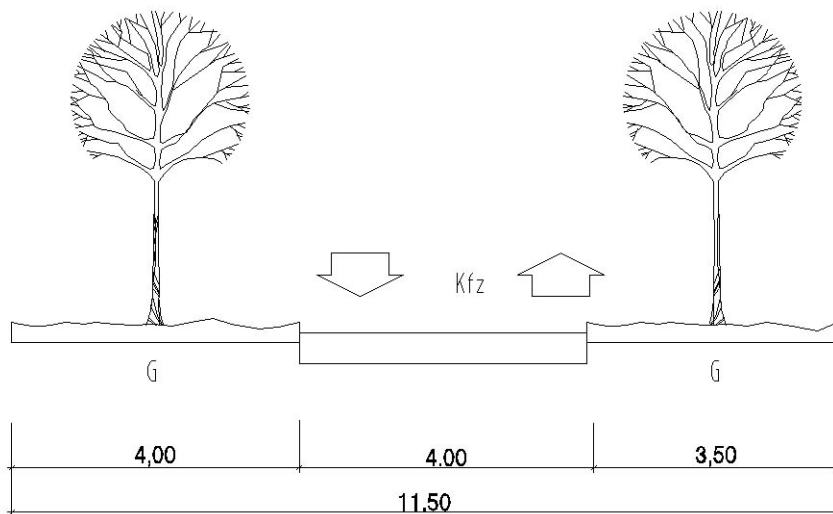
Die Planstraße F ist die Fortführung der Planstraße E und schließt an die Planstraße B an. Dadurch wird ein Richtungsverkehr mit Ringschluss gewährt. Die Planstraße F hat einen beidseitigen Gehweg und auch einen beidseitigen Grünstreifen.

Skizze Planstraße F:



Die Planstraße F wird als Forststraße (Planstraße G) mit 4,00m breiter Fahrbahn und beidseitigem Grünstreifen nach Süden fortgeführt. Die Straße endet am Geltungsbereich des B-Planes und geht in die bereits bestehenden Waldwege über.

Skizze Planstraße G:



Die Planstraße H ist eine Querverbindung zwischen der Planstraße D und H und wird nur als 3,00m breiter, mit einseitigem Grünstreifen, befahrbarer Weg ausgebildet.

Über diese Anliegerstraßen erreicht man auch das vorhandene Wanderwegenetz welches sich direkt südlich an das Planungsgebiet anschließt.

Ruhender Verkehr

An der Planstraße D befindet sich ein öffentlicher Parkplatz für 29 Stellplätze. Dieser Parkplatz wird bereits als Wanderparkplatz und als Parkplatz für das Tierauffangheim genutzt.

Weitere öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Die erforderlichen Stellflächen sind generell auf den Grundstücken nachzuweisen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Haltstellen für den ÖPNV sind beidseits an der Planstraße A und vor dem Wendehammer der Planstraße B vorgesehen.

Fußgänger und Radfahrer

Für die Fußgänger und Radfahrer wurde ein engmaschiges Wegenetz angelegt. Vorhandene Wegebeziehungen des Wandernetzes werden nicht zerstört.

So verläuft in Verlängerung der Planstraße C eine fußläufige Verbindung zur nördlichen Abgrenzung des Planungsgebietes und biegt dann nach rechts ab zum bereits vorhandenen Wanderweg „Zur Kalten Staude“. Ebenso kann man von der Planstraße B über eine fußläufige Verbindung nach Süden auf die ebenfalls vorhandenen Wanderwege gelangen.

Der 1,50m breite Gehweg ist auch für Radfahrer nutzbar.

6.3 Flächen für Versorgungsanlagen /Technische Infrastruktur

Energie -und Wärmeversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Gebietes ist grundsätzlich problemlos möglich. Gegenwärtig ist ein Masttrafo (160kVA) vorhanden der über eine Zuleitung aus Richtung Schwimmbad versorgt wird. Im Zuge der fortschreitenden Nutzung des Standortes sollte auf Basis der Erkenntnisse über die energetischen Erfordernisse der sich ansiedelnden Nutzer eine angepasste Planung erfolgen.

Als Erstes wird die Erweiterung der vorhandenen Maststation auf 630kVA als erforderlich angesehen. Die Maststation wird dann über einen Trafohausneubau abgelöst. Der Standort für die neue Trafostation ist im westlichen Randbereich des Planungsgebietes unmittelbar neben der vorhandenen Maßstation.

Da das Planungsgebiet mit ca. 1.100m eine relativ große Längenausdehnung besitzt, ist gegebenenfalls entsprechend den Bedarfsanforderungen, eine weitere Station im östlichen Sektor zu errichten.

Im Interesse einer hohen Versorgungssicherheit ist perspektivisch ein Ringschluss zu realisieren. Dieser wird durch eine Weiterführung des Netzes von der Station Herrenstück über den oberhalb des Panoramaweges sich befindlichen Waldweges zur neuen Trafostation „Rohrer Berg“ realisiert (in gemeinsamer Trasse mit der Trinkwasser- und Gasleitung).

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Erschließung des Geländes ist ohne größeren Aufwand möglich. Eine Kabeltrasse führt bereits in das Gebiet und versorgt die vorhandenen Einrichtungen.

Gasversorgung

Die HD-Gasversorgung muss über einen neuen HD-Gaszubringer mit geeigneter Trassenführung durch den Wald aus Richtung Helba (Bereich Morgenleite) in mindestens DN 150/MDP5 erfolgen. Die innere Erschließung erfolgt in gemeinsamer Trasse mit anderen Medien. Der Übergabepunkt befindet sich nördlich des Planungsgebietes linkerhand des Kreisverkehrs.

Der Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist abhängig von der Wirtschaftlichkeit des Anschlusses. Darin fließen die Aufwendungen des Unternehmens in Relation zur Gasabnahme ein.

Beim Nachweis der Wirtschaftlichkeit werden alle Investitionen zur Gasversorgung durch das Versorgungsunternehmen getroffen.

Innerhalb der Erschließungsstraßen ist erfahrungsgemäß die Verlegung von Leitungen mit DN 100 vorzunehmen.

Wasserversorgung

Gegenwärtig sind die im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen mit Trinkwasser versorgt. Die anstehenden Kapazitäten können aber den zu erwartenden Bedarf bei Umsetzung der Planung nicht decken. Hinzu kommt das der höchste zu versorgende Punkt bei ca.463m (Oberkante Gelände) liegt.

Das geplante Industriegebiet wird im Rahmen der äußeren und inneren Erschließung an die Wasserversorgung der Stadt Meiningen angeschlossen. Bedingt durch die Lage zu vorhandenen Versorgungsgebieten (Druckzonen) wurde die Einspeisung aus der Druckzone 3 mittels Überpumpwerk als Versorgungsvariante gewählt.

Die Trinkwassereinspeisung erfolgt so mittels Überpumpwerk aus der Druckzone 3 der Stadt Meiningen. Unter dem Vordruck des druckbestimmenden Behälters dieser Druckzone (HB Friedenseichen) erfolgt die Förderung durch das geplante Überpumpwerk mittels Pumpendruckleitung über die geplante Hauptversorgungsleitung in den vorgesehenen Wasserspeicher des Industriegebietes „Kalte Staude“. Die Anordnung des geplanten Wasserspeichers erfolgt außerhalb des Industriegebietes auf der zur Versorgung erforderlichen Höhenlage.

Der Hochbehälter ist im Gegenbehälterprinzip angeschlossen, das heißt nur eine Rohrleitung führt zum Behälter, welche zur Füllung als auch zur Entnahme genutzt wird.

Die erforderliche Löschwassermenge ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Abhängigkeit von der Gefahr der Brandausbreitung der überwiegenden Bauart (max. 192m³/2h oder 56 l/s) zu ermitteln. Zur genauen Festlegung der Löschwassermenge ist durch den Erschließungsplaner eine Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Katastrophenschutz vorzunehmen.

Im Industriegebiet sind in Abständen von 80-100m Überflurhydranten gemäß DVWG-Arbeitsblatt W 331 aufzustellen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers gestaltet sich unkompliziert, da in ca. 420m Entfernung, über einen Waldweg direkt erreichbar, sich unterhalb der Einmündung Rohrer Strasse/Panoramaweg der Hauptsammler (d=500) befindet, der zur zentralen Kläranlage führt und nach Aussage der Stadtwerke von der Dimensionierung die anfallenden Abwässer aufnehmen kann. Der Generalentwässerungsplan und das Abwasserbeseitigungskonzept werden nach Aussage der Stadtwerke überarbeitet.

Niederschlagswasserbehandlung

Oberflächenwässer sind in Teilbereichen des Bebauungsplanes dezentral auf den Grundstücken zu versickern, um eine Überlastung der zentralen Versickerungseinrichtung zu vermeiden. Im östlichen Teil des Bebauungsplanes (Baufeld „C“, sowie teilweise im Baufeld „B“ und „D“), ist auf Grund der stärkeren bindigen Schichten (Lehmboden) eine zentrale Versickerung in der Versickerungsanlage erforderlich.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (LRA Schmalkalden-Meiningen, Untere Wasserbehörde) werden des Weiteren folgende Festlegungen getroffen: Der im B-Plan gekennzeichnete östliche Bereich des Industriegebietes wird zentral über eine Versickerungsanlage im südlichen Planbereich entsorgt. Dazu wird ein großflächiger kaskadierter Versickerungsbereich geschaffen, um die vorhandene, natürliche Versickerungssituation nachzuempfinden.

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes mit den Baufeldern „A“, „E“, „F“ und teilweise den Baufeldern „B“, „C“ und „D“ wird eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zwingend vorgegeben.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (LRA Schmalkalden-Meiningen, Untere Wasserbehörde) werden des Weiteren folgende Festlegungen getroffen: Laut Baugrundgutachten ist versickerungsfähiger Untergrund vorhanden. Hier wird das unverschmutzte Oberflächenwasser von den dargestellten Bauflächen in dezentralen, sich in öffentlichen Grünflächen befindlichen Versickerungsanlagen, bevorzugt Rigolen, in den Untergrund

abgeleitet. Dabei soll erreicht werden, dass die Standorte der Versickerungsanlage weitflächig über das Plangebiet verteilt werden. So wird die möglichst größte Anzahl an Standorten erreicht.

Ein Nachweis über die dezentrale Versickerung ist zu erbringen und ein Antrag auf Erlaubnis zur Versickerung ist bei den entsprechenden Behörden einzuholen.

Entsprechend Versickerungsgutachten ist kein Überlauf des zentralen Versickerungsbeckens notwendig.

Innere Abwasserleitung

Die Trasse der Erschließungsstraße wurde so gewählt, dass eine Entwässerung für Schmutz- und Niederschlagswasser im freien Fall möglich ist.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Kreiswerke.

6.4 Grünordnerische textliche Festsetzungen

- Textauszug aus dem Grünordnungsplan :

I. Textliche Festsetzungen - Privatgrundstücke

1 Wassergefährdende Stoffe und Versickerung (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

1.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplatzanlagen, Stell- und sonstigen Flächen

Stellplatzanlagen sowie gewerbliche Verkehrs- und Lagerflächen, auf denen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (Fugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Kalkschotter etc.)

1.2 Versiegelung von Flächen, auf denen Umgang mit wassergefährdender Stoffe besteht

Lager- und Nutzflächen sowie Stellplatzanlagen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert und gelagert bzw. auf denen mit diesen Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen.

1.3 Sammlung und Behandlung von gering verschmutztem Niederschlagswasser im Teilbereich mit zentraler Versickerung

Entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan sind die Böden des B-Plangebietes in Teilbereichen nicht versickerungsfähig. In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellflächen, Lager- und Nutzflächen, zu sammeln und in das zentrale Versickerungsbecken einzuleiten. Alternativ ist die Sammlung des Regenwassers in Zisternen für eine Brauchwassernutzung zulässig. In diesem Fall ist ein Überlauf vorzusehen, der in das zentrale Versickerungsbecken einzuleiten ist.

1.4 Sammlung und Behandlung von gering verschmutztem Niederschlagswasser im Teilbereich mit dezentraler Versickerung

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen, in denen eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellflächen, Lager- und Nutzflächen auf den entsprechenden öffentlichen Grünflächen über Mulden und Rigolen zu versickern. Alternativ ist die Sammlung des Regenwassers in Zisternen für eine Brauchwassernutzung zulässig. In diesem Fall ist ein Überlauf vorzusehen, der in die Rigolen einzuleiten ist.

1.5 Sammlung und Behandlung von stark verschmutztem Oberflächenwasser

Stark verschmutztes Oberflächenwasser von Straßen, Stellplatzanlagen, Lager- und Nutzflächen, auf denen durch die Art des angesiedelten Gewerbes Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht, ist separat zu sammeln und zu behandeln. Über die detaillierte Ausführung ist im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu entscheiden.

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

2.1 Oberbodensicherung

Der beim Aushub der Baugruben anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu sichern und getrennt vom Unterboden in geordneten Mieten zwischen zu lagern. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten.

2.2 Schutz des Bodens vor Verunreinigungen

Baustoffreste, Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien sind auf der Baustelle zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen.

2.3 Erhaltung und Förderung der gem. §62 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten: hier: Mehlschwalbe

Der Abriss des ehemaligen Flughafengebäudes darf nur außerhalb der Brutzeiten der Mehlschwalbe erfolgen. Die Brutzeit ist in der Regel im Zeitraum von Mai bis September. Eine Vergrämung der Mehlschwalben (Vertreiben der Brutpaare oder Entfernen der Nester) ist nicht zulässig. Zur Förderung der Mehlschwalbe wird das Aufhängen von Nisthilfen empfohlen.

3 Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

3.1 Begrünung von Stellplatzanlagen und Stellflächen, generelle Pflanzbindung

Stellplätze und Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen 1. Ordnung zu begrünen. Für jeweils vier bis sechs Stellplätze ist ein Hochstamm gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen, wobei darauf zu achten ist, dass die Bäume in gleichmäßigen Abständen gepflanzt werden.

3.2 Generelle Pflanzbindung für Bäume, privat

Auf den privaten Gewerbegrundstücken ist auf der unbebauten Grundstücksfläche je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum laut Pflanzenliste A zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

3.3 Fassadenbegrünung

Fassaden ab einer Größe von 100 m² sind mit Kletterpflanzen der Pflanzenliste D zu begrünen. Die Fassadenbegrünung dient der besseren Einbindung großformatiger Baukörper in die Landschaft und vermindert deren Aufheizung.

3.4 Zeitpunkt der Durchführung grünordnerischer Maßnahmen

Die oben genannten Pflanzmaßnahmen sind nach Abschluss der Baumaßnahme innerhalb eines Jahres durchzuführen.

4 Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen

Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen auf den privaten Gewerbegrundstücken ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen, der zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist.

II Textliche Festsetzungen - Öffentliche Flächen

1 Dezentrale Retention, Oberflächenentwässerung, Versickerung (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

1.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplatzanlagen, Stell- und sonstigen Flächen

Stellplatzanlagen sowie gewerbliche Verkehrs- und Lagerflächen, auf denen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (Fugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Kalkschotter etc.)

1.2 Sammlung und Behandlung von gering verschmutztem Niederschlagswasser im Teilbereich mit zentraler Versickerung

Entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan sind die Böden des B-Plangebietes in Teilbereichen nicht versickerungsfähig. In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ist das anfallende Niederschlagswasser von Straßen, Geh-, Fuß- und Radwegen zu sammeln und in das zentrale Versickerungsbecken einzuleiten.

1.3 Sammlung und Behandlung von gering verschmutztem Niederschlagswasser im Teilbereich mit dezentraler Versickerung

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen, in denen eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser von Straßen, Geh-, Fuß- und Radwegen über Mulden und Rigolen dezentral zu versickern.

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

2.1 Oberbodensicherung

Der beim Aushub der Baugruben anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu sichern und getrennt vom Unterboden in geordneten Mieten zwischen zu lagern. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten.

2.2 Schutz des Bodens vor Verunreinigungen

Baustoffreste, Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien sind auf der Baustelle zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen.

2.3 Sicherung schützenswerter Vegetationsstrukturen - S1 -

Die dargestellten, nach § 18 ThürNatG geschützten Flächen, die nicht als Baugrundstücke oder als Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind während der Bauphase mit einer Absperrung durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen, wie Zerstörung der Vegetation, Bodenverdichtung, Befahren oder Ablagerung von Material, zu schützen.

2.4 Erhaltung von Trockenrasen und trockenwarmen Säumen mit Schutzstatus gemäß § 18 ThürNatG - S2 -

Die als „Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellten Biotope mit Schutzstatus gemäß § 18 ThürNatG sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern und entsprechend der nachfolgenden Pflegerichtlinien zu pflegen:

Hinweise zur Pflege von Trockenrasen - P1 -:

- Beweidung mit Schafen (Hutung, kein Pferchen auf der Fläche) 2 x jährlich im Juni und im August/September für jeweils mehrere Tage;
- nach Bedarf Nachmahd zum Zurückdrängen von Weideunkräutern maximal 1 x jährlich nach Abschluss des letzten Weideganges;
- Entbuschung alle 5 - 7 Jahre, Erhaltung einzelner, größerer Gebüsche

Hinweise zur Pflege trockenwarmer Säume - P2 -:

- Beseitigung von unerwünschtem Gehölzaufwuchs abschnittsweise alle 7 - 10 Jahre;
- Erhaltung des Mosaiks aus krautigen und eher gehölzgeprägten Sukzessionsflächen.

2.5 Insektenverträgliche Beleuchtung

Im Plangebiet sind ausschließlich insektenverträgliche Außenleuchten zu verwenden.

2.6 Entwicklung eines Gehölzsaumes am Waldrand (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB und § 9 (1) Nr. 25a BauGB) - A1 -

Im Bereich der Nadel- und Mischwaldbestände im Süden des Planungsgebietes ist ein mehrstufiger, buchtiger, ca. 13 m breiter Gehölzsaum anzulegen. Dies erfolgt durch eine 5-7 reihige Gehölzpflanzung mit Bäumen 1. und 2. Ordnung laut Pflanzlisten A und B im Inneren und Sträuchern laut Pflanzliste C an den Rändern. Dem Gehölzsaum wird beiderseits ein 3-8 m breiter Saum vorgelagert, der der natürlichen Sukzession überlassen wird.

2.7 Mehrstufiger 5-reihiger Gehölzgürtel entlang der L 1140, Pflanzgebot - A2 -

Entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan ist entlang der L 1140 (Rohrer Straße) ein ca. 10 m breiter, 5-reihiger, mehrstufiger Gehölzgürtel mit Bäumen 1. und 2. Ordnung (Pflanzlisten A und B) im Inneren und Sträuchern (Pflanzliste C) an den Rändern zu entwickeln.

2.8 Feldgehölz mit Dornensträuchern - A3 -

Im Grünland südlich des Gewerbegebietes ist ein Feldgehölz mit den Dornensträuchern Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*) und Hundsrose (*Rosa canina*) als Brutbiotop für den Neuntöter zu entwickeln.

2.9 Versickerungsbecken - A4 -

Entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan wird auf einer Fläche von 5.107 m² eine Senke als Versickerungsbecken landschaftsgerecht modelliert. Die anstehende Lehmschicht wird entfernt, mit Mutterboden wieder angedeckt, mit einer standortgerechten Wiesenmischung angesät und nach Entwicklung einer stabilen Grasnarbe einmal jährlich gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Als Abgrenzung zur benachbarten Schafweide werden an der Böschungskante Strauchgruppen gepflanzt.

2.10 Entwicklung von mesophilem Grünland / Schafweide am Waldrand - A5 -

Das verbleibende Intensivgrünland zwischen Industriegebiet und Wald wird umgebrochen und mit einer kräuterreichen, standortgerechten Wiesenmischung neu angesät. Nach Stabilisierung der Grasnarbe wird die Neuansaat zusammen mit dem angrenzend vorhandenen mesophilen Grünland durch Wanderschafe 2 x pro Jahr für jeweils mehrere Tage im Juni sowie im August/September beweidet. Nach Bedarf kann eine Nachmahd im Herbst erfolgen, um der Entwicklung von Weideunkräutern entgegenzuwirken. Die Schafweide ist einzuzäunen und mit zwei Toren im Südwesten und im Nordosten zu versehen.

2.11 Kompensationsmaßnahmen

2.11.1 Entwicklung von mesophilem Grünland / Schafweide nördlich der L 1140 - K1 -

Die Flurstücke 2146/2 und 2149/5, nördlich der L 1140 und gegenüber des Planungsgebietes gelegen, werden zu mesophilem Grünland / Schafweide entwickelt.

Hierzu werden die abgängigen Obstgehölze gerodet. Die Flächen werden von Wurzelstöcken gesäubert und eingeebnet. Durch Neuansaat mit einer standortgerechten Wiesenmischung wird extensives Grünland neu begründet. Nach Stabilisierung der Grasnarbe werden die Flächen 2 x pro Jahr für jeweils mehrere Tage im Juni sowie im August/September durch Schafe beweidet und nach Bedarf nach Abschluss des Weidegangs im Herbst nachgemäht.

Zur Erhöhung der Strukturvielfalt und zur Förderung der Vogelvielfalt erfolgt auf einer Fläche von ca. 500 m² eine Anpflanzung von Strauchgruppen mit einem hohen Anteil an Dornsträuchern.

2.11.2 Entwicklung von mesophilem Grünland / Schafweide „Am Stiefelsgraben“ - K2 -

Das stark verbuschte Flurstück 2115/28 am Stiefelsgraben / Rosenweg wird zu mesophilen Grünland / Schafweide entwickelt. Hierzu werden die Bereiche mit überwiegend grasig-krautigen Vegetationsbeständen und initialem Gehölzjungwuchs zunächst erstinstandgesetzt und entbuscht. Anschließend werden die Flächen regelmäßig durch Wanderschafe (zwei Weidegänge pro Jahr im Frühjahr und im Spätsommer) beweidet. Nach Bedarf erfolgt im Herbst, nach Beendigung des Weidegangs, eine Pflegemahd. Ziel ist die Entwicklung artenreicher

Kalkmagerrasen und ihre langfristige Stabilisierung durch extensive Beweidung. Bereiche mit älterem Gehölzaufwuchs werden selektiv als (Trocken-)Gebüsch erhalten und der natürlichen Sukzession übergeben.

2.11.3 Entwicklung von mesophilem Grünland / Schafweide „Am Bibrasberg“ - K3 -

Die stark verbrachten, terrassierten Flurstücke 2745, 2746 und 2747 sowie das Flurstück 2748/4 am „Bibrasberg“ werden zu mesophilem Grünland / Schafweide entwickelt. Hierzu werden ebene Flächen mit überwiegend grasig-krautigen Vegetationsbeständen und initialem Gehölzjungwuchs werden zunächst erstinstandgesetzt und entbuscht. Anschließend werden die Flächen regelmäßig durch Wanderschafe (zwei Weidegänge pro Jahr im Frühjahr und im Spätsommer) beweidet. Nach Bedarf erfolgt im Herbst, nach Beendigung des Weidegangs, eine Pflegemahd. Ziel ist die Entwicklung artenreicher Kalkmagerrasen und ihre langfristige Stabilisierung durch extensive Beweidung.

Böschungsbereiche mit älterem Gehölzaufwuchs werden erhalten und der natürlichen Sukzession übergeben.

3 Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, öffentlich - G1 -

Auf der im Plan dargestellten Fläche entlang der L 1140 (Rohrer Straße) ist ein 3-reihiger, mehrstufiger Gehölzgürtel mit Bäumen 1. und 2. Ordnung laut Pflanzlisten A und B im Inneren und Sträuchern laut Pflanzliste C an den Rändern anzulegen.

3.2 Straßenbäume

Entsprechend der Plandarstellung sind Straßenbäume in einem Abstand von 10-15 m zu pflanzen. Der Standort ist nicht festgelegt. Zu verwenden sind Hochstämme der Pflanzliste. Die Straßenbäume sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf ein Lichtraumprofil von 5 m aufzuasten.

4. Zeitpunkt der Durchführung grünordnerischer Maßnahmen

4.1 Innere Durchgrünung des Gewerbegebietes

Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sind abschnittsweise mit Ausbau der Erschließung, spätestens im kommenden Frühjahr oder Herbst nach Fertigstellung des jeweiligen Erschließungsabschnittes, durchzuführen. Auf den nicht erschlossenen Erschließungsabschnitten und den nicht vergebenen Gewebeflächen ist bis zum Beginn der Baumaßnahmen die vorhandene Nutzung (Schafweide) beizubehalten.

4.2 Vorgezogene Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Bauabschnitte

Die Kompensationsmaßnahme K1, gegenüber der Rohrer Straße ist mit Beginn der Bauarbeiten bereits auszuführen. Die anderen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens im kommenden Frühjahr oder Herbst nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

5 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Baumreihen bzw. Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Für Bäume, die auf Grund ihres Alters oder aus sonstigen Gründen entfernt werden müssen, ist ein angemessener Ersatz auf der entsprechenden Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.1 Erhaltung von Feldgehölzen - S3 -

Das Feldgehölz Nr. Nr. 5 ist dauerhaft zu sichern. Es wird mit Erhaltungsgebot versehen.

5.2 Erhaltung einer Baumreihe - S4 -

Baumreihe aus Eichen im Osten des Planungsgebietes ist dauerhaft zu sichern. Sie wird mit Erhaltungsgebot versehen.

6 Verbesserung der Erholungsinfrastruktur

6.1 Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur

An der Tierauffangstation sind die Parkmöglichkeiten durch einen Stellplatz dauerhaft zu sichern. Im Bereich Tierauffangstation ist eine Hinweistafel mit Informationen über das Wanderwegnetz aufzustellen. Die Ausschilderung vorhandener Spazierwege ist zu verbessern.

6.2 Neuanlage eines Wanderweges am Südrand des Planungsgebietes

An der Südgrenze des Planungsgebietes ist ein bis zu 1 m breiter Wanderweg in unbefestigter Ausführung vorzusehen.

III Pflanzenlisten

Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen.

Pflanzenliste A: Großkronige Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	Stieleiche	H, 3xv, 12-14
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	H, 3xv, 12-14
Fagus sylvatica	Rotbuche	H, 3xv, 12-14
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H, 3xv, 12-14
Acer platanoides	Spitzahorn	H, 3xv, 12-14

Pflanzenliste B: Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	H, 3xv, 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 3xv, 12-14

Pflanzenliste C: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	vHei, 60-100
Carpinus betulus	Hainbuche	vHei, 60-100
Cornus mas	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	vStr, 60-100
Corylus avellana	Hasel	vStr, 60-100
Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn	vStr, 60-100
Crataegus laevigata*	Zweigriffeliger Weißdorn	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	Liguster	vStr, 60-100
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	vStr, 60-100
Prunus spinosa*	Schlehe	vStr, 60-100
Rosa canina*	Hundsrose	vStr, 60-100
Salix caprea	Salweide	vStr, 60-100

* Dornensträucher

Pflanzenliste D: Kletterpflanzen (Empfehlung)

Hedera helix	Efeu
Partenocissus-Arten	Wilder Wein
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe

2. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

2.1 Ausgleich im B-Plangebiet

Zum Ausgleich der in Kap. 4 ermittelten Eingriffe in Gehölzbiotope, Trockenrasen, sonstige Grünland- und Rasengesellschaften, Ruderalfluren sowie in Baumbestände sind im B-Plangebiet folgende Maßnahmen der Grünordnung zum Ausgleich und zur dauerhaften Sicherung wertvoller Lebensräume vorgesehen (Tab. 13).

Tab. 1: Flächenumfang der Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet

Nr.	Maßnahme	Teilmaßnahme	Fläche in m ²
S2	Erhaltung von Biotopen mit Schutzstatus gemäß § 18 ThürNatG	Erhaltung von trockenwarmen Säumen	930
		Erhaltung von zusammenhängenden Trockenrasen	7.065
A1	Entwicklung eines Waldrandes	Anpflanzung	7.230
		Sukzessionsfläche	1.806
A2	Gehölzgürtel, fünfzeilig entlang L 1140	-	2.940
A3	2 Feldgehölze mit Dornensträuchern	Gehölz 1	284

		Gehölz 2	320
A4	Regensickerbecken	Ansaat mit standortgerechter Wiesenmischung	5.107
A5	Entwicklung von mesophilem Grünland / Schafweide im B-Plangebiet	Neuansaat auf Intensivgrünland	26.220
		Erhaltung und Entwicklung des verbleibenden mesophilen Grünlandes	27.125
Summe			68.644

Die nachfolgend dargestellten Gestaltungsmaßnahmen (Tabelle 14) werden nicht auf den Ausgleich angerechnet. Funktional betrachtet stellen sie den Ausgleich für die nicht ohne weiteres zu quantifizierenden Eingriffe in das Landschaftsbild und die Erholungseignung dar:

Tab. 2: Flächenumfang der Gestaltungsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Teilmaßnahme	Fläche
G1	Gehölzpflanzung, dreireihig, entlang L 1140 und Straße Tierauffangstation	-	2.009 m ²
o.Nr.	Straßenbäume	280 Stück	

Tabelle 15 stellt den Ausgleichsflächenbedarf für die jeweiligen Biotoptypen und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes gegenüber:

Tab. 3: Quantitative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächenbedarf	Fläche [m ²]	Ausgleich	Fläche [m ²]	Über- schuss	Defizit
Gehölzbiotope § 18	8.962	A2, Gehölzgürtel	2.940		
Gehölzbiotope, sonstige	608	A3, Dornensträucher	956		
		A1 (tw.), Anpflanzung	7.230		
		A1 (tw.), Sukzessionsfläche	1.806		
Summe Gehölzbiotope	9.570	Gehölzbiotope	12.932	3.362	
Trockenrasen und Staudenfluren § 18	8.066	S2, Erhaltung Säume	930		
		Erhaltung Trockenrasen	7.065		
Sonstige Staudenfluren u. Rasengesellschaften	3.281	A4, Versickerungsbecken	5.107		
		A5, Schafweide, Neuansaat	27.125		
		A5, Schafweide, Erhaltung	15.485		
Grünlandgesellschaften	162.076				
Summe Rasen	173.421	Summe Rasengesellschaften	55.712		-117.709
Bäume ¹ - Verlust 20 Stück	60 Stück	280 Stück		220 Stück	
Summe Überschuss				220 Bäume	
Summe Defizit					-114.347
Gesamtbilanz	182.991	Summe Ausgleich	68.644		-114.347

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich im B-Plangebiet ergibt ein quantitatives Defizit von ca. 11,57 ha hochwertiger Grünlandbiotope sowie von 0,23 ha Gehölzbiotope. Dies

¹ Für die Bäume wird ein Ausgleichserfordernis von 1:3 angesetzt.

ergibt ein Gesamtdefizit von 11,79 ha, das durch externe Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet von Meiningen (Kap. 6.2, Tab. 16) kompensiert wird.

2.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen / Kompensationsflächen

In Tabelle 16 sind die Kompensationsflächen und Maßnahmen im östlichen Stadtgebiet von Meiningen zusammengestellt, die geeignet sind, das Defizit von 11,43 ha für das Industriegebiet Rohrer Berg qualitativ und quantitativ auszugleichen. Die Kompensationsflächen bilden den erweiterten Geltungsbereich Nr. 2, 3 und 4 des Bebauungsplans.

Bei den genannten Flächen handelt es sich um mehr oder weniger verbuschte Trockenrasen, die nach einer gegebenenfalls erforderlichen Erstinstandsetzung nachfolgend einer regelmäßigen Beweidung durch Wanderschafe einer Meininger Schäferei unterzogen werden. Die jeweiligen Einzelflächen sind meist eingezäunt und untereinander so durch Triftwege vernetzt, dass sie vom Schäfer bzw. den Schafen erreicht werden können. Die Zugänglichkeit durch Tore an den erforderlichen Stellen wird hergestellt. Hierzu wurden Gespräche mit dem örtlichen Schäfer geführt.

Das Netz der externen Ausgleichsflächen trägt wesentlich zur Stabilisierung der ökonomischen Grundlagen der örtlichen Wanderschäferei bei, die im Meininger Raum grundsätzlich durch wachsende Flächenknappheit bedroht ist. Dies ist insofern bedeutsam, als eine hohe ökologische Wertigkeit der Trockenrasen nur unter kontinuierlicher Weidenutzung kostenverträglich hergestellt und stabilisiert werden kann (Pflege durch Nutzung).

Tab. 4: Externe Ausgleichsmaßnahmen - Kompensationsflächen

Nr.	Flurst.-Nr.	Größe [m ²]	Faktor ²	Anrechenbare Größe [m ²]	Besitz	Status	Bestand / aktuelle Nutzung	Maßnahme	Lage
K1	2146/2	67.540	1,0	67.540 - 900 66.640	Stadt ³	KULAP	Brache von extensivem Grünland, verbuscht, Dominanz von Hypericum (Weideunkraut), Bodenunebenheiten extensiv beweidet	Erstinstandsetzung Beseitigung von Bodenunebenheiten Pfleagemahd zur Bekämpfung von Hypericum extensive Schafbeweidung	Nördl. L 1140
	2149/5	<u>22.787</u> 90.327	1,0	<u>22.787</u> 89.427	Stadt	KULAP	Streuobstwiese, verbuscht extensiv beweidet	Pfleagemahd zum Zurückdrängen des Gehölzaufwuchses extensive Schafbeweidung	Nördl. L 1140
K2	2115/28	22.715	0,8	18.172	Stadt	§ 18	stark verbuscht; üppige Gehölzstrukturen im Wechsel mit offenen Flächen (Grünlandbrache)	Erstinstandsetzung Entbuschung ausgehend von den offenen Bereichen selektive Erhaltung von Gehölzstrukturen (ältere Gehölze, Einzelbäume)	Stiefelsgraben / Rosenweg
	Summe 1	113.042		107.599					

² Der Faktor für die Anrechenbarkeit der jeweiligen Ausgleichsfläche wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wie folgt ermittelt: Biotopwert des Zielbestandes minus Biotopwert des Ausgangsbestandes. Beispiel: 1,6 (Ziel artenreiche Trockenrasen) - 0,6 (Bestand stark verbuschte Grünlandbrache) = 1,0

³ Die Stadt benötigt auch weiterhin einen Streifen von 150 m Länge und 6 m Breite für einen Holzlagerplatz.

K3	2745	5.579	0,8		Stadt	KULAP	terrassiertes Gelände mit	Erstinstandsetzung Entbuschung extensive Schafbeweidung <u>Böschungen:</u> Erhaltung der linearen Strukturen: selektive Gehölzentnahme	Bibrasberg
	2746	2.607	0,8		Stadt		Böschungen und ebenen		
	2747	2.359	0,8		Stadt	§ 18	Flächen Grünlandbrache, stark verbuscht		
	2748/4	<u>4.064</u> 14.609	0,8	11.687	Stadt	KULAP	terrassiertes Gelände mit	<u>ebene Flächen:</u> Entwicklung von Magerrasen	Bibrasberg
						§ 18	Böschungen und ebenen Flächen Grünlandbrache, stark verbuscht		
	Summe 2	14.609		11.687					
	Gesamt	127.651		119.286					

2.3 Gesamtbilanz von Eingriff und Ausgleich

Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsflächen) ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Ausgleichsflächenbedarf gesamt	182.991 m²
Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet (intern)	68.644 m ²
Kompensationsflächen im erweiterten B-Plangebiet (extern)	<u>119.286 m²</u>
Summe Ausgleich intern + extern	187.930 m²
Dies ergibt einen Ausgleichsüberschuss von	4.939 m²

Der Ausgleichsüberschuss steht der Stadt als „Ökokonto“ für andere Projekte, die einen Ausgleich erfordern, zur Verfügung.

(.....Ende Auszug Grünordnungsplan)

6.5 Sonstige Umweltbelange

Gemäß Altlastkataster ist die gesamte Fläche (ca. 24 ha) des Flurstückes 2172/24 als Altlastverdachtsfläche registriert. Da die genaue Lage dieser Altlastverdachtsfläche nicht bekannt ist und das Grundstück mit 24 ha mehr als die Hälfte des B-Plangebietes umfasst, wird diese im Planteil nicht dargestellt. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten werden Erkundungen über eventuelle Altlasten vorgenommen und entsprechend der Gesetzlichkeiten gehandhabt.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind gegenwärtig nicht bekannt.

6.7 Lärmbelastung und Schallschutz

Um den unterschiedlichen Abstandsflächen bei den gegebenen Immissionen gerecht zu werden, wurde das Planungsgebiet in entsprechende Abstandsklassen unterteilt. In den unterschiedlichen Abstandsklassen (von AK IV bis AK I) sind nur bestimmte Anlagearten zulässig. Die Untergliederung in Abstandsklassen lehnt sich an den Abstandserlass des Thüringer Ministeriums für Umwelt und Landesplanung vom 05. Januar 1993 (Anlage 1) an.

7 Erschließungskosten

äußere Erschließung	€ / lfd.m.	Länge in m	Gesamt in €
Energieversorgung	50,00 €	1.400	70.000,00 €
Neubau Trafostation	psch.		100.000,00 €
Abwasserversorgung (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal)	300,00 €	420	126.000,00 €
Trinkwasserversorgung	150,00 €	1.400	210.000,00 €
Neubau Hochbehälter 750 m ³ mit Druckerhöhungsanlage	psch.		450.000,00 €

Gasversorgung	100,00 €	1.200	120.000,00 €
Summe			1.076.000,00 €

innere Erschließung	€/ lfd.m.	Länge in m	Gesamt in €
Energieversorgung	50,00 €	2.600	130.000,00 €
Abwasserversorgung (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal)	300,00 €	2.600	780.000,00 €
Rückhaltebecken	psch.		500.000,00 €
Versickerungsanlagen	psch.		250.000,00 €
Trinkwasserversorgung	150,00 €	2.600	390.000,00 €
Gasversorgung	100,00 €	2.600	260.000,00 €
Verkehrslösung Straße	750,00 €	2.600	1.950.000,00 €
Summe			4.260.000,00 €
<u>Erschließungskosten Gesamt:</u>			<u>5.336.000,00 €</u>

8 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Flächengröße	in Prozent
--------------------	--------------	------------

<i>Geltungsbereich 1:</i>	45,0 ha	100%
Nettobaufflächen	30,0 ha	67%
Verkehrsflächen	2,9 ha	6%
Ausgleichs- und Grünflächen	12,1 ha	27%

Die Nettobaufflächen gliedern sich wie folgt:

Baufeld A	4,8 ha
Baufeld B	5,4 ha
Baufeld C	7,3 ha
Baufeld D	7,8 ha
Baufeld E	2,2 ha
Baufeld F	2,5 ha
Summe	<u>30,0 ha</u>

Geltungsbereich 2 (externe Ausgleichsfläche K1)

2149/2 + 2146/5 9,0 ha

Geltungsbereich 3 (externe Ausgleichsfläche K2)

2115/28 2,3 ha

Geltungsbereich 4 (externe Ausgleichsfläche K3)

2748/4, 2746 1,5 ha
2747, 2745

Gesamtsumme: **57,8 m²**

9 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich bis Flurstück 2172/25 in städtischem Besitz.

10 Hinweise zu Bodendenkmalen

Bei Bodeneingriffen im gesamten Planungsgebiet können Bodendenkmäler (kultur -und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Archäologisch Denkmalpflege anzuzeigen.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG ist beim Auffinden von Bodendenkmälern der Fundort unverändert zu belassen.

11 Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen der Flächen K1, K2 und K3 werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

12 Kostenerstattung gem. § 135 a BauGB

Die Stadt Meiningen führt die Ausgleichsmaßnahmen auf den gemeindeeigenen Flächen K1, K2 und K3 anstelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher durch.

13 Verteilungsmaßstab für die Abrechnung gem. § 135b BauGB

Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist gem. §135 b Nr.1 die überbaubare Grundstücksfläche

Zella-Mehlis, im Februar 2008

Bernhardt
Dipl. Ing.(FH)

Anlage 1: Abstandserlass des Thüringer Ministeriums für Umwelt und Landesplanung vom 05.Januar 1993