

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Gewerbegebiet "In den langen Lehden"
Gemeinde GRÄFINAU-ANGSTEDT
Landkreis Ilmenau

Planbearbeitung:

**GfK - Gesellschaft für
Kommunalbetreuung GmbH**

Zweigniederlassung
Georgenstraße 12
O - 5900 Eisenach

Juni 1991

1. VORAUSSETZUNGEN UND GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet liegt in der Flur "In den langen Lehden" und wird begrenzt

im Osten von der Pennewitzer Straße,
im Süden durch das Flurstück 431 b,
im Westen von der Gehrener Straße,
im Norden durch das Flurstück 415 (Kirchenfeld, LPG).

1.2 Aufzählung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches

Flur 15:	Flurstücke:		
1427/416	418	1069/421	427 a
1428/416	419 a	1030/424	427 b
1429/416	419 b	1031/424	428
417 a	420/1	424 b	429
417 b	420/2	425	430
417 c	1068/421	426	431 a
			668 Wegeparzelle tlw.

1.3 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gräfinau-Angstedt hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.4 Beschluß über geringfügige Planänderung

Unter Berücksichtigung der Nachfrage nach kleineren Grundstücken hat die Gemeindevertreterversammlung am 18.6.1991 entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet"
Gemeinde Gräfinau-Angstedt
Landkreis Ilmenau**



1.5 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind im einzelnen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990,,
- die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20.06.1990,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987.

2. ANLAß UND ZIELSETZUNG

Am südlichen Ortsrand von Gräfinau-Angstedt befinden sich die Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude der ehemaligen LPG. Wegen der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für die Aussiedlung ortsansässiger Betriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe beabsichtigt die Gemeinde im Anschluß an das LPG-Grundstück ein Gewerbegebiet auszuweisen, daß zu einem späteren Zeitpunkt und bei Bedarf in südlicher Richtung erweitert werden kann.

Sollten die LPG-Gebäude einmal einer anderen Nutzung zugeführt werden, könnten auch diese Flächen zu einer sinnvollen Erweiterung des Gewerbegebietes herangezogen werden.

Der Ortsrand und der Übergang zur freien Landschaft sollen in diesem Bereich eine Gestaltung erfahren, die eine spätere Erweiterungsmöglichkeit bereits berücksichtigt.

3. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß Aufstellungsbeschluß vom 23.11.1990 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Gräfinau-Angstedt die Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes für die Ortsteile Gräfinau und Angstedt sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen im Außenbereich gem. § 2 BauGB in Verbindung mit § 5 BauZVO beschlossen. Damit ist gewährleistet, daß künftig der Bebauungsplan mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmen wird.

Es handelt sich somit um ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

4. INTEGRATION DES LANDSCHAFTSPLANES gem. § 6 BNatSchG

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Situation sind die folgenden vorrangigen landespflegerischen Zielsetzungen zu berücksichtigen:

1. Die Wahrung des charakteristischen Landschaftsbildes.
2. Die Sicherung und Erhaltung wertvoller Landschaftsstrukturelemente.
3. Die Minimierung erkennbarer Beeinträchtigungen vorhandener Biotopstrukturen.
4. Eine landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bebauung in das umgebende Landschaftsbild.

Um die oben genannten landespflegerischen Zielsetzungen und Forderungen zu erfüllen, wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, der in den Bebauungsplan integriert wurde. Somit ist sichergestellt, daß die Belange des Naturschutzes und der Landespflege planungsrechtlich gesichert werden. Ein Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet ist zur Zeit in Bearbeitung.

Landschaftsökologische Zustandsbeschreibung

- Realnutzung/Landschaftstrukturen

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes wird derzeit ackerbaulich genutzt. Aufgrund der Intensivbewirtschaftung fehlen jegliche Landschaftsstrukturelemente wie Bäume oder Hecken. Lediglich außerhalb des Geltungsbereiches finden sich entlang der angrenzenden Straße einige Obstbäume sowie Feldraine aus perennierenden Hochstauden.

- Klima

Durch die vorgesehenen Flächenversiegelungen (Bebauung und Wegeflächen) wird das Kleinklima des Geltungsbereiches geringfügig beeinflusst. Versiegelte und überbaute Flächen produzieren keine Kaltluft/Frischlufte mehr. Während einstrahlungsintensiven Wetterlagen kommt es zu starken Aufheizungen auf Dach- und Wegeflächen, die zum Teil jedoch durch die vorgesehenen Bepflanzungen kompensiert werden können. Aufgrund der nach Nordwesten gerichteten Neigung und der windreichen Exposition der Fläche sowie deren Lage zur besiedelten

Ortslage kommt es zu keiner merklichen Verschlechterung des Siedlungsklimas. Die vorgesehene Bebauung hat keinerlei Einfluß auf den Kaltluftabfluß. Die Verminderung von Kaltluftentstehungsflächen bleibt im Gesamtzusammenhang unbedeutend.

- Wasserhaushalt

Durch Überbauung und Versiegelung wird die versickerungsfähige Bodenoberfläche vermindert und der Oberflächenabfluß gesteigert. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß es zu keiner merklichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen wird. Es sind jedoch alle Möglichkeiten zu nutzen um aufgefangenes Oberflächenwasser von Dachflächen möglichst auf den Grundstücken zu versickern.

- Erholungseignung/Landschaftsbild

Aufgrund der fehlenden Landschaftsstrukturelemente und Wegeverbindungen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Planungsgebietes ist dieses für die ortsnahe Erholung relativ ungeeignet.

Da von der Fläche aufgrund ihrer exponierten Lage eine Fernwirkung auf das Landschaftsbild (Einblick von Westen) ausgeht, sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Durch die vorgesehenen Baum-, Hecken- und Feldgehölzpflanzungen am Rand sowie innerhalb des Bebauungsgebietes wird zum einen eine optimale Einbindung der geplanten Gebäude erreicht und zum anderen die derzeit mangelhafte Landschaftsgliederung und Biotopstruktur merklich verbessert. Um die negativen Auswirkungen der geplanten Gebäude auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, wurden weiterhin die im Westen hangabwärts gelegenen Gebäude zweigeschossig und die hangaufwärts gelegenen Gebäude im Osten eingeschossig vorgeschrieben.

- Naturhaushalt

Der Naturhaushalt wird durch die geplanten Nutzungsänderungen nur im äußerst geringen Ausmaß beeinträchtigt.

Da den intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen nur ein geringer Biotopwert zukommt, ist nach einer entsprechenden Entwicklung der vorgesehenen Gehölzanpflanzungen sogar von einem erhöhten Biotopangebot und einem verbesserten Zustand des Naturhaushaltes im Planungsbereich auszugehen.

Maßnahmen:

Um den Zielen des Bundesnaturschutzgesetzes insbesondere den Grundsätzen für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie den oben unter 1. - 4. vorgegebenen vorrangigen landespflegerischen Zielsetzungen gerecht zu werden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- zur Wahrung des charakteristischen Landschaftsbildes
- zur landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung sowie
- zum Ausgleich der Aufheizung bodennaher Luftschichten und
- zur Emissionsminderung (Lärmdämmung, Staubfilterung)

sind umfangreiche Anpflanzungen landschaftsgerechter Laubgehölze erforderlich. Im einzelnen werden je nach den angegebenen vier Pflanzschemata (siehe Bebauungsplan) insgesamt 1.250 lfdm. Hecken- und Gehölzpflanzungen vorgenommen. Weiterhin werden zur Verbesserung der inneren Grünstruktur insgesamt 450 lfdm. Baumpflanzungen (Sommerlinde (6), Spitzahorn (3)) vorgesehen. Zur Anpflanzung kommen ausschließlich heimische Bäume und Großsträucher sowie Sträucher, die nach Arten in Gruppen innerhalb der Pflanzschemata verwendet werden. (Verwendete Artenliste siehe Bebauungsplan).

- Eingriffe in das Geländeprofil sind nur in unabdingbar notwendigem Ausmaß vorzunehmen. Der anfallende Bodenaushub ist weitestgehend für die erforderlichen Aufschüttungen einzusetzen (Massenausgleich).
- Wo möglich, sollten an geeigneten bzw. fensterlosen Fassadenabschnitten der zu errichtenden Gebäude Fassadenbegrünung vorgenommen werden.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Das Bebauungsplangebiet wird direkt an die Pennewitzer Straße angebunden. Zwei Fußwege erlauben auch den Durchgang zur Gehrener Straße.

Die überbaubaren Flächen werden als "Gewerbegebiet" (GE) dargestellt, in dem alle nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich sind.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Landschaftsbildes inbezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) unter den gem. § 17 BauNVO zulässigen Werten. Es wird durch die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt im unteren (westlichen) Teil parallel zur Gehrrener Straße 0,8 und im oberen (östlichen) Teil neben der Pennewitzer Straße 0,6, die Geschößflächenzahl entsprechend im unteren Teil 1,6 und im oberen Teil 0,8. Die höchst zulässige Geschossigkeit wird westlich der Erschließungsstraße auf zwei Geschosse und im zentralen Bereich sowie östlich der Erschließungsstraße auf ein Geschöß festgesetzt.

Zulässig für die zweigeschossige Bebauung ist eine Trauf- oder Außenwandhöhe von 7,00 m ab Fußbodenoberkante, Erdgeschoß. Eventuell erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach mit höchstens 10 % an das vorhandene Gelände anzugleichen. Die Annäherungssichtweite darf nur Bepflanzungen von max. 60 cm Höhe enthalten.

In allen Baugebieten wird die offene Bauweise entsprechend der geplanten Nutzung festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgelegt.

Auf den nicht überbaubaren privaten Grünflächen des Gewerbegebietes werden "Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Es sind nur die unter Ziffer 4 genannten Arten im vorgegebenen Abstand zu pflanzen.

Die Grünflächen können für Kfz-Stellplätze bis zu 35 % genutzt werden. Dabei ist eine wasserdurchlässige Oberfläche vorzusehen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit ausreichenden Trinkwassermengen kann durch den Anschluß an das vorhandene Ortsnetz gesichert werden. Der Versorgungsdruck ist ausreichend. Die Löschwasserversorgung muß im Rahmen der Sanierung der gesamten Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Löschwasserreserven sind in zwei Teichen in 500 bis 600 m Entfernung vorhanden. Die Ilm fließt in einem Abstand von 250 bis 300 m am Gewerbegebiet vorbei.

Die Gemeinde beabsichtigt in einem Zweckverband mit Nachbargemeinden eine Gemeinschaftskläranlage zu bauen. Die Abwässer sollen dann insgesamt dieser Sammelkläranlage zugeführt werden. Während der Übergangszeit sind die Abwässer in Hausgruben vorzuklären und in die Ilm zu leiten.

Die Beseitigung fester Abfallstoffe ist durch die Umweltdienst GmbH des Kreises Ilmenau gewährleistet.

Das Plangebiet kann vollständig an das vorhandene Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, für das bisher das "Energiekombinat Erfurt" zuständig war.

Durch das Plangebiet führt die Trasse der HD-Gasleitung FGL 43. In diesem Bereich sind zu den vorhandenen Gastrassen die bestehenden Standardsicherheitsabstände bei einer Bebauung einzuhalten. Über den Anschluß des Gewerbegebietes an das Erdgasnetz sind gesonderte Verhandlungen mit der Südthüringer Energieversorgung AG Meiningen erforderlich.

7. KOSTENSCHÄTZUNG

Für die Erschließung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes von rd. 7,7 ha werden Investitionen der Gemeinde Gräfinau-Angstedt in der Größenordnung von ca.

DM 4.000.000,--

aufgebracht werden müssen.

Juni 1991

Planbearbeitung:
GfK - Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH
Landgraf-Friedrich-Straße 9
6380 Bad Homburg v. d. H.