

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
"FELDGASSE"
ZELLA-MEHLIS**

Bearbeitungsstand: 19. August 2005

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 (8) BauGB

aufgestellt:

Planungsbüro Jöck
Hauptstraße 49
98544 Zella-Mehlis
Tel.: 0 36 82 / 48 22 26
Fax: 0 36 82 / 48 20 84
E- Mail: info@planungsbuerojoeck.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANERFORDERNIS/ PLANUNGSZIEL	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
	LAGE UND GRÖÖE	4
	AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG	4
4	PLANINHALT- FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
	ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	4
	BAUWEISE	5
	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	5
5	BODENORDNERISCHE MAÖNAHMEN	5
6	ERSCHLIEÖUNG	5
	VERKEHR	5
	WASSER/ ABWASSER	6
	STROM	6
	ERDGAS	6
	FERNMELDETECHNIK	6
	RUNDFUNK- UND FERNSEHEMPFANG	6
	ABFALLENTSORGUNG	7
7	EMISSIONEN/ IMMISSIONEN	7
8	GRÖNORDNUNGSPLAN	7
	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	7
	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	7
	LANDSCHAFTSBILD	7
	GEOLOGIE UND BODEN	7
	WASSER	8
	KLIMA	8
	ANLASS DER PLANUNG UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	8
	BESTANDSAUFNAHME – GEPLANTE BAUMAÖNAHMEN	9
	FLÄCHENBILANZEN	9
	BILANZ EINGRIFF – AUSGLEICH	10
	AUSWERTUNG	11
	AUSGLEICHSMAÖNAHMEN	11
	MAÖNAHMEN ZUM SCHUTZ UND PFLEGE DER LANDSCHAFT	12
	PFLANZGEBOT	14

ANLAGE 1 – BEWERTUNG DER EINGRIFFS- UND PLANUNGSFLÄCHEN	2 Seiten
ANLAGE 2 – GRÖNORDNUNG - BESTANDSPAN	

1 PLANERFORDERNIS/ PLANUNGSZIEL

Ein Erschließungsträger hatte im Jahr 2003 für die Erschließung des zwischen Geigengasse und Feldgasse in 98544 Zella-Mehlis gelegenen Gebietes einen Vorbescheid bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Schmalkalden- Meiningen beantragt. Mit Aktenzeichen: 031115-03-14 wurde dieser mit Datum vom 21.11.2003 negativ beschieden.

Der ausgewiesene Bereich ist als unbeplanter Innenbereich ohne öffentlich- rechtliche Erschließung zu betrachten.

Als Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Vorhabens und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ergibt sich das Erfordernis der Erarbeitung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB.

Dieser Bebauungsplan soll kurzfristig Planungsrecht für die Erschließung und die anschließende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf diesem attraktiven Wohnungsbaustandort im Zentrum von Zella-Mehlis schaffen.

Das Gebiet ist zum großen Teil von mehrgeschossigen Plattenbauten umgeben, so dass aus städtebaulichen Gründen zunächst die Einordnung von Geschossbauten angezeigt wäre.

Die aktuellen Einwohnerprognosen mit der sich abzeichnenden stark rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zeigen allerdings, dass unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau, eine geringere Baudichte bei gleichzeitigem Rückgang des Geschosswohnungsbau angestrebt wird.

Im Plangebiet können nach vollzogener Erschließung entsprechend der gegenwärtig vorgesehenen Parzellierung insgesamt neun Einfamilienwohnhäuser- evtl. auch Doppelhäuser entstehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zella- Mehli unterstützt eine Nutzung der innerstädtischen Brachen bei gleichzeitiger Verdichtung und Konvertierung zu kleineren Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau.

Für die Neuinanspruchnahme der Flächen der gegenwärtigen Gartenbrache bietet sich nicht zuletzt auch wegen der Geländetopografie und den daraus resultierenden Sichtbeziehungen und Höhenentwicklungen die Einordnung von geringer dimensionierten Wohnbauten an.

Die Genehmigung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes regelt sich nach § 34 BauGB.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus der Plandarstellung ersichtlich.

Er umfasst nachfolgende Flurstücke in der Flur 1/ Karte 404-615.4 der Gemarkung Zella-Mehlis:

3511	3567/51	3567/53	3567/54	
3567/106		3567/109	3567/110	3506/2
3512/3	3567/46 teilweise			

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet neben der eigentlichen Baugebietsfläche die für die verkehrstechnische Anbindung relevanten Straßen und Wege im Bereich Feldgasse.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

LAGE UND GRÖÖE

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum- Bereich Mehliser Markt in einer Höhe von 470 m bis 485 m ü. HN. Das hier angetroffene Gelände ist hängig, wobei die Hauptneigung von Nordwest nach Südost verläuft.

Im oberen nordöstlichen Bereich befinden sich hauptsächlich mehrgeschossige, zu DDR- Zeiten errichtete Plattenbauten (Wohnbauten, Kindergarten, Gebäude für betreutes Wohnen u.ä.), die entweder bereits saniert wurden oder gegenwärtig einer Modernisierung unterzogen werden.

Unterhalb des Plangebietes wird in der Geigengasse z.Zt. eine zwischenzeitlich beräumte Industriebrache mit angrenzenden zwei- bis dreigeschossigen Altbauten angetroffen.

Die geplanten Wohngebäude befinden sich inmitten dieser beiden beschriebenen Gebiete und sollen wegen der am Standort anzutreffenden Topografie sowie der Parzellengröße das übliche Maß von Einfamilienwohnhäusern nicht überschreiten.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0.84 ha, wobei sich das eigentliche Bauland auf einer Fläche von ~7.450 m² erstreckt.

AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Der größte Teil der überplanten Flurstücke im Plangebiet ist gegenwärtig brachliegendes Gartenland, das von den ursprünglichen Pächtern bereits vor Jahren aufgegeben wurde.

Lediglich die bereits seit Jahren leerstehende Villa in der Geigengasse 6a- Flurstück- Nr.: 3567/106 ist bereits als Wohnbauland einzustufen.

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich.

Bislang sind keinerlei Bodendenkmale/ -funde entsprechend dem Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThDSchG) bekannt.

4 PLANINHALT- FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung werden zur Sicherung des eigenständigen Siedlungscharakters an diesem exponierten Standort festgesetzt.

Demzufolge soll die Bebauung nicht höher als zweigeschossig sein, wobei das höchstzulässige Vollgeschoss das Dachgeschoss sein darf.

Als Maß der baulichen Nutzung sind

- die Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- die Geschossanzahl- 2 Vollgeschosse einschl. Dachgeschoss
- die Traufhöhe TH: max. 5.00 m, gemessen von der angrenzenden Oberfläche Gelände bergseitig bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut) sowie
- die Bebauungstiefe in Form von Baufenstern

festgesetzt.

BAUWEISE

Es ist eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt.
Als Dachformen für die Neubauten werden geneigte Dächer mit 30° bis 52° Dachneigung in Form von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern (außer vorhandenes Villengebäude) vorgeschrieben.
Eine Hauptfirstrichtung wird nicht festgelegt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Als Dachfarbe werden Rot- und Schwarztöne festgesetzt. Hochglänzende Materialien sind unzulässig.
Die Dachfarbenpalette ermöglicht die Verwendung von Dachziegeln/ Betondachsteinen (natur und matt-englant) und Schiefeln, die auch in einer Mischung der Materialien ortstypisch für Zella-Mehlis ist.

5 BODENORDNERISCHE MASSNAHMEN

Für die geplanten baulichen und sonstigen Nutzungen ist eine Änderung der Grundstücksstruktur unter Beachtung eigentumsrechtlicher Belange notwendig.
Die erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung werden ggf. durch ein vereinfachtes Umlegungsverfahren gemäß der in §§ 80 - 84 BauGB oder durch ein Umlegungsverfahren gemäß der §§ 45 - 79 BauGB eingeleitet und vollzogen.

6 ERSCHLIEßUNG

VERKEHR

Ver- und entsorgungsseitig ist das Umfeld des Bebauungsgebietes erschlossen.
Sämtliche für die Errichtung von Wohngebäuden relevanten Medien für die Ver- und Entsorgung liegen in unmittelbarer Nähe an und werden im Bereich der künftigen Straße eingeordnet.

Dabei werden die Trassen für die ingenieurtechnische Erschließung durch die einzelnen Versorgungsunternehmen bis an die jeweilige Grundstücksgrenze verlegt.
Zur verkehrstechnischen Anbindung des Plangebietes wird ausgehend von der Feldgasse eine u-förmig angelegte Anliegerstraße gemäß den Forderungen der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 konzipiert.

Wegen der zu erwartenden geringen Verkehrsdichte wird die Straße als Mischverkehrsfläche mit Einbahnstraßenregelung bei verminderter Geschwindigkeit deklariert. Sie wird mit einem einheitlichen Befestigungsaufbau über die gesamte Querschnittsbreite ausgeführt und seitlich vorrangig mit Hochborden begrenzt.

Beidseitig der Anliegerstraße ist die Anordnung eines unbefestigten Randstreifens von 0.50 m (seitlicher Sicherheitsraum, Schneeräumung) mit punktuellen Aufweitungen zur Einordnung von Schaltschränken, Beleuchtungsmasten, Schilderpfosten u. ä. zu berücksichtigen.

Die neue Anliegerstraße weist eine Querschnittsbreite von 4.75 m (jeweils zuzüglich des Randstreifens von je 0.50 m Breite) auf.

Für die verkehrstechnische Anbindung der geplanten Parzellen muss jeweils im Einfahrtsbereich der Hochbord auf eine Länge von ca. 4.00 m Länge je Grundstück abgesenkt werden. Für die Anordnung von Stellflächen für das Villengrundstück muss die Absenkung auf eine Länge von 7.50 m ausgeführt werden.

Die im Südwesten direkt am Rand des Geltungsbereiches gelegene Parzelle soll verkehrstechnisch über einen Privatweg ausgang der neuen Anliegerstraße erreichbar sein.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken anzulegen. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche werden keine Stellflächen ausgewiesen. Ebenerdige Stellplätze sind mit Öko-Pflasterung zu befestigen.

WASSER/ ABWASSER

Die Verlegung des Wasser- und Abwassernetzes erfolgt vorrangig an das in der Feldgasse bestehende zentrale Wasser- und Abwassernetz. Lediglich das bestehende Villengebäude soll an den in der Geigengasse vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt dabei im Mischsystem.

Für die Dachentwässerung der künftigen Wohngebäude wird die Anordnung von Regenwasser- Sammelanlagen auf den Grundstücken empfohlen.

Nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser (Gebäude, bauliche Anlagen, Wege, versiegelte Zufahrt/ Anliegerstrasse u.ä.) wird dem öffentlichen Netz zugeführt. Dieser Tatsache wurde bei der Bemessung der Rohrleitungstrasse Rechnung getragen.

Die auf dem Grundstück vorgesehenen Stellflächen für Pkw werden mit Öko-Pflaster o.ä. wasserdurchlässig befestigt.

Die Dimensionierung des vorhandenen Leitungsnetzes bzw. die vorhandenen Sammler sind nach Aussage des zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverbandes für die Anbindung des Plangebietes ausreichend bemessen.

An den jeweiligen Grundstücksgrenzen werden Anschlussmöglichkeiten -/ Übergabeschächte für Mischwasser durch den Grundstückseigentümer angeordnet.

Die Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wird über die öffentliche Trinkwasserleitung mittels Überflur- und Unterflurhydranten sichergestellt. Die Abstände sind gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW bemessen. Der unmittelbar in der neuen Planstraße vorzusehende Unterflurhydrant dient der Entlüftung der Trinkwasserleitung.

STROM

Die Versorgung mit Elektrizität ist mittels Anschluss an das vorhandene Niederspannungs- Netz geplant. Dabei soll eine neue Leitung ausgangs der neben dem Grundstück Feldgasse 35 vorhandenen Trafostation auf Kosten des Erschließungsträgers verlegt werden.

Die Anschlussleitung wird durch den Grundstückseigentümer auf das Grundstück geführt.

ERDGAS

Die geplanten Wohngebäude sollen vorzugsweise mit dem Energieträger Erdgas beheizt werden.

Im Bereich der geplanten Baufelder befinden sich zur Zeit keine Erdgasleitungen. Die für das Plangebiet benötigte Anschlussleitung wird ausgehend von der in der Geigengasse bestehenden Trasse bis zum jeweiligen Grundstück neu geführt.

FERNMELEDETECHNIK

Die erforderlichen Fernmeldeleitungen werden voraussichtlich ausgangs der bestehenden Leitungen in der Feldgasse bzw. Geigengasse für die Villa verlegt.

RUNDFUNK- UND FERNSEHEMPFANG

Die erforderlichen Leitungen werden nach Angabe des Versorgungsträgers ausgehend vom vorhandenen Kabelnetz verlegt.

ABFALLENTSORGUNG

Hinsichtlich der Entsorgung der anfallenden Hausabfälle soll das Plangebiet in die turnusmäßige Müllabfuhr der Stadt Zella-Mehlis eingebunden werden. Das neu entstehende Wohngebiet kann aufgrund der Straßenkonzeption bei gleichzeitiger Gewährleistung der Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen problemlos in den Zyklus integriert werden.

Für Sondermüll werden jeweils gesonderte Sammelplätze und -termine bekannt gegeben, für Wertstoffe sind die vorhandenen Containeranlagen in der Ortslage zu nutzen.

7 EMISSIONEN/ IMMISSIONEN

Da im Plangebiet nur Wohngebäude zugelassen werden, sind keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität der im Umfeld anzutreffenden Wohnbebauung infolge Lärm bzw. Luftschadstoffen zu erwarten. Die Beheizung der vorgesehenen Wohnbauten erfolgt mittels schadstoffarmer Heizungssysteme bei Einsatz schadstoffarmer Energieträger.

Überschreitungen der Schallgrenzwerte durch Verkehrslärm sind wegen der geringen Anzahl an neu hinzukommenden Personenkraftwagen im Wohngebiet nicht zu erwarten. Das Verkehrskonzept ist auf Verkehrsvermeidung und -beruhigung ausgelegt.

Landschaftspflegerische Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB sind durch den integrierten Grünordnungsplan in den Bebauungsplan eingearbeitet.

8 GRÜNORDNUNGSPLAN

BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch das Wohngebiet „Feldgasse“- ein durch Plattenbauten gekennzeichnetes Wohngebiet mit einem direkt angrenzenden Kindergarten und einem Wohnkomplex für betreutes Wohnen
- im Westen durch ein Pflegeheim
- im Süden zur Geigengasse durch zwei Einfamilienwohnhäuser
- im Osten durch Garten- und Wiesenflächen

LANDSCHAFTSBILD

Die Stadt Zella-Mehlis liegt in einem Talkessel am Südhang des Thüringer Waldes, umrahmt von Sternberg (840 m), Spitziger Berg (881 m), Böhmer Berg (666 m), Regenberg (710 m) und Ruppberg (866 m).

Die geplante Wohnbebauung liegt direkt am Stadtzentrum des Stadtteil Mehliis.

GEOLOGIE UND BODEN

Der Zella-Mehliiser Granitkessel bildet eine geomorphologische Senke. Der Granitkomplex ist mit Vulkanitgängen unterschiedlicher Ausdehnung durchzogen, die auf der geologischen Karte als Quarzporphyr, Porphyrit, Kersantit oder Melaphyr bezeichnet werden und Begleiterscheinungen des Rotliegend-Vulkanismus darstellen. Mitunter treten diese Gänge morphologisch in Erscheinung, da sie der Erosion mehr Widerstand entgegensetzten als der Granit.

Der Granit selbst tritt in mehreren Varietäten auf und zeigt sehr unterschiedliche Verwitterungsformen. Charakteristisch ist eine tiefgründige Vergrusung des Gesteins, die zur Ausbildung von Verwitterungsschichten (Granitgrus) von teilweise beträchtlicher Mächtigkeit geführt hat.

Der kaum umgelagerte Granitgrus ist relativ dicht gelagert und geht mit wachsender Tiefe allmählich und meist ohne deutliche Schichtgrenze in mürben, zersetzten Granit über. Andererseits finden sich auch festere Bereiche des Granits nahe der Geländeoberkante. Dieser festere Granit dominiert auch in den Hangschuttbildungen, die insbesondere in den mittleren und oberen Hanglagen anzutreffen sind.

WASSER

Im Bereich des Plangebietes werden keinerlei Oberflächengewässer, Quellen oder sonstige Gewässer angetroffen. Das geplante Areal befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und keinem Einzugsgebiet eines Trinkwasserschutzgebietes.

KLIMA

Es herrscht ein mitteleuropäisches Bergklima. Das Zella-Mehliser Klima kann als atlantisch getönt - kühlfeucht angesehen werden. Das Lokalklima im Stadtgebiet ist von der jeweiligen Höhenlage, der Oberflächengestaltung, sowie Exposition und Flächennutzung des Standortes geprägt.

ANLASS DER PLANUNG UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schmalkalden-Meiningen in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 13.06.2005 gefordert.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Schmalkalden-Meiningen, Untere Naturschutzbehörde, am 06.07.2005 wird der Grünordnungsplan als „integrierter Grünordnungsplan“ erstellt, d.h. es wird nur ein Plan erstellt, der alle planungsrelevanten Darstellungen und Festsetzungen enthält.

Durch die Maßnahmen des Bebauungsplans werden nach Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, die nach dem Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege kompensiert werden müssen. Um das Maß der erforderlichen Kompensation zu bestimmen, werden im Folgenden die geplanten Maßnahmen hinsichtlich ihrer eingreifenden und kompensierender Wirkungen einander gegenübergestellt. Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die durch die Nutzungsänderung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu minimieren und zu kompensieren.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden im Bebauungsplan erfasst.

Im § 5 ThürNatG wird darauf Bezug genommen: (1) Die Darstellung der Grünordnungspläne sind als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen.

Der Grünordnungsplan liefert Vorschläge für Maßnahmen in landschaftspflegerischer Hinsicht, die mit der Baukonzeption abgestimmt und gem. § 9 (1) BauGB nach Durchführung der Abwägung nach § 1 (6) BauGB planungsrechtlich in den Bebauungsplan integriert werden.

Der Grünordnungsplan wird auf Grundlage folgender Rechtsvorschriften erstellt:

- . Baugesetzbuch BauGB vom 23. September 2004
- . Baunutzungsverordnung BauNVO vom 23. Januar 1990/ 22. April 1993
- . Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 25. März 2002
- . Thüringer Naturschutzgesetz ThürNatG vom 29. April 1999

BESTANDSAUFNAHME – GEPLANTE BAUMASSNAHMEN

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um ein seit Jahren brach liegendes ehemaliges Gartenland im Innenbereich der Stadt Zella-Mehlis. Das Areal ist mittlerweile stark verwildert, die ursprünglich errichteten Gartenlauben, Geräteschuppen, Wegebefestigungen und sonstigen baulichen Anlagen teilweise verfallen. Hierdurch vermittelt das Areal einen äußerst ungepflegten Eindruck.

Zielstellung der allgemeinen Stadtplanung sollte im Ergebnis des Stadtentwicklungskonzeptes Zella-Mehlis nicht mehr die Erschließung von Wohnungsbaustandorten an Stadträndern, sondern vielmehr die Entwicklung bisher anderweitig genutzter Gebiete im Innenbereich sein.

Bei dem geplanten Vorhaben soll dieser Tatsache Rechnung getragen werden, indem das leicht bis teilweise stark geneigte Gelände einer ehemaligen Kleingartenanlage am Rande einer beräumten Industriebrache zu einem Wohnungsbaustandort umgenutzt werden soll.

Die gegenwärtige Planung geht von neun Einzelhausstandorten aus, denen insgesamt noch etwa zehn Garagen/ Carports zuzuordnen sind.

Oberster Grundsatz bei der Planung des Bebauungsgebietes ist die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Diesem Grundsatz wird die gesamte Planung des Bebauungsgebietes untergeordnet. So wird das Niveau der Straßenführung dem Gelände angepasst. Der Straßenverlauf und die Lage der Baufelder werden so gewählt, dass so wenig Bäume wie möglich entfernt werden müssen und besonders erhaltenswerte Bäume von den Baumaßnahmen nicht tangiert werden.

Erschließung und künftige Bebauung der Grundstücke erfordern nach Abbruch der bestehenden Bebauung das Roden insbesondere von Obstbäumen, die Beseitigung von Oberböden inkl. Rasen und Beetbepflanzung sowie der zahlreichen Büsche, Sträucher und Koniferen.

Es wird empfohlen, dass alle bestehenden Bäume des Bebauungsplangebietes, die nicht im Bereich der geplanten Straße liegen und die Bebauung im Baufeld nicht behindern, erhalten werden sollten.

Im Geltungsbereich befindet sich außerdem die nordöstlich, oberhalb der Geigengasse gelegene Villa, die nach langem Leerstand zu einem Mehrfamilienwohnhaus umgebaut werden soll.

Die sich daraus ergebende Flächeninanspruchnahme ist gemeinsam mit der Erschließungsstraße, den Grundstückszufahrten/ Hauszugangswegen und den Stellflächen für Personenkraftwagen im Freien als unmittelbarer Flächenverlust insgesamt zu bewerten. Hiervon sind allerdings die in den vergangenen Jahren in der Gartenanlage entstandenen diversen Gartenlauben/ -hütten, Stallungen, Geräteschuppen sowie Wege abzuziehen.

FLÄCHENBILANZEN

ÜBERSICHT 1 - FLÄCHE GARTENANLAGE BESTAND

FLÄCHENKATEGORIE	Fläche
A Unversiegelte Fläche - Gartenbrache Grünflächen- Beete, Rasen	6.210 m ²
B Versiegelte Fläche	1.240 m ²
- Gartenlauben/ -hütten, Stallungen, Garage	397 m ²
- Villa - Bestand	188 m ²
- Wege, befestigt, versiegelt – z.Bsp.: Schotter	150 m ²
- Wege, besfestigt, versiegelt – z.Bsp.: Beton, Kunststoff	390 m ²
- Wege/ Terrassen/ Freisitze, befestigt, versiegelt – z.Bsp.: Plattenbelag	115 m ²
GARTENANLAGE GESAMT	7.450 m²

ÜBERSICHT 2 - FLÄCHE GEPLANTE WOHNBEBAUUNG

FLÄCHENKATEGORIE		Fläche
A	Grundstücke/ Wohnbaufläche	6.670 m ²
	- Baugrundstücke Parzelle 1 bis 9	5.805 m ²
	- Grundstück Villa - Bestand	865 m ²
B	Verkehrsflächen	780 m ²
	- Anliegerstraße	690 m ²
	- Privatweg	90 m ²
GEPLANTE WOHNBEBAUUNG GESAMT		7.450 m²

HINWEIS

Da für die neu zu errichtenden Einfamilienhäuser noch keine konkreten Planungen existieren, wird für die künftige Bebauung ein durchschnittlicher Wert für die zu erwartende Neuversiegelung angesetzt. Der Straßenbelag wird aus Asphalt hergestellt und kann als voll versiegelt angesehen werden. Da es sich um eine sehr schwach frequentierte Straße handelt, ist die Errichtung eines Gehweges und die hiermit verbundene zusätzliche Versiegelung nicht erforderlich.

Der Nachweisführung des Eingriffes wird die untenstehende Beispielgestaltung eines Grundstückes zugrundegelegt, wobei die jeweiligen Wohnbauflächen/ Grundstücke unterschiedlich in drei Kategorien bewertet werden.

Bei der Versiegelung eines Grundstückes wird davon ausgegangen, dass in Anlehnung an die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Regelungen bezüglich der Grundflächenzahl max. 40% der jeweiligen Parzelle komplett überbaut bzw. versiegelt werden dürfen.

BEISPIELGESTALTUNG GRUNDSTÜCK

FLÄCHENKATEGORIE		Anteil
Kategorie A/ Eingriff 1		40 %
Wohnbaufläche, versiegelt	Wohnhaus, Garage/ Carport, Terrasse	
Zufahrt/ Stellplätze Pkw		
Kategorie B/ Eingriff 2		25 %
Wohnbaufläche, durchschnittlich gestaltet	Vorgarten, Liegewiese	
Kategorie C/ Eingriff 3		35 % ²
Wohnbaufläche, strukturreich gestaltet	Bepflanzung Hecken, Sträucher,	
Gehölze, Hausgärten		
GARTENANLAGE GESAMT		7.450 m²

BILANZ EINGRIFF - AUSGLEICH

Durch die Maßnahmen des Bebauungsplans werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, die nach dem Thüringer Naturschutzgesetz ausgeglichen werden müssen. Zur Bestimmung des Maßes der erforderlichen Kompensation werden im Folgenden die geplanten Maßnahmen hinsichtlich ihrer eingreifenden und kompensierenden Wirkungen einander gegenübergestellt.

Die Berechnungen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung erfolgen auf der Grundlage

- der „Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen in Thüringen vom Juli 1999 (Herausgeber Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt) sowie
- des Entwurfes zur „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell vom September 2003

Für die Bilanzierung und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen nach o.a. Regelung wurden die Flächenkategorien der Gartenanlage Bestand der geplanten Wohnbebauung gegenübergestellt und in der Tabelle **ANLAGE 1 – BEWERTUNG DER EINGRIFFS- UND PLANUNGSFLÄCHEN** bewertet.

AUSWERTUNG

Durch die im Rahmen der Erschließung auf dem Areal stattfindenden Eingriffe ist in der rechnerischen Summe aufgrund der Erhöhung der versiegelten Fläche eine naturschutzseitige Abwertung zu verzeichnen. Eine Aufwertung des Brachlandes erfolgt in jedem Falle durch die geplante schonungsvolle Umnutzung zu einem Wohngebiet mit Kleinsiedlungscharakter.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Gemäß § 7 ThürNatG müssen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des betroffenen Landschaftsraumes ersatzweise und möglichst gleichartig gewährleistet werden.

Der erforderliche Ausgleich kann nicht in ausreichendem Maße im direkten Geltungsbereich bzw. im unmittelbaren Umfeld des künftigen Wohngebietes vorgenommen werden, sondern muss an einer anderen geeigneten Stelle im Territorium der Kommune erfolgen.

Die endgültige Bilanzierung der Ausgleichsflächen sowie die Festsetzung der kompensierenden Maßnahmen wurde im Zusammenwirken von Erschließungsträger, Unterer Naturschutzbehörde und der Stadt Zella-Mehlis endgültig abgestimmt.

Hierzu fand am Dienstag, den 02.08.2005 eine Beratung bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schmalkalden- Meiningen in Anwesenheit des Vertreters der Naturschutzbehörde, der Stadtverwaltung Zella-Mehlis (Bauamt) und dem Planungsbüro Jöck statt. Aus den im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zella-Mehlis ausgewiesenen Ökokontoflächen wurde ein Areal in der Rodebachstraße, das für den Ausgleich in Betracht kommen könnte, herausgefiltert. Im Rahmen der darauf folgenden Vorortbegehungen am 09.08.2005 und am 17.08.2005 wurde das betreffende Areal zunächst besichtigt, hinsichtlich einer eventuellen Verpachtung seitens der Stadtverwaltung geprüft und nach einer nochmaligen Korrektur der in Frage kommenden Parzellen endgültig festgelegt.

Demnach sollen nachfolgende Flurstücke in der Flur 1/ Karte 404-615.4 der Gemarkung Zella-Mehlis landschaftspflegerischen Maßnahmen unterzogen werden:

Grundstück	Fläche
1 Flurstück- Nr.: 2872	1.823 m ²
2 Flurstück- Nr.: 2924/8 - Teilfläche	2.167 m ²
<hr/>	
GEPLANTE AUSGLEICHSFLÄCHE GESAMT	3.990 m²
BILANZIERUNGSANSATZ GEMÄSS EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ	3.990 m²

Durch den Erschließungsträger sind die Wiesen der vorgenannten Grundstücke für die Dauer von drei Jahren einmal jährlich in den Sommermonaten Juli/ August zu mähen inkl. Beräumung.

Zur öffentlich-rechtlichen Absicherung ist durch den Investor ein entsprechender Pflegevertrag mit der Stadtverwaltung abzuschließen.

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ UND PFLEGE DER LANDSCHAFT

Mit der Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird versucht, die im Zuge der Erschließung und Bebauung veränderten Flächen in einem für die Umwelt relevanten Maß einzuordnen.

Die Eingriffe in die Natur sollen moderat entsprechend dem Baufortschritt erfolgen. Dabei wird zunächst nur das im unmittelbaren Bereich der neuen Anliegerstraße befindliche Grün beseitigt.

Entsprechend der Nachfrage bzw. dem Grundstücksverkauf werden vor allem die auf den jeweiligen Baugrundstücken anzutreffenden Bepflanzungen – Bäume, Hecken u.dgl. schrittweise nur bei Bedarf gerodet bzw. umgesetzt. Vorrang hat hier immer der Erhalt von Natur. Bei den erforderlichen Baumfällarbeiten handelt es sich voraussichtlich vorrangig um Obst- und Nadelbäume.

Die Abgrenzung der einzelnen Hausgrundstücke sollte vorzugsweise durch lebende Zäune aller Arten und nicht durch technische Zaunanlagen erfolgen. Neben Schnitthecken (z. Bsp.: Hainbuche) oder freiwachsenden Heckenkanten (z. Bsp.: niedrig wachsende Spiersträucher) sind auch Trockenmauerwälle zu empfehlen. Als technische Zaunanlagen sind Maschendrahtzäune als Grundstückseinfriedung nicht zugelassen. Maschendrahte sollten insgesamt aus Vogelschutzgründen nicht favorisiert werden.

Bei allen Überlegungen zur Gestaltung der Einzelparzellen ist stets auch an die Möglichkeit der Habitusbildung für Vögel, Kleinsäuger, Kriechtiere, Falter, Bienen, Käfer und andere heimische Tiere zu denken.

Die vorrangig entlang des Geltungsbereiches anzutreffenden Laub, Obst - und Nadelbäume sowie markante, groß gewachsene, großkronige Bäume höheren Alters im Innenbereich bleiben erhalten.

Umpflanzmaßnahmen aus dem vorhandenen Bestand sollen die Vegetation am Standort unterstützen. Sie tragen zur Verschönerung des Gebietes ebenso bei, wie die zur Nist- Habitatbildung für Vögel sowie zur allgemeinen Biotopvernetzung mit Nachbargrundstücken und der freien Landschaft.

Die Herstellung eines durchgängig dichten Baumbestandes ist nicht vorgesehen. Vielmehr wird angestrebt, einen in Vegetationsschichten wechselnden, differenziert aufgebauten, sich gegenseitig ergänzenden Pflanzenbestand zu ermöglichen, in den weitere Arten spontan eindringen können.

In der gesamten Planung wurde darauf geachtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden getroffen:

. SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUME

- Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 inkl. Zwischenlagerung und Unterhalten zur Wiederverwendung
- Erhalt/ Umsetzen schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen
- Baumpflegemaßnahmen:
 - . die zu erhaltenden Bäume sind auf Baumschäden zu überprüfen und einer generellen Pflegeaktion zuzuführen
 - . angebrochene, dürre und beschädigte Äste sind fachgerecht zu entfernen
 - . Wunden mit geeigneten Verschlussmitteln zu schließen, Rindenschäden zu behandeln
- Baumschutzmaßnahmen
 - mit Ausnahme der zur Fällung vorgesehenen Bäume sind alle im Maßnahmenplan als Bestand eingetragenen Gehölze sorgfältig zu schonen und durch geeignete Vorkehrungen lt. RAS-LG 4 während der Baudurchführung (Abpufferung der Baumrinde mit Hilfe von Altreifen, Bretterverschläge ohne Baumberührung, Einfriedung von Beständen als Ganzes u.ä.) zu sichern
- Bündelung von Versorgungsleitungen in Straßen und Wegen

. BEREICHE MIT OBERFLÄCHENNAHEM GRUNDWASSER

Die Befestigung der Flächen sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Zufahrten, Gehwege, Terrassen und Müllplätze sind mit Pflaster, Platten, Ökopflaster, Rasengitterplatten oder Schotterrasen zu befestigen.

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Beschränkung von Grundwasserabsenkungen im Zuge von Tiefbaumaßnahmen auf Verhältnisse, die über eine natürliche Schwankung nicht hinausgehen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

. *SCHUTZGUT BODEN*

- Anpassung der Baumaßnahme an den Geländeverlauf zur Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderung der Oberflächenformen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Oberbodenandeckung
 - . Oberboden ist bei Rasenflächen 20 cm dick, bei Gehölzflächen oder sonstigen intensiven Flächenpflanzungen 30 cm dick anzudecken.
 - Zusätzlich ist das Aufbringen von organischem Bodenverbesserungsmaterial vorzusehen. Vor dem Oberbodenauftrag ist die alte Grasnarbe vollständig zu entfernen.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Zella- Mehlis vom 30.04.1998 ist zu beachten.

PFLANZGEBOT

Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind folgende Gehölze zu verwenden:

STRÄUCHER FÜR VORGÄRTEN

Acer ginnala - Feuerhorn
Berberis thunbergii - Berberitze
Chaenomeles japonica - Japanische Zierquitte
Cornus canadensis - Teppich-Hartriegel
Cornus sanguinea - Roter-Hartriegel
Cotoneaster horizontalis - Fächermispel
Ligustrum vulgare „Lodense“ - niedriger Liguster
Philadelphus coronarius - Bauernjasmin
Philadelphus" Dame Blanche " - halbhoher Jasmin
Potentilla fruticosa - Fingerstrauch
Prunus laurocerasus " Otto Luyken " - Lorbeerkirsche
Ribes sanguineum " Atrorubens "J - Blut-Johannisbeere
Spiraea in Sorten - Spierstrauch
Symphoricarpus orbiculatus - Korallenbeere
Weigela Hybriden - Glockenstrauch
Flächenrosen, Beetrosen, Strauchrosen in Sorten

RANKGEHÖLZE FÜR CARPORT, EVTL. PERGOLA ODER HAUSWAND

Kletterpflanzen 2 x verpflanzt Topfballen, 60 – 80 cm
Hedera in Sorten – Efeu
Jasminum nudiflorum – Winter-Jasmin
Lonicera in Sorten – _eißschlinge
Parthenocius tricuspidata „ Veitchii“ – Selbstklimmer
Polygonum aubertii – Schling-Knöterich
Kletterrosen in Sorten – Rosen

HAUSGÄRTEN

Apfel in Sorten
Birne in Sorten
Hauszwetschge
Mirabelle in Sorten
Pflaume in Sorten
Kirschen in Sorten

ANLAGE 1 - BEWERTUNG DER EINGRIFFS- UND PLANUNGSFLÄCHEN

Ein- griffs- fläche (A)	Flächen- größe (B)	BESTAND		PLANUNG		Bedeu- tungs- stufen- differenz (G= F-D)	Flächen- äqui- valent (H= B*G)
		Biotoyp (Ausprägung) (C)	Bedeu- tungs- stufe (D)	Biotoyp (Ausprägung) (E)	Bedeu- tungs- stufe (F)		
E1.1	0,217 ha	Gartenbrache gering bis mittel Code 9359	2	Wohnbaufläche niedrige offene Bauweise Einzelhäuser, Garagen/ Carports, Terrassen, Zufahrt/ Stellplätze versiegelt Code 9111	0	-2	-0,43 ha
E1.2	0,136 ha	Gartenbrache gering bis mittel Code 9359	2	Wohnbaufläche Vorgarten, Liegewiese durchschnittlich Code 9123	1	-1	-0,14 ha
E1.3	0,190 ha	Gartenbrache gering bis mittel Code 9359	2	Wohnbaufläche Hecken, Sträucher, Ge- hölze, hausgärten struktureich Code 9130	3	1	0,190 ha
E2.1	0,069 ha	Gartenbrache gering bis mittel Code 9359	2	Verkehrsflächen Anliegerstraße versiegelt Code 9213	0	-2	-0,14 ha
E2.2	0,009 ha	Gartenbrache gering bis mittel Code 9359	2	Verkehrsflächen Privatweg versiegelt Code 9213	0	-2	-0,02 ha
E3.1	0,016 ha	Wochenend- und Ferienhausbebauung versiegelt Code 9116	0	Wohnfläche niedrige offene Bauweise Einzelhäuser, Garagen/ Carports, Terrassen versiegelt Code 9111	0	0	- ha
E3.2	0,010 ha	Wochenend- und Ferienhausbebauung versiegelt Code 9116	0	Wohnbaufläche Vorgarten, Liegewiese durchschnittlich Code 9123	1	1	0,010 ha
E3.3	0,014 ha	Wochenend- und Ferienhausbebauung versiegelt Code 9116	0	Wohnbaufläche Hecken, Sträucher, Ge- hölze, Hausgärten struktureich Code 9130	3	3	0,042 ha

E4.1	0,026 ha	Verkehrsflächen Fußwege versiegelt 9215/9216	0	Wohnbaufläche niedrige offene Bauweise Einzelhäuser, Garagen/ Carports, Terrassen versiegelt Code 9111	0	0	- ha
E4.2	0,016 ha	Verkehrsflächen Fußwege versiegelt 9215/9216	0	Wohnbaufläche Vorgarten, Liegewiese durchschnittlich Code 9213	1	1	0,042 ha
E4.3	0,023 ha	Verkehrsflächen Fußwege versiegelt 9215/9216	0	Wohnbaufläche Hecken, Sträucher, Ge- hölze, Hausgärten strukturreich Code 9130	3	3	0,069 ha
E5	0,02 ha	Wohnbaufläche Villa- Bestand versiegelt 9117	0	Wohnbaufläche Villa- Bestand versiegelt Code 9117	0	0	- ha
0,745 ha Gesamtfläche Geltungsbereich							-0,4 ha

Code Codierung für Biotopbezeichnung gemäß TMLNU 1999 und TMLNU 2003