

**BEBAUUNGSPLAN
ZELLA-MEHLIS
"IM SCHNEPFENLOCH"**

1. ÄNDERUNG

BEARBEITUNGSSTAND: MÄRZ 2005

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 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	3
	LAGE UND GRÖSSE	3
	AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG	3
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	4
5	PLANINHALT – FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
	BAUWEISE	4
	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	4
6	ERSCHLIESSUNG	5
	BAULANDUMLEGUNG	5
	VERKEHR	5
	WASSER/ ABWASSER	5
	STROM	6
	ERDGAS	6
	FERNMELDETECHNIK	6
	RUNDFUNK- UND FERNSEHEMPFANG	6
	ABFALLENTSORGUNG	6
7	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	6
	EMISSIONEN/ IMMISSIONEN	6
	LANDSCHAFT	6
	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND PFLEGE DER LANDSCHAFT	6
	AUSGLEICHSMASSNAHMEN	6
	BEGRÜNDUNG ZUM INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN	8
1.	ANLASS DER PLANUNG UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	8
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
3.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	8
4.	BESTANDSAUFNAHME	9
5.	LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN – GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
6.	FLÄCHENBILANZEN: A – genehmigter B-Plan; B – 1. Änderung	15
	TABELLE 1 - Flächenkategorien, Gesamt, davon Versiegelungsflächen	
	Erläuterungen zur Berechnung und Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen	16
	TABELLE 2 - Bewertung der Eingriffs- und Planungsflächen	17
ANLAGE 1	PLAN M 1: 1000, Gegenüberstellung Flächen alter B-Plan : 1. Änderung	
ANLAGE 2	PLAN M 1: 500, Beispielgestaltung von Grundstücken zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	

1 PLANERFORDERNIS/ PLANUNGSZIEL

Durch die Stadt Zella-Mehlis wurde mit Aktenzeichen: 210-4621.20-MGN-092-WA vom 26.07.1999 für das künftige Wohngebiet „Im Schnepfenloch“ ein Bebauungsplan als Grundlage für eine spätere Bebauung mit Wohngebäuden bestätigt.

Die Planung ging ursprünglich von der Errichtung von Mehrfamilien- und Doppelhäusern aus.

Aufgrund der sich abzeichnenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklung haben sich mittlerweile die Rahmenbedingungen zur Entwicklung von Wohnungsstandorten und somit die Planungsabsichten der Gemeinden geändert.

Die aktuellen Einwohnerprognosen zeigen, dass unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau eine geringere Baudichte bei gleichzeitigem Rückgang des Geschosswohnungsbaues angestrebt wird.

Somit soll nunmehr der o.a. Bebauungsplan auf einem lukrativen Standort in Zella-Mehlis an die neuen Erfordernisse angepasst und geändert werden.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes soll kurzfristig Planungsrecht für die Erschließung und die anschließende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf diesem attraktiven Wohnungsbaustandort im Grünen schaffen.

Die Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, die in Verantwortung des Vorhabensträgers bereits begonnen haben, soll effektiv und kostengünstig ermöglicht werden.

Im Plangebiet sollen zukünftig insgesamt ca. 34 Einfamilienwohnhäuser – Einzel- und Doppelhäuser sind möglich - entstehen.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus der Plandarstellung ersichtlich.

Gemäß Aufstellungsbeschluss wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seiner ursprünglichen Form beibehalten und umfasst nachfolgende Flurstücke in der Flur 1/ Karte 405-615.1 der Gemarkung Zella-Mehlis:

3156/1	3156/4	3156/6	3156/7
4209/2	4209/3	4209/4	4209/5
4209/6	4209/7	4209/8	4209/9
4209/10	4209/11	4209/12	4209/13
4209/14	4209/15	4209/16	4209/17
4209/18	4209/19	4209/20	4209/21
4209/22	3174 teilweise		

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet neben der eigentlichen Baugebietsfläche einen ca. 20 m langen Abschnitt der Ludwig- Jahn- Straße (Flurstück- Nr.: 3174) mit der Verkehrsanbindung des neuen Wohngebietes.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

LAGE UND GRÖSSE

Das Plangebiet „Im Schnepfenloch“ liegt am Südhang des „Schwarzen Berges“. Das Gelände ist hängig, wobei die Hauptneigung von Nord nach Süd verläuft.

Das Gebiet liegt in einer Höhe von 498 m bis 518 m ü. HN.

Die Hauptwindrichtung ist von Westen anzunehmen.

Das Plangebiet „Im Schnepfenloch“ umfasst eine Fläche von insgesamt 4,0 ha.

AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Im Plangebiet befinden sich Wiesen und geschützte Landschaftsbereiche – ein §18-Biotop – nasse Bergwiese mit Hochstaudenflora und Bachlauf - gemäß Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG).

Die durch die ehemalige LPG - später Agrargesellschaft Bergland mbH Schwarza - auf dem Areal zu DDR-Zeiten errichtete Stallanlage mit den dazugehörigen Stallgebäuden und Nebenanlagen wurde bereits im Jahre 2002 komplett abgebrochen.

Das Gebiet stellt den Übergang zur freien Landschaft dar und wird durch den Wasserlauf des Schnepfenlochbaches gequert. Der Bach ist im Geltungsbereich zum großen Teil verrohrt.

Nutzungsbeschränkungen bestehen hinsichtlich der schützenswerten Biotope im Norden und Osten des Plangebietes. Diese wurden seinerzeit im Landschaftspflegeplan festgesetzt.

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 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zella-Mehlis sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Bereich des Plangebietes nach der Art ihrer Nutzung als geplante Wohnbaufläche **W** gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Darstellung der geplanten Nutzungsart im Bebauungsplan stimmt mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes der Stadt Zella-Mehlis überein.

Das geplante Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung nach dem Regionalen Raumordnungsplan Südthüringen (RROP), wonach an zentralen Orten Wohnsiedlungsflächen effektiv für den Wohnungsbau und damit verbundener Ansiedlung verfügbar gemacht und den gegenwärtigen und zukünftigen Erfordernissen entsprechend verträglich bezüglich der umgebenden Bebauung eingeordnet werden sollen.

5 PLANINHALT – FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ - **WA** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen: 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung wurden entsprechend der Einbindung in das Ortsbild und in die freie Landschaft festgesetzt.

Aus Gründen des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung soll die Bebauung nicht höher als zweigeschossig sein, wobei das höchstzulässige Vollgeschoss ein ausgebautes Dachgeschoss sein darf.

Als Maß der baulichen Nutzung sind die Bauweise (offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig), die Grundflächenzahl GRZ (0,4), die Geschossanzahl (2 Vollgeschosse einschl. Dachgeschoss), die Geschossflächenzahl GFZ (0,8), die Traufhöhe TH (6,00 m, gemessen von der angrenzenden Oberfläche Gelände bergseitig bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) sowie die Bebauungstiefe in Form von vermaßten Baufenstern mit Baugrenzen festgesetzt.

BAUWEISE

Es ist eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt.

Als Dachformen werden geneigte Dächer mit 30° bis 52° Dachneigung vorgeschrieben - Pult- und Flachdächer sind für Hauptgebäude nicht zulässig.

Im Plangebiet können ca. 34 Eigenheime in aufgelockerter, offener Bebauung entstehen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Zur Gestaltung der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden.

Die Hauptfirstrichtungen für die Dächer der geplanten Häuser werden auf der Planzeichnung festgesetzt.

Als Dachfarbe werden Rot- und Schwarztöne festgesetzt. Hochglänzende und glasierte Materialien sind unzulässig.

Diese Festsetzungen begründen sich aus der exponierten Lage des Wohngebietes. Das Gebiet ist besonders vom höher gelegenen Lerchenberg gegenüber gut einzusehen. Die Dachfarbenpalette ermöglicht die Verwendung von Dachziegeln / Betondachsteinen (natur und matt-engobiert) und Schiefeln. Die Mischung dieser Materialien ist ortstypisch für Zella-Mehlis.

Einfriedungen sind als einfache Lattenzäune auszubilden. Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Einfriedungen als geschlossene Mauern sind unzulässig.

6 ERSCHLIESSUNG

BAULANDUMLEGUNG

Bei der Umsetzung dieses Bebauungsplanes werden Baulandumlegungen (Grundstücksteilungen) erforderlich sein. Die entstehenden Kosten tragen die Bauherren.

VERKEHR

Zur verkehrstechnischen Anbindung des Plangebietes wurde ausgehend vom Knotenpunkt Ludwig-Jahn- Straße / Waldstraße die neue Erschließungsstraße „Am Wald“ - mit jeweils zwei ringförmig verlaufenden Anliegerstraßen - konzipiert. Diese beiden Anliegerstraßen erschließen die beiden westlich und östlich gelegenen Wohngebiete/ Baugrundstücke.

Ver- und entsorgungsseitig ist sowohl das Umfeld des Bebauungsgebietes als auch der westliche Planbereich mit den neuen Straßen erschlossen.

Sämtliche für die Errichtung von Wohngebäuden relevanten Medien für die Ver- und Entsorgung liegen in unmittelbarer Nähe an und sind / werden im Bereich der Straßen eingeordnet.

Dabei sind / werden die Trassen für die ingenieurtechnische Erschließung durch die einzelnen Versorgungsunternehmen bis an die jeweilige Grundstücksgrenze verlegt.

Wegen der zu erwartenden geringen Verkehrsdichte werden die Straßen als Mischverkehrsfläche deklariert. Sie werden mit einem einheitlichen Befestigungsaufbau über die gesamte Querschnittsbreite (Begegnungsfall Personenkraftwagen / Lastkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit) ausgeführt und seitlich mit Betonrundborden begrenzt. Beidseitig ist die Anordnung eines unbefestigten Randstreifens von 0,50 m (seitlicher Sicherheitsraum, Schneeräumung) mit eventuellen punktuellen Aufweitungen zur Einordnung von Schaltschränken, Beleuchtungsmasten, Schilderpfosten u. ä. zu berücksichtigen.

Die mittlerweile als Haupterschließungsstraße dienende Straße „Am Wald“ ist mit einer Querschnittsbreite von 5,00 m, die beiden Anliegerstraßen mit jeweils einer Querschnittsbreite von 4,75 m (jeweils zuzüglich beidseitiger Randstreifen von je 0,50 m Breite) konzipiert.

Als öffentliche Wege sind Verkehrsflächen mit einer Breite von 3,50 m, 3,00 m und 1,50 m festgesetzt.

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 an das bestehende zentrale Wasser- und Abwassernetz.

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

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 Rohrleitungsstraße Rechnung getragen.

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

Die höhenmäßige Einordnung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen ermöglicht das Ableiten von Schmutz- und Regenwasser im natürlichen Gefälle.

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 Regen- und Schmutzwasser durch den Grundstückseigentümer angeordnet.

Die Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wird über die öffentliche Trinkwasserleitung mittels Überflurhydranten sichergestellt. Die Abstände sind gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW bemessen.

STROM

Die Versorgung mit Elektrizität ist mittels Anschluss an das vorhandenen MS- Netz geplant.
Die Anschlussleitung wird durch den Grundstückseigentümer auf das Grundstück geführt.

ERDGAS

Die geplanten Wohngebäude sollen vorzugsweise mit dem Energieträger Erdgas beheizt werden.
Hierfür wird das vorgelagerte Netz durch das zuständige Versorgungsunternehmen auf Mitteldruck umgestellt. Die Anschlussleitung wird durch den Grundstückseigentümer auf das Grundstück geführt.

FERNMELDETECHNIK

Die erforderlichen Fernmeldeleitungen werden voraussichtlich ausgangs der bestehenden Leitungen in
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 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 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Detaillierte Aussagen folgen ab Seite 8 in der Begründung zum integrierten Grünordnungsplan

EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Da im Plangebiet nur Wohngebäude und nicht störende Einrichtungen 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 im Wohngebiet nicht zu erwarten. Das gesamte Verkehrskonzept ist auf Verkehrsvermeidung und -beruhigung ausgelegt.

LANDSCHAFT

Der harmonischen Einbindung in die Landschaft dienen die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur baulichen Höhenentwicklung sowie zu der angegebenen Grünordnung.

Die Übergänge zur freien Landschaft sind durch Begrünung und Einbeziehung von Landschaftsbereichen in das Baugebiet vorzunehmen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND PFLEGE DER LANDSCHAFT

Während der gesamten Bauzeit sind die Biotope derart zu schützen, dass Eingriffe in die bestehende Flora und Fauna vermieden werden.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen und zur Wiederverwendung zwischenzulagern und zu unterhalten.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem integrierten Grünordnungsplan.

Die Baugrundstücke sind mit mindestens 50 % der Gesamtfläche gärtnerisch zu gestalten. Auf den unbefestigten Flächen sind Rasen, Stauden, Gehölze und Bäume einschl. Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Als Ausgleichsmaßnahme sind je Grundstück mind. 6 Bäume und 6 Sträucher und davon mind. ein Laubbaum straßenbegleitend zu pflanzen.

Der aus nördlicher Richtung auf das Wohngebiet zufließende Schnepfenlochbach teilt sich oberhalb der künftigen Bebauung. In südlicher Richtung wurde dieser größtenteils verrohrte Bachlauf bis zur ersten Straßeneinmündung des westlichen Plangebietes offen gelegt und ein natürliches Bachbett hergestellt.

Der zweite Gewässerlauf fließt durch das östlich gelegene §18- Biotop und eine im Südosten des Gebietes eingeordnete Teichanlage mit bepflanztem Ufersaum um das künftige Wohnbauland.

Diese Teichanlage dient gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung.

Im Norden des Plangebietes werden zur Regulierung des Schnepfenlochbaches die Zuläufe in die beiden Bäche ausgangs des bestehenden Sandfanges höhenmäßig versetzt angeordnet. Dieser Versatz soll das überschüssige Wasser des in südlicher Richtung verlaufenden Baches - offen und verrohrt - automatisch über den zweiten östlich verlaufenden Bachlauf in die Vorflut ableiten. Bei erhöhter Wasserführung des Schnepfenlochbaches wird somit zusätzlich dieser zweite Bachlauf genutzt.

Die Bachläufe/ Gräben sowie das stehende Gewässer sind in den Uferbereichen mit Sträuchern und Heister zu begrünen.

Gemäß einer Auflage des Staatlichen Umweltamtes Suhl ist für den noch zu erschließenden Teil des Bebauungsplanes ein separates Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von ca. 30 m³ im südlich gelegenen Anschlussbereich an das bestehende Wohnumfeld eingeordnet. Dabei wird das anfallende Oberflächenwasser in verrohrter Form dem Erdbecken zugeführt und über ein in der Beckensohle geplantes Gerinne, ein Mönchbauwerk und einem daran sich anschließenden Kanal in gedrosselter Form dem in der Straße „Am Wald“ bereits verlegten Sammler zugeführt.

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB sind durch den integrierten Grünordnungsplan in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Begründung zum integrierten Grünordnungsplan

(Geänderte und ergänzte Begründung des Planungsbüros für Landschaftsgestaltung & Freianlagen H. Gromeleit, Suhl, vom Nov. 1996)

1. Anlass der Planung und rechtliche Grundlagen

Unmittelbarer Anlass zur Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes war die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Im Schnepfenloch" der Stadt Zella-Mehlis. Die Stadt plant ein Wohngebiet auf einer ehemaligen LPG - Fläche.

Die 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 sollen im Bebauungsplan erfasst sein.

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 Bauungskonzeption abgestimmt und gem. § 9 Abs. 1 BauGB nach Durchführung der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB planungsrechtlich in den Bebauungsplan integriert werden.

➔ Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Schmalkalden-Meiningen, Untere Naturschutzbehörde, am 19.12.2003 wird der Grünordnungsplan als „**integrierter Grünordnungsplan**“ erstellt, d.h. es wird nur ein Plan erstellt, der alle planungsrelevanten Darstellungen und Festsetzungen enthält.

Der Grünordnungsplan wurde auf Grundlage folgender Rechtsvorschriften erstellt:

BauGB, §§ 1, 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15,20,22,25;

BauNVO, §§ 17 u 19;

BNatSchG;

ThürNatG

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemäß Aufstellungsbeschluss wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt:

- im Norden durch extensiv genutzte Bergwiesen, überwiegend geschützt als §18-Biotop, und im Anschluss daran durch die Waldfläche unterhalb dem „Schwarzer Berg“
- im Osten durch die Privatgrundstücke "Am Heinrichsbach"
- im Süden durch die Ludwig-Jahn-Straße
- im Westen durch die Garten- und Wiesenflächen

3. Beschreibung des Plangebietes

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).

Das geplante Wohngebiet entsteht unterhalb des Schwarzen Berges (677 m) im Ortsteil Mehliis.

Auf ca. 50 % dieser Fläche befanden sich Anlagen einer ehemaligen LPG mit angrenzenden Weideflächen.

Diese Anlagen bestanden aus Stallgebäuden, einer offenen Halle, einer Jauchegrube, Silos, Betonflächen und einer mit Bitumen bedeckten Pflasterstraße. Sie sind inzwischen einschließlich der befestigten Freianlagen abgerissen worden und umweltgerecht entsorgt.

Die vorhandenen Bäume und Strauchgruppen entstanden durch Anflug. Die mit Schotter befestigten Hofflächen waren im Laufe der Zeit überwiegend mit Unkraut und Rasenbatzen bewachsen.

Die nordöstliche Feuchtwiese ist als ein zu schützendes Biotop nach § 18 ThürNatG festgesetzt.

Im südlichen Bereich dieses Biotops fließt ein kleiner Bach entlang der Feuchtwiese, ein zweiter Bachlauf ist ab der nördlichen Baugrenze verrohrt und mündet in der Ortslage Mehliis nördlich der Schönauer Straße in den Heinrichsbach. Das Gebiet befindet sich an einem geneigten Südhang mit einer Höhe von 500 bis 514 m.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Geologie und Boden

Der Zella-Mehliser 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.

4.2 Wasser

Der Bachlauf nördlich des Wohngebietes entspringt Quellen oberhalb des Schwarzen Berges. Er hat den Charakter von schnellfließenden Mittelgebirgsbächen mit starkem Gefälle.

Die Wasserführung ist jahreszeitlich starken Schwankungen durch Trockenheit, Niederschläge und Schneeschmelze unterworfen. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Sandfang, der gleichzeitig als Wasserregulierungsanlage fungiert. Sie gewährleistet, dass bei starker Wasserführung ein Teilstrom des Schnepfenlochbaches durch den verrohrten Vorfluter und die Differenzmenge durch den östlich gelegenen offenen Bachlauf sicher und unschädlich für Dritte abgeleitet werden kann.

4.3 Klima

Es herrscht ein mitteldeutsches 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.

Die zusammenhängenden Waldgebiete, welche die bebauten Stadtgebiete umgeben, wirken als Frischluftproduktionsflächen. Auch Wiesen und Gärten wirken frischluftbildend. Die unverbauten offenen Bachtäler besitzen lokalklimatische Bedeutung als Frischluftbahnen von den Frischluftentstehungsgebieten zu den bebauten Tallagen im Stadtgebiet.

Lokalklimatisch begünstigt sind alle Südhang- und Südwesthanglagen. Sie sind besonders für Wohngebiete und Erholungszwecke geeignet.

4.4 Biotop – nasse Bergwiese mit Hochstaudenflora und Bachlauf

Nach dem ThürNatG ist eine Liste der besonders geschützten Biotope festgelegt. Dort sind im § 18 Absatz (1) die Biotope aufgeführt, die in Thüringen besonders geschützt sind.

§ 18 *Besonders geschützte Biotope*

(1) *Die folgenden Biotope werden, ohne dass im Einzelfall eine Rechtsverordnung erlassen werden muss, unter besonderen Schutz gestellt:*

1. *nicht intensiv genutzte Feuchtwiesen,*

Nördlich und nordöstlich des geplanten Wohngebietes innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine feuchte Bergwiese.

Sie wird zeitweilig durch den angrenzenden Bach überflutet. Diese Fläche wurde nicht als Weideland genutzt, dadurch konnten sich Binsen-Arten, die Sumpf-Schafgarbe, der Wiesen- Knöterich und Kratzdistel-Arten entwickeln. Sie bieten Wiesenvögeln, Faltern, Kleinsäugetern, Amphibien, Heuschrecken und vielen anderen Kleinlebewesen geeigneten Lebensraum.

Um diese Feuchtwiese vor Totalverlust bei der Anlage dieses Wohngebietes zu schützen, wird sie als geschütztes Biotop nach § 18 ThürNatG gekennzeichnet, festgesetzt und in dem im Entwurf befindlichen Landschaftsplan ebenfalls als Biotop gekennzeichnet.

4.5 Landschaftsbild

Die Stadt Zella-Mehlis liegt in einem Talkessel am Südhang des Thüringer Waldes. Sie ist von einigen der größten Berge des Mittelgebirges umgeben.

Durch ihre landschaftliche Vielfalt bietet sie gute Voraussetzungen zu Wanderungen und Bergtouren. Wertbestimmende Merkmale für die erlebniswirksame Qualität des Landschaftsbildes sind die Gebirgskammlage, Standorte mit hervorragender Fernsicht, klimatisch begünstigte Süd- und Südwesthänge, offene Tallagen, naturnahe Wälder, alte Siedlungskerne, Kulturdenkmäler und kulturhistorisch geprägte Oberflächenformen (z.B. Hohlwege).

Im Anschluss an das geplante Wohngebiet führt ein Wanderweg zum Waldhaus Ruppertus, zum Heinrichsbachtal und in Richtung Oberhof.

5. Landschaftspflegerische Maßnahmen - Grünordnerische Festsetzungen

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.

Da für das Gebiet in und um Zella-Mehlis ein Landschaftsplan in Bearbeitung ist, wurde der integrierte Grünordnungsplan mit dem Landratsamt Schmalkalden-Meiningen, Untere Naturschutzbehörde abgestimmt.

5.1 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche ist im Bebauungsplan nur ein kleiner Bereich festgesetzt:

- Im Süden eine kleine straßenbegleitende Fläche an der Straße „Am Wald“

5.2 Private Grünflächen

Die übrigen Grünflächen, die im alten B-Plan noch als öffentliche Grünflächen festgesetzt waren, sind inzwischen in privater Hand. Der Eigentümer der feuchten Bergwiesen (§18-Biotop) und der Bachläufe ist jedoch bereit, die naturschutzrechtlichen Belange und die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu beachten, umzusetzen und einzuhalten.

Im Nordwesten des Plangebietes liegen eine Bergwiesenfläche, die

- im Norden / Nordosten als §18-Biotop unter Schutz gestellt ist (siehe auch Pkt. 4.4), sowie das renaturierte Teilstück des Schnepfenlochbaches.

Auf dem nordwestlichen Bereich der Bergwiese sind einige Baumpflanzungen in lockeren Gruppen vorgesehen. Im §18- Biotop sind keine Baumpflanzungen zugelassen.

Im südöstlichen Bereich des Bachgrundes soll ein kleines stehendes Gewässer durch Aufstauung angelegt werden. Die Uferzonen sind durch niedrige Sträucher und Hochstauden zu bepflanzen. Dieses kleine Gewässer gliedert sich gut in die feuchte Talzone ein. Die konkrete Lage der Wasserfläche wurde mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Am nördlichen Teilstück der Planstraße A (Haupterschließungsstraße) wird ein Teil des ehemals verrohrten Schnepfenlochbaches freigelegt mit naturnah gestalteten Uferzonen. Oberhalb (außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich ein Sandfang. Bei starken Niederschlägen bzw. Schmelzwasser wird überschüssiges Wasser über einen höher liegenden Überlauf in den seitlich abzweigenden Bachlauf durch das Biotop geleitet.

Auf den privaten Grundstücken sind Einzel- und Doppelhäuser geplant.

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

Um den ländlichen Charakter dieses Siedlungsgebietes zu erhalten, sollten mindestens 50 % der Fläche gärtnerisch gestaltet werden.

Da an den Erschließungsstraßen keine öffentlichen Grünzonen festgesetzt sind, wird der je Grundstück geforderte (mindestens 1) Baum als Hochstamm, straßenbegleitend, festgesetzt. Die im Plan (40 Stück) dargestellten Standorte können in Längsrichtung parallel zu den Straßen geringfügig verschoben werden, wenn die Grundstücksgliederung das erforderlich macht. Die Bäume könnten schmalkronige Laubbäume (z.B. Säulenahorn, Acer platanoides ‚Columnare‘) mit mittlerer Größe sein (siehe unter Pkt. 5.5 Pflanzgebot).

Des weiteren wäre es wünschenswert wenn die Grundstücke nicht durch Zäune abgegrenzt würden, eine Hecke würde den gleichen Zweck erfüllen.

Um Wild aus dem angrenzenden Wald den Weg zu den Grundstücken zu versperrern, ist als äußere Abgrenzung ein einfacher Lattenzaun (Staketenzaun) zur Abgrenzung zu errichten. Drahtzäune sind aus Gründen des Vogelschutzes abzulehnen.

Davor sind als „sonstige Bepflanzung“ Hecken festgesetzt.

Die Zuwegung zu dem unter Pkt. 5.1 beschriebenen Teich sowie die anderen festgesetzten Fußwege sind als Schotterwege auszubilden, mit Oberboden abzudecken und mit Rasen anzusäen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Nördlich des Planungsgebietes fließt der vorhandene Bach in eine verrohrte Leitung, die in den Heinrichsbach mündet.

Der verrohrte Bach, der unmittelbar in Richtung Süden durch die geplante Wohnanlage verläuft, wurde teilweise freigelegt. Das Bachbett ist natürlich und mit unterschiedlichen Breiten ausgeführt. Um die Geschwindigkeit des Wassers zu reduzieren, sind "Störsteine" in Form einer Rauhbettmulde (siehe RAS - EW 1987) in die Bachsohle eingebaut.

Nach dem schon beschriebenen Sandfang mit Überlauf nördlich des Geltungsbereichs umfließt ein Teilstrom des Schnepfenlochbaches das Wohngebiet in einem offenen Bachbett. Der Graben wird naturnah mit unterschiedlichen Breiten ausgebaut.

Dieser Bach mündet in einer bauseitigen Verrohrung im Süden - außerhalb des Geltungsbereiches - in den Vorfluter.

Zwischen der geplanten Wohnanlage und dem offenen Graben ist eine 3 m breite dreireihige Hecke als natürlicher Schutz der Feuchtwiese - Biotop anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Als eine weitere Ausgleichsmaßnahme wird südlich des §18-Biotops ein derzeit versandetes Teilstück des Bachlaufes renaturiert und ein stehendes kleines Gewässer als Erdbecken hergestellt.

Die Uferbereiche sind mit Böschungen 1: 2 bzw. flacher zu gestalten. Es sind Zonen mit unterschiedlichen Wassertiefen zu schaffen. Das Becken sollten ca. 30 m² Fläche haben und mit einer Lehm- oder Tonschürze abgedichtet werden.

Eine Fischereinutzung dieses Teiches ist auszuschließen.

Am Ablauf des Erdbeckens wird ein Mönchsacht eingebaut. Um das Gewässer zu kontrollieren, ist ein 3 m breiter ungebundener Weg anzulegen (siehe oben unter 5.2).

Das natürliche Erdbecken ist mit Staunässe vertragenden Gehölzen in einer Breite von 2 - 5 m in den Uferbereichen zu begrünen. Hierbei ist darauf zu achten, dass keine geschlossene Pflanzung entsteht, um eine vollkommene Beschattung zu vermeiden.

Für die Bepflanzung am Erdbecken sind Heister und Bäume aus dreijährigen Forstpflanzen geplant.

5.4 Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft

Östlich des Planungsgebietes befindet sich eine feuchte Bergwiese. Sie liegt zwischen dem nordöstlichen Bachlauf und der Grenze des Geltungsbereiches. Diese Feuchtwiese wurde als zu schützendes Biotop eingestuft (§18-Biotop) und nach ThürNatG festgesetzt.

Um sie zu erhalten und zu entwickeln, wird im Bereich zwischen Wohnbebauung bzw. Grundstücksgrenzen und Biotop in nördlicher und nordöstlicher Richtung eine dreireihige dichte Hecke angelegt.

Des Weiteren ist während der gesamten Bauzeit ein Zaun aufzustellen, der absichern soll, dass es im Bereich der Feuchtwiese zu keiner Zerstörung, Beschädigung, nachhaltiger Störung oder Veränderung kommen kann.

Durch den Bachlauf nordöstlich der geplanten Bebauung und der vorhandenen Wohnbebauung „Am Heinrichsbach“ wird das Biotop territorial eingegrenzt.

Zum Baubeginn ist der vorhandene Oberboden zu sichern und außerhalb der Feuchtwiese zu lagern und zu unterhalten.

Die Lagerung hat so zu erfolgen, dass der Oberboden nach Bauende als Vegetationsschicht genutzt werden kann. Bei einer Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung durch Ansaat zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorzusehen.

5.5 Pflanzgebot

Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind folgende Gehölze zu verwenden:

Straßenbegleitende Bäume

Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Acer platanoides 'Columnare' – Säulenahorn
Acer platanoides 'Olmstedt' – Spitzahorn "Olmstedt"
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' – thüringische Säulen-Eberesche
Tilia cordata 'Rancho' – Winter-Linde 'Rancho'

Obstbäume für Hausgärten (klein – mittelgroß)

Äpfel	– Cox Orange Renette	Birnen	– Gute Graue
	– Goldparmäne		– Madame Verte
	– Mantet		
	– Roter Jonathan	Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen	
	– Stark Earliest		– Hauszwetschge
	– Weißer Klarapfel		– Mirabelle Von Nancy

Sträucher für Hecken und Vorgärten

Acer ginnala - Feuerahorn
Berberis thunbergii - Berberitze
Chaenomeles japonica - Japanische Zierquitten
Cornus canadensis - Teppich-Hartriegel
Cornus sanguinea - Roter-Hartriegel
Cotoneaster horizontalis - Fächermispel
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
Symphoricarpos 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
Jasminum nudiflorum - Winter-Jasmin
Lonicera in Sorten - Geißschlinge
Parthenocissus tricuspidata " Veitchii " - Selbstklimmer
Polygonum aubertii - Schling-Knöterich
Kletterrosen in Sorten - Rosen

Begrünung stehende Gewässer und Hecke zwischen Biotop und Wohnbebauung

Bäume / Heister, Forstpflanzen dreijährig, 100 - 125 cm Länge

Alnus glutinosa – Schwarz-Erle, Alnus incana – Grau-Erle
Cornus alba - Weißer Hartriegel
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Prunus padus – Trauben-Kirsche
Salix alba – Silber-Weide, Salix caprea – Sal-Weide, Salix purpurea – Korb-Weide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

5.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die geplante Wohnanlage wird auf dem Gelände einer ehemaligen LPG errichtet.

Ca. 10 % der gesamten Fläche bestanden aus baulichen Anlagen der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft, die entsorgt wurden.

Da sich im Anschluss an das künftige Wohngebiet eine feuchte Bergwiese als geschütztes Biotop befindet, ist darauf zu achten, dass dort keine Abriss- und Erdmassen gelagert werden dürfen.

Die Gebäude und Anlagen der LPG waren schon seit einigen Jahren nicht mehr genutzt, daher waren die Abwasserleitungen und Schächte teilweise verschlammmt, so dass es zu zeitweiligen Geruchsbelästigungen kam. Deshalb wurde durch die Entsorgung dieser Anlagen das naturräumliche Gebiet stark aufgewertet.

Da die Neuversiegelung durch die Wohnbebauung einschl. Erschließungsanlagen nur ca. 22 % der Gesamtfläche und der Abriss der LPG - Anlagen ca. 19 % der Gesamtfläche beträgt, ist nur eine sehr geringe Beeinträchtigung der Natur festzustellen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Wohnbaufläche und die Verkehrsflächen vergrößert. Dadurch werden auch die versiegelten Flächenanteile um knapp 35 % erhöht. Das wird aber durch die Änderung der Bauweise (keine verdichteten Wohnformen mehr) und erweiterte grünordnerische Festsetzungen für die nicht zu bebauenden Wohnbauflächen kompensiert. Nähere Ausführungen und Erläuterungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen im folgenden Pkt. 6.

Durch die Festsetzungen der feuchten Bergwiese als geschütztes Biotop wurde diese in die Biotopkartierung aufgenommen und wird laut ThürNatG, § 18 Besonders geschützte Biotope, gesichert.

" (3) *Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltiger Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes von besonders geschützten Biotopen führen können, sind verboten.* "

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern das Biotop feuchte Bergwiese, indem schon während der Bauarbeiten ein Zaun zwischen geplanter Wohnbebauung und Biotop errichtet und erst nach Beendigung der Bauarbeiten abgebaut wird. Weiterhin wird nordöstlich ebenfalls zwischen Wohngebiet und Feuchtwiese eine dreireihige dichte Hecke gepflanzt und auf Dauer erhalten.

Somit wird durch die grünordnerischen Maßnahmen das Gebiet der ehemaligen LPG aus naturschutzrechtlicher und auch wasserrechtlicher Sicht aufgewertet.

Auf den folgenden Seiten:

Berechnungen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung

auf der Grundlage des Entwurfs (internes Arbeitmaterial des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt):

DIE EINGRIFFSREGELUNG IN THÜRINGEN – BILANZIERUNGSMODELL

6. FLÄCHENBILANZEN

Gegenüberstellung der Flächenbilanzen

A - genehmigter B-Plan von 1996 ↔ B – 1. Änderung B-Plan vom März 2004

(Bei der Überprüfung der Flächenbilanz des genehmigten Bebauungsplanes von 1996 wurde festgestellt, dass die berechneten Flächen nicht mit dem Plan übereinstimmten. So war die Gesamtfläche des Geltungsbereichs mit 49.000,00 m² = 4,9 ha angegeben – die Gesamtfläche beträgt tatsächlich aber nur 40.000,00 m² = 4,0 ha.

Die Überprüfung erfolgte 2x: 1. mit dem Planimeter auf der Planzeichnung und 2. digital am PC. Beide Messungen ergaben identisch ≈ 40.000,00 m² für die Gesamtfläche. Da die Abweichung mit 22,5 % sehr erheblich ist, wurden alle Flächenkategorien des B-Planes von 1996 neu ermittelt.)

TABELLE 1

genehmigter B-Plan		1. Änderung	
Flächenkategorie	Grösse	Flächenkategorie	Grösse
Wohnbaufläche WA	16.030,00 m ²	Wohnbaufläche WR	21.500,00 m ²
öffentl. Verkehrsflächen	2.750,00 m ²	öffentl. Verkehrsflächen	3.600,00 m ²
öffentl. Grünflächen	11.900,00 m ²	öffentl. Grünflächen	100,00 m ²
private Grünflächen	3.420,00 m ²	private Grünflächen	8.700,00 m ²
§ 18-Biotop	5.900,00 m ²	§ 18-Biotop	6.100,00 m ²
Gesamter Geltungsbereich	40.000,00 m²	Gesamter Geltungsbereich	40.000,00 m²
davon Versiegelungsflächen:			
Gebäude / bauliche Anlagen (WA x GRZ = 0,4)	6.412,00 m ²	Gebäude / bauliche Anlagen (WR x GRZ = 0,4)	8.600,00 m ²
Strassen (abzügl. Kieswege u. vorh. Strasse am Anschluss Ludwig-Jahn-Str.)	2.230,00 m ²	Strassen (abzügl. Kieswege u. vorh. Strasse am Anschluss Ludwig-Jahn-Str.)	3.080,00 m ²
Summe 1	8.642,00 m²	Summe 2	11.680,00 m²
Differenz:	→	+	3.038,00 m²

- Der Anteil öffentlicher Grünflächen wurde fast völlig zugunsten der privaten Grünflächen zurückgenommen. Die Bedeutungsstufe dieser Flächen wird dadurch nicht verändert. Die Reduzierung der festgesetzten Grünflächen insgesamt kann teilweise kompensiert werden durch die grünordnerischen Festsetzungen für die unbebauten Wohnbauflächen.

Für die Bilanzierung und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen nach der „Eingriffsregelung in Thüringen“ wurden die Flächenkategorien des genehmigten Bebauungsplanes und die der 1. Änderung entsprechend der vorstehenden Tabelle 1 gegenübergestellt und in Tabelle 2 auf Seite 18 bewertet.

Dabei wurden die Flächenkategorien so zusammengestellt, dass die Veränderungen der 1. Änderung zum Bestand = genehmigter B-Plan eindeutig ablesbar sind:

z.B. E 1.1 6.412 m² (0,641 ha) = versiegelte Wohnbauflächen Bestand

E 1.2 + 2.188 m² (0,219 ha) = 8.600 m² (0,860 ha) versiegelte Wohnbauflächen Planung

So sind immer unter1 die Flächengrößen des Bestandes aufgeführt und unter2 die Differenzen zu den Flächengrößen des geänderten Planentwurfs.

Unter E 4.2 fließen im geänderten Planentwurf die Anteile von strukturreichen Wohnbauflächen = Hausgärten und andere Freiflächen innerhalb des Wohnbaulandes ein, die mit den grünordnerischen Festsetzungen intensiv zu gestalten sind.

Die strukturreichen Grünflächenanteile E 6.1 (Teilflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in beiden Planungsstufen (auch im Umfang) etwa gleich zu bewerten, wobei im vorliegenden Planentwurf zur 1. Änderung die hoch zu bewertenden Heckenpflanzungen am Gebietsrand bedeutend erweitert wurden.

Die anzulegende Wasserfläche mit bepflanzten Ufersäumen im Südosten des Gebietes in der strukturreichen Grünfläche ist unter E 7.1 aufgeführt. Sie ist in der Flächengröße in beiden Plänen etwa gleich.

Unter E 8.1 ist die Reduzierung der Freilegungslänge des ehem. verrohrten Schnepfenlochbaches eingeflossen.

Die unter E 9.1 ermittelte Wertsteigerung um 0,020 in der Biotopbewertung ergab sich durch die zu korrigierende Flächengröße des §18-Biotops (Bedeutungsstufe 4) gegenüber dem genehmigten B-Plan, in dem ein Teil der Biotopfläche (hervorgerufen durch eine ältere Kartengrundlage) als strukturreiche Grünfläche (Bedeutungsstufe 3) in die Berechnung eingegangen war.

Es ist festzustellen, dass trotz der Vergrößerung der Wohnbaufläche und der Verkehrsflächen sowie der Reduzierung im Bereich der Bachfreilegung insgesamt eine höhere Bewertung des Wohngebietes aus grünordnerischer und naturräumlicher Sicht zu verzeichnen ist. In der nachfolgenden Tabelle 2 ist mit der Berechnung des Flächenäquivalents ein fast ausgeglichener Wertverlust (- 0,052) ermittelt worden. Wegen der sehr geringen Größe (520 m²) müssen keine weiteren Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden.

Als landschaftspflegerischer Ausgleich sind wie im genehmigten B-Plan folgende Maßnahmen durchzuführen:

- A1 Errichtung einer 3 m breiten Hecke zwischen Wohngebiet und Feuchtwiese (§ 18-Biotop) sowie als Abgrenzung zur Landschaft insgesamt.
- A2 Renaturierung des Bachlaufes entlang der Straße und des Weges / § 18-Biotop
- A3 Anlage eines natürlichen Erdbeckens; Uferbegrünung des stehenden Gewässers mit Staunässe vertragenden Gehölzen.

TABELLE 2

Bewertung der Eingriffs- und Planungsflächen								
Eingriffs- fläche	Flächen- grösse	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz	Flächen- äquivalent	
(A)	(B)	(C)	Biototyp Bedeutungs- stufe / Code (D)	Biototyp (Ausprägung) Bedeutungs- stufe / Code (E)	(F)	(G=F-D)	(H=BxG)	
E 1.1	0,641	ha	Wohnbau- fläche (versiegelt)	0 9111	Wohnbau- fläche (versiegelt)	0 9111	--	--
E 1.2	0,219	ha	Grün- flächen (durchschnittlich)	2 9399	Wohnbau- fläche (versiegelt)	0 9111	-2	-0,438
E 2.1	0,275	ha	Verkehrs- fläche (versiegelt)	0 9213	Verkehrs- fläche (versiegelt)	0 9213	--	--
E 2.2	0,085	ha	Grün- flächen (durchschnittlich)	2 9399	Verkehrs- fläche (versiegelt)	0 9213	-2	-0,170
E 3.1	0,400	ha	Wohnbau- fläche (durchschnittlich)	2 9123	Wohnbau- fläche (durchschnittlich)	2 9123	--	--
E 3.2	0,076	ha	Grün- flächen (durchschnittlich)	2 9123	Wohnbau- fläche (durchschnittlich)	2 9123	--	--
E 4.1	0,562	ha	Wohnbau- fläche (struktureich)	3 9130	Wohnbau- fläche (struktureich)	3 9130	--	--
E 4.2	0,252	ha	Grün- flächen (durchschnittlich)	2 9123	Wohnbau- fläche (struktureich)	3 9130	1	0,252
E 5.1	0,294	ha	Grün- flächen (durchschnittlich)	2 9123	Grün- flächen (durchschnittlich)	2 9123	--	--
E 5.2	0,316	ha	Grün- flächen (durchschnittlich)	2 9123	Grün- flächen (struktureich)	3 9399	1	0,316
E 6.1	0,249	ha	Grün- flächen (struktureich)	3 9399	Grün- flächen (struktureich)	3 9399	--	--
E 7.1	0,013	ha	Standgewässer mit Ufersaum (sehr struktureich)	4 2500 / - 201 / 712	Standgewässer mit Ufersaum (sehr struktureich)	4 2500 / - 201 / 712	--	--
E 8.1	0,008	ha	freigelegter Wasserlauf (sehr struktureich)	4 2200	Verkehrs- fläche (versiegelt)	0 9213	-4	-0,032
E 9.1	0,610	ha	§ 18-Biotop Feuchte Bergwiese	4 4240 / 2200	§ 18-Biotop Feuchte Bergwie- se mit Bachlauf	4 4240 / 2200	--	0,020
	4,000	ha	Gesamtfläche Geltungsbereich					-0,052

1.ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN ZELLA-MEHLIS WOHNGEBIET "IM SCHNEPFENLOCH"

Gegenüberstellung Flächen alter B-Plan mit der Abgrenzung Wohnbauflächen und Verkehrsflächen der 1. Änderung

Flächen alter B-Plan:

Wohnbauflächen WA	= 16.030 m ²
Verkehrsflächen/ITE	= 2.750 m ²
öffentl. Grünflächen	= 11.900 m ²
private Grünflächen	= 3.420 m ²
§18-Biotop	= 5.900 m ²
Insgesamt	= 40.000 m²

Flächen 1. Änderung:

Wohnbauflächen WA	= 21.500 m ²
Verkehrsflächen	= 3.600 m ²
öffentl. Grünflächen	= 100 m ²
private Grünflächen	= 8.600 m ²
§18-Biotop	= 6.200 m ² *)
Insgesamt	= 40.000 m²

*) Die Flächen des §18-Biotops sind jetzt private Flächen.

Dargestellt sind die Wohnbauflächen, Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen des genehmigten B-Planes von 1996.

Die Abgrenzung der 1. Änderung ist rot gestrichelt, die neuen Straßen sind schwarz gestrichelt dargestellt.

Die öffentlichen Grünflächen sind zwischenzeitlich bis auf eine kleine Fläche in Privateigentum übergegangen.

Bearbeitet mit Stand: März 2005

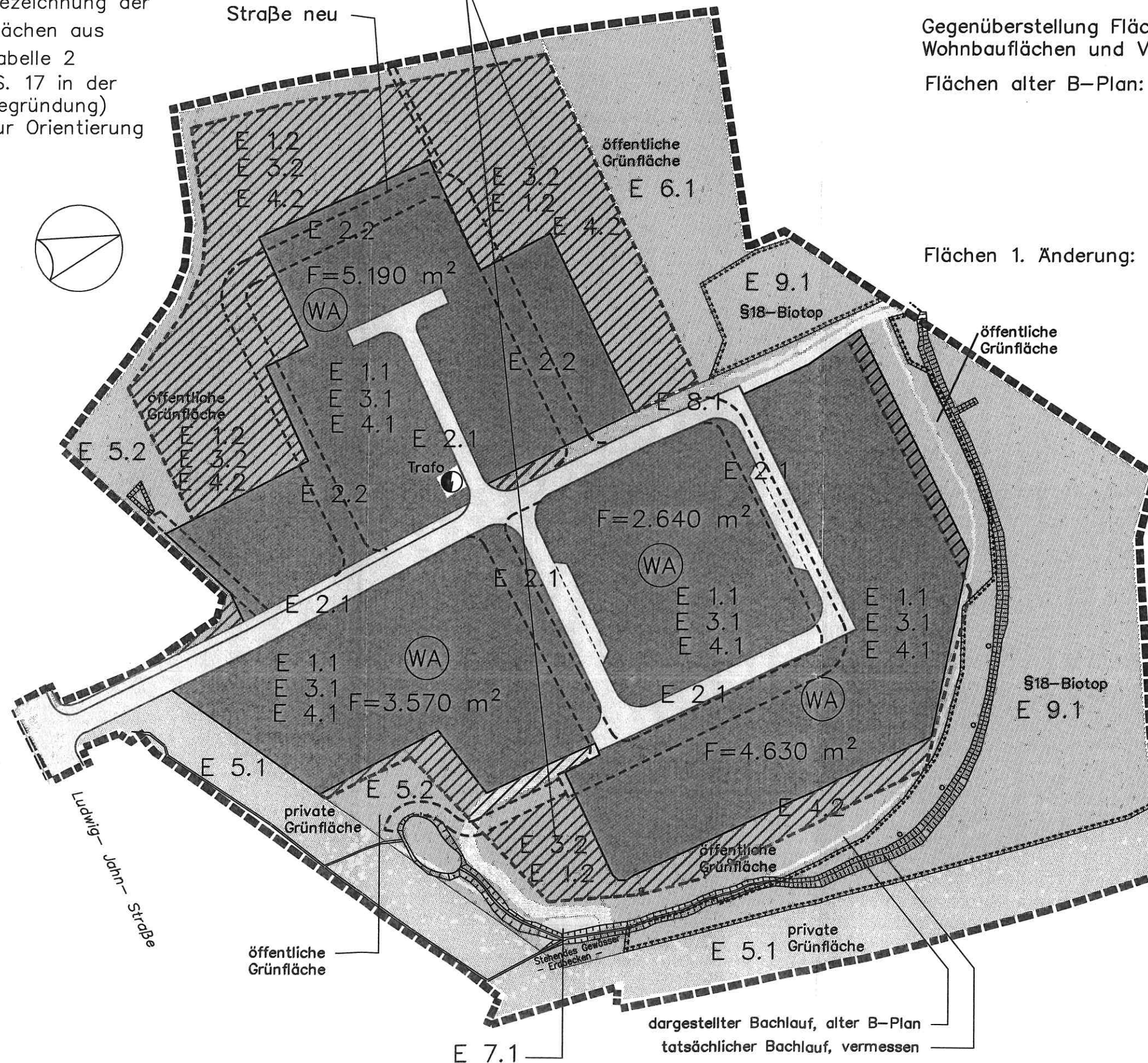
PLANUNGSBÜRO JÖCK
Hauptstraße 49, 98544 Zella-Mehlis
Tel.: 0 36 82/ 48 22 26
Fax: 0 36 82/ 48 20 84
E-Mail: info@planungsbuerojoeck.de



Lageplan Maßstab 1:1.000

E 1.1 E 9.1
= Bezeichnung der Flächen aus Tabelle 2 (S. 17 in der Begründung) zur Orientierung

Wohnbauflächen neu
Straße neu



dargestellter Bachlauf, alter B-Plan
tatsächlicher Bachlauf, vermessen

1.ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN ZELLA-MEHLIS WOHNGEBIET "IM SCHNEPFENLOCH"

ANLAGE 2 zur Begründung
ZELLA-MEHLIS

Beispielgestaltung von
Grundstücken im 2. BA

- (P) private Grünfläche,
intensiv gestaltet
- G Garage / Carport
- T Terrasse
- HG Hausgarten



Wohnbaufläche WA
insgesamt: 21.500 m²

Bei 34 Grundstücken:
durchschnittliche
Grundstücksgröße:

$$+ E3 + E4 = 632,35 \text{ m}^2$$

rechnerisch versiegelt,

$$E1 = 632,35 \times 0,4 = 253 \text{ m}^2$$

im Beispiel überbaute
Fläche: 185 m²
(Haus, Garage, Terrasse)

Wohnbaufläche durchschnittlich

$$E3 = 140 \text{ m}^2$$

(Zufahrt, Vorgarten, Liegewiese)

Wohnbaufläche strukturreich

$$E4 = 239,35 \text{ m}^2$$

(Hecken, Sträucher, Gehölze, Hausgärten)

Flächensummen für 34 Grundstücke:

$$E1: 253 \quad \times 34 = 8.600 \text{ m}^2$$

$$E3: 140 \quad \times 34 = 4.760 \text{ m}^2$$

$$E4: 239,35 \times 34 = 8.138 \text{ m}^2$$

Bearbeitet mit Stand: Novemberi 2004

