

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 1/95

Gewerbegebiet " Am großen Teiche "

Gemeinde Tiefenort

Landkreis Wartburgkreis

Inhaltsverzeichnis

- 1. Rechtliche Grundlagen**
- 2. Vorbemerkung, Veranlassung, Planungsziele**
- 3. Situationsbeschreibung, Geltungsbereich**
 - 3.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereichs
 - 3.2. Topographie
 - 3.3. Nutzungen
- 4. Städtebauliche Planung**
 - 4.1. Erschließung
 - 4.2. Ver- und Entsorgung
 - 4.3. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
 - 4.5. Bauliche Gestaltung
 - 4.6. Bodenordnende Maßnahmen
 - 4.7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- 5. Grünordnung**
 - 5.1. Bestandsbeschreibung
 - 5.2. Beschreibung und Bewertung der möglichen Eingriffe
 - 5.3. Landschaftspflegerische Maßnahmen
 - 5.3.1. Anlage von Pflanzstreifen
 - 5.3.2. Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen
 - 5.3.3. Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken
 - 5.3.4. Landschaftsgestaltungsmaßnahmen in der Biotopfläche
 - 5.3.5. Pflanzliste
 - 5.4. Zeitliche Einordnung der grünordnerischen Maßnahmen
 - 5.5. Flächenbilanz
 - 5.6. Maßnahmen zum Schutz einheimischer Tierarten
- 6. Zusammenfassung, Bilanzierung**
- 7. Kosten**

Gemeinde Tiefenort

Bebauungsplan Nr. 1 / 95

Gewerbegebiet " Am großen Teiche"

Begründung zum Bebauungsplan

1. Rechtliche Grundlagen

- 1.1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996
- 1.2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- 1.3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- 1.4. die Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.06.1994
- 1.5. das Vorläufige Thüringer Naturschutzgesetz (VorlThürNatG) vom 28.01.1993, geändert durch Gesetz vom 25.09.1996

2. Vorbemerkung, Veranlassung, Planungsziele

Im OT Hämbach der Gemeinde Tiefenort ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits ein Gewerbegebiet vorhanden, das zum größten Teil ausgelastet ist. Um weitere potentielle Investoren zu gewinnen und in der Region anzusiedeln, macht es sich erforderlich ein neues Gewerbegebiet zu erschließen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tiefenort hat am 02.06.1994 einen Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemarkung Tiefenort, Flur 8, Flurbezeichnung: " Am großen Teiche " gefaßt.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

Im Ergebnis der Bauleitplanung soll ein Gewerbegebiet entstehen. Der Bebauungsplan ist die Voraussetzung für weitere Investoren, um Baurecht zu erlangen.

Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde Tiefenort.

Im Bebauungsplan werden die städtebauliche Ordnung einschließlich Erschließung sowie landschaftsplanerische Gesichtspunkte geregelt.

Die Gemeinde Tiefenort ist bestrebt, durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die wirtschaftliche Struktur der Region zu verbessern.

3. Situationsbeschreibung, Geltungsbereich

3.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Die Gemeinde Tiefenort liegt im Werratal zwischen den Mittelgebirgen Thüringer Wald und Rhön. (Landkreis - Wartburgkreis, Freistaat Thüringen)

Die Entfernungen zu einigen größeren Städten in der Region:

Bad Salzungen	ca. 6 km
Eisenach	ca. 30 km
Meiningen	ca. 40 km
Bad Hersfeld	ca. 50 km
Fulda	ca. 60 km

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Hämbach der Gemeinde Tiefenort. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe des bereits vorhandenen Gewerbegebietes.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Tiefenort, Flur 8, Flurbezeichnung "Am großen Teiche"

Folgende Flurstücke umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

ein Teil des Flurstücks 3083

ein Teil des Flurstücks 3086

sowie die Flurstücke 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3551, 2969, 2970, 2971, 3408, 3409, 3097, 3550, 3549, 3548, 3545, 3547, 3092, 3093, 3094, 3546, 3095, 3096, 2972, 3098.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 9,3 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Anschlußbahn der "Kali und Salz GmbH" in Merkers
Im Osten:	L 1120 (LIO 120) "Lengsfelder Straße"
Im Süden:	Wohnbebauung, Post-Verteilungscenter
Im Westen:	Weg, Graben mit angrenzender Halde bzw. landwirtschaftliche Fläche

3.2. Topographie

Das Planungsgebiet ist in sich eben. Gesamt betrachtet neigt sich das Gelände in Richtung Nordwesten.

Die Höhenschichtlinien sind entsprechend der Vermessung des Vermessungsbüros Lüttich, Bad Salzungen, eingetragen worden.

3.3. Nutzungen

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig überwiegend als Ackerland genutzt. Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich Brachland. Diese Fläche wurde früher als Grünland bewirtschaftet.

4. Städtebauliche Planung

4.1. Erschließung

Für das Planungsgebiet wird eine Erschließungsstraße vorgesehen, die an die L 1120 angebunden wird.

Die Erschließungsstraße wird ausgebaut auf eine Breite von 5,50 m. Darüberhinaus ist entlang der Erschließungsstraße ein einseitiger 2 m breiter Grünstreifen und ein 1,50 m breiter Gehweg vorzusehen.

Am Ende der Erschließungsstraße wird die Anlage eines Wendehammers geplant.

Um den Verkehrsfluß im Einmündungsbereich zum geplanten Gewerbegebiet zu gewährleisten, macht sich der Ausbau einer Linksabbiegerspur auf der L 1120 erforderlich. Planung und Ausbau der Erschließungsstraße einschl. Wendehammer bzw. der Anbindung der Erschließungsstraße an die L 1120 hat gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) sowie den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K-1) zu erfolgen.

Durch die unmittelbare Nähe der B 62 (ca. 500 m) ist eine verkehrstechnisch günstige Situation gegeben.

Auch die überregionale Erschließung ist gesichert durch Anschluß an die Autobahn A 4. (Entfernung ca. 30 km)

Eine weitere Möglichkeit der verkehrstechnischen Erschließung wäre die Nutzung der vorhandenen Bahnlinie, die unmittelbar am Nordrand des Planungsgebietes verläuft. Bei dieser Bahnlinie handelt es sich um die Anschlußbahn der "Kali und Salz GmbH" in Merkers mit einer Anbindung an den Bahnhof Bad Salzungen.

Durch den Bau eines Umschlagplatzes kann die Bahnlinie für das Gewerbegebiet nutzbar gemacht werden. Dadurch könnte der Verkehr auf der Straße verringert werden und eine Entlastung der lokalen Verkehrssituation erfolgen.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- bzw. die Brandwasserversorgung wird über eine an das vorhandene Ortsnetz angeschlossene Leitung sichergestellt.

Die Anschlußmöglichkeiten für Gas und Strom sind gegeben.

Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser kann zur Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) aufgefangen werden bzw. auf dem Grundstück versickern.

Desweiteren kann das saubere Oberflächenwasser im nördlichen Bereich des Planungsgebietes zur Versickerung in die Biotopfläche sowie im südlichen Bereich über den Zuflußgraben zum "Großen Teich" abgeleitet werden.

Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen, Sozialabwässer und verschmutztes Oberflächenwasser werden über Mischkanalsystem dem vorhandenen Kanal zugeführt. Die Abwässer werden in die bereits vorhandene biologische Kläranlage geleitet.

Gewerbliche Abwässer im Sinne der Abwasserherkunfts-Verordnung vom 03.07.87 (Abwässer mit gefährlichen Stoffen) sind vom Verursacher vor Einleitung in das Kanalsystem in Abwasserbehandlungsanlagen nach dem Stand der Technik zu behandeln.

Altlastenverdächtige Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

4.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der BauNVO festgesetzt.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nach ihrer Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) vorgesehen.

Durch die Entstehung des Gewerbegebietes sollen in erster Linie Arbeitsplätze geschaffen werden.

Aus diesem Grund werden die gemäß §8 Abs.(3) Nr.2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) untersagt, da sie nicht geeignet sind, in ausreichendem Maße Arbeitsplätze zu schaffen. Desweiteren sind nur Verkaufsflächen zulässig, die der Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben dienen. Diese Verkaufsflächen dürfen aber nur einen untergeordneten Anteil an der betrieblichen Nutzfläche ausmachen. Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 gewählt. Dies ermöglicht eine 60% Versiegelung der Grundstücksfläche. Aus diesem Grund ist keine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen. Desweiteren sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Grundstückszufahrten, Nebenanlagen etc. im Sinne des §19 Abs.(4) Nr.1,2,3 BauNVO mitzurechnen.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wurde die Baumassenzahl von 8,0 festgelegt. Da in einem Gewerbegebiet Gebäude mit sehr unterschiedlichen Geschößhöhen möglich sind, wird auf eine Festlegung zur Begrenzung der Vollgeschosse verzichtet.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m.

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Talseite am Schnittpunkt der Außenwand mit dem Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche bei geneigten Dächern, bei Flachdach bis Oberkante Dach.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf überschritten werden bei Schornsteinen u.ä.. Die Höhen der Gebäude sind so zu planen, daß Beeinträchtigungen der Ton-, Fernseh-, u. Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion ausgeschlossen sind. Dies ist im Bauantrag in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern nachzuweisen. Betrieblich und landschaftsgestalterisch notwendige Auffüllungen müssen bereits Gegenstand im Baugenehmigungsverfahren sein und sind im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsplanung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

Die Baugrenzen wurden so festgelegt, daß eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke erfolgen kann.

Der geringe Abstand der Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ermöglicht es den Bauwilligen ihre Grundstückszufahrten einschl. Fußwege in einer geringen Länge auszuführen.

Das führt einerseits zu Kosteneinsparungen und verringert gleichzeitig die Versiegelung des Bodens.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, um den Planern alle Möglichkeiten zu geben, energiebewußte, technisch sinnvolle und ökologisch vertretbare Lösungen zu finden.

Geologische Besonderheiten, die zu Einschränkungen der Baumaßnahmen führen könnten, sind nicht bekannt.

4.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Zum Schutz der Natur und der umliegenden Bevölkerung werden keine Betriebe zugelassen, deren Produktionsanlagen belästigende bodennahe Geruchs- oder Schadstoffemissionen aussenden.

Produktions-, Abstell-, Lager- und Umschlagsflächen sind so zu gestalten, daß ein Eindringen wassergefährdender Stoffe in Gewässer und Boden ausgeschlossen ist.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch die gewerbliche Nutzung soll ausgeschlossen werden.

Lärmintensive Anlagen sind im Zentrum des Gewerbegebietes unterzubringen. An den Rändern sind nur Anlagen mit geringer Schallemission erlaubt. Dabei sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 zu beachten.

In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der Forderungen des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4.BImSchV), der Verkehrslärmschutz-VO (16.BImSchV), der Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen (1.BImSchV) sowie der TA Lärm und TA Luft hingewiesen.

4.5. Bauliche Gestaltung

Für das Planungsgebiet werden neben den Festsetzungen des § 9 BauGB auch Aussagen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Diese sollen gewährleisten, daß sich die künftigen baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen und daß die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes möglichst gering gehalten wird.

Als Dachform sind zulässig:

Satteldächer mit einer Mindestneigung von 14°

Für die Dacheindeckung der Satteldächer ist ziegelrotes Material zu verwenden.

Für Flachdächer (Dachneigung <14°) wird eine teilweise Begrünung empfohlen.

Grell leuchtende bzw. spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung sowie zur Fassadengestaltung unzulässig.

Die Fassaden von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge sind architektonisch zu gliedern. Längere fensterlose Fassaden sind zu begrünen.

Auf diese Weise soll gewährleistet werden, daß keine monotonen Gebäudestrukturen ohne auflockernde Gliederung entstehen.

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Traufhöhe bzw. bei Flachdächern bis zur obersten Außenwandbegrenzung zulässig. Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Werbeanlagen mit grellem, reflektierendem und wechselndem Licht sind nicht in Einklang mit der umliegenden Wohnbebauung zu bringen und dürfen deshalb nicht zur Anwendung kommen. Die Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m und eine maximale Länge von 5,00 m haben bezogen auf je 20,00 m Fassadenlänge. Die Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einheimischen Gehölzen zu umpflanzen, wenn sie von der Straße oder den Nachbargrundstücken eingesehen werden können. PKW-Stellplätze, Geh- und Radwege, Garagenzufahrten etc. auf den Grundstücken sollten in einer wasserdurchlässigen bzw. offenporigen Bauweise hergestellt werden, um eine bessere Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu erreichen.

4.6. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung der gesamten Planungen sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da die Gemeinde die notwendigen Grundstücksflächen in der Zwischenzeit aufkaufen wird.

4.7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt werden, sind diese nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Die Auskunft über die genaue Lage vorhandener Leitungen ist beim jeweiligen Versorgungsträger einzuholen.

5. Grünordnung

5.1. Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig überwiegend als Ackerland genutzt. Der nordwestliche Teil des Planungsgebietes ist auf Grund seiner topographischen Lage sehr feucht. Aus diesem Grund wurde er früher als Grünland bewirtschaftet. Seit einigen Jahren ist diese Fläche Brachland. Dabei handelt es sich um aufgelassenes Grünland mit teilweisem Feuchtwiesencharakter.

Im übrigen Geltungsbereich des Planungsgebietes sind kaum ökologisch wertvolle Flächen vorhanden. (keine Bäume, Hecken, Sträucher, etc.)

5.2. Beschreibung und Bewertung der möglichen Eingriffe

Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes hängt maßgebend von der gestalterischen Qualität der Bauwerke sowie von der Intensität der Durchgrünung ab.

Durch die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird eine bis maximal 60 %ige Überbauung der Grundstücksflächen ermöglicht.

Zu erwartende Folgen der sich in diesem Bereich ergebenden Überbauung bzw. Flächenversiegelung sind u.a.:

- Verlust von natürlichem Boden
- Störung des natürlichen Wasserhaushaltes

Die ökologische Wertigkeit des Gebietes kann trotz Bebauung erhöht werden. Aus diesem Grund dürfen die Flächenbefestigungen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken das notwendige Maß nicht überschreiten.

Es wird empfohlen, daß das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert oder als Brauchwasser genutzt wird.

Das kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Wasserdurchlässige Befestigungen von Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc.
- Versickerungseinrichtungen
- Zisternen mit Brauchwassernutzung
- Dachbegrünung (günstigere Abflußbeiwerte als unbegrüntes Dach)

Die unter 5.1. angeführte Fläche im Nordwesten des Planungsgebietes ist aus dem Gewerbegebiet auszugliedern und als Biotopfläche zu belassen. Sie dient als Ausgleichsfläche für landschaftspflegerische Maßnahmen.

Eine weitere Möglichkeit zur qualitativen Verbesserung der ökologischen Wertigkeit des Planungsgebietes ist die Anpflanzung von einheimischen Laubgehölzen. Darauf wird gesondert in den nachfolgenden Abschnitten eingegangen.

5.3. Landschaftspflegerische Maßnahmen

5.3.1. Anlage von Pflanzstreifen

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen (einschl. Randbepflanzung)

Die Anlage der für das Planungsgebiet vorgesehenen Pflanzstreifen auf privaten Freiflächen bzw. öffentliche Grünflächen ist ausschließlich mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen. (Artenwahl siehe Pflanzliste)

Der daraus entstehende Grünstreifen dient der besseren Einbindung des künftigen Gewerbegebietes in das vorhandene Landschaftsbild.

Desweiteren wird festgelegt, daß zwischen den Nachbargrundstücken jeweils ein 2 m breiter Pflanzstreifen angelegt wird, der gewährleistet, daß auch der Innenbereich des Planungsgebietes durchgrünt wird.

Eine intensive Durchgrünung wirkt sich positiv auf Klima und Umwelt aus. Einen hohen ökologische Stellenwert haben sowohl Gruppenpflanzungen als auch Hecken. Es wird daher empfohlen vor allem entlang der Grundstücksgrenzen Hecken anzupflanzen.

Dabei sollten ebenfalls nur einheimische Gehölze verwendet werden.

Bei der Anlage von Hecken ist auf eine große Artenvielfalt zu achten.

Hecken haben neben ihrer landschaftsgestalterischen Wirkung auch die wichtige Funktion als Lebensraum für die Tierwelt.

Damit diese Funktionen voll zum Tragen kommen können, ist eine landschaftsgärtnerische Pflege der Gehölze notwendig.

5.3.2. Bepflanzung entlang der Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße ist ein 2,00 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.(Artenwahl siehe Pflanzliste)

5.3.3. Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist für je 100 m² überbaute Grundstücksfläche 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Desweiteren ist beim Bau von Stellplatzanlagen für je 6 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen. (Artenwahl siehe Pflanzliste)

5.3.4. Landschaftsgestaltungsmaßnahmen in der Biotopfläche

Diese Fläche ist zum Teil als besonders geschütztes Biotop gemäß § 18 VorlThürNatG zu betrachten.

Die Biotopfläche wird im Außenbereich nicht mit Gehölzen umpflanzt.

Die Grenze zu den gewerblich genutzten Flächen wird mit einheimischen Hecken sowie mit großstämmigen einheimischen Laubbäumen gesäumt.

Im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes sind in der Biotopfläche Landschaftsgestaltungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen (Schaffung von Flutmulden und Kleingewässern durch Bodenaushub).

5.3.5. Pflanzliste

Die nachfolgende Pflanzliste enthält einige Beispiele für einheimische Gehölze.

Sträucher und Heister:

Haselnuß	(Corylus avellana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euyonymus europaeus)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildrosen	(Rosa canina)
Holunder	(Sambucus nigra)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Heister und hochstämmige Einzelbäume:

Stieleiche	(Quercus robur)
Roßkastanie	(Hippocastanum Aesculus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Salweide	(Salix caprea)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Feldulme	(Ulmus carpinifolia)

5.4. Zeitliche Einordnung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sollten sofort bei Kenntnis der vorgesehenen Planung beginnen, da die Entwicklung der Gehölze teilweise Jahre dauern kann.

5.5. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wurde nach dem "Bielefelder Modell" (nach Lahl/Zeschmar-Lahl/Frank) ermittelt.

Pflanzmaßnahmen zwischen den Grundstücken bzw. auf den Grundstücken selbst sind nicht in die Bilanz mit eingeflossen.

Als Ausgleichsfläche wurden nur die Begrünungsmaßnahmen, die als Abgrenzung des Gewerbegebietes und als Übergang zur freien Landschaft dienen sowie der Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße, zum Ansatz gebracht

Gesamtfläche Planungsgebiet	~	92.700 m ²
Öffentliche Straße:	~	2.400 m ²
Biotopfläche:	~	10.600 m ²
Berechnungsfläche: 92.700-2.400-10.600	~	79.700 m ²
versiegelte Grundstücksflächen: 0,6*79.700	~	47.800 m ²
gesamte versiegelte Flächen: 47.800+2.400	~	50.200 m ²
Verrechnungsmittelwert für Ackerfläche: 0,3		
Anrechenbare Fläche: 0,3*50.200	~	<u>15.060 m²</u>
Ausgleichsfläche für Begrünungsmaßnahmen: ~		<u>10.800 m²</u>

5.6. Maßnahmen zum Schutz einheimischer Tierarten

In Gebäuden mit Firsthöhen über 8 m sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Vogelschutzmaßnahmen im Dach einzubauen. (Brutkästen für Falken und Eulen)

Zwischen dem Gewerbegebiet und der Halde am Großen Teich sollte ein offener Korridor für wandernde Tiere erhalten werden.

Die unter 5.3. aufgeführten Bepflanzungsmaßnahmen mit einheimischen Laubgehölzen bieten der Tierwelt einen günstigeren Lebensraum als Nadelgehölze.

6. Zusammenfassung, Bilanzierung

Durch die in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen werden die jetzigen Ackerflächen in Bezug auf das Landschaftsbild sowie in ökologischer Hinsicht aufgewertet.

Diese Aufwertung stellt einen qualitativen Ausgleich dar, im Hinblick auf den quantitativen Verlust, der durch Überbauung bzw. Versiegelung der Freiflächen entsteht. Ein weiterer positiver Aspekt in ökologischer Hinsicht ist die Ausweisung der Biotopfläche.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß der Standort des Planungsgebietes zur Ausweisung als Gewerbegebiet geeignet ist.

Dafür sprechen nachfolgend aufgeführte Gründe:

- kaum vorhandene ökologisch wertvolle Flächen
- die günstige verkehrstechnische Lage des Geltungsbereichs
- die Lage des Planungsgebietes sowie die angrenzenden Nutzungen (bereits vorh. Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe)
- äußere Erschließung ist bereits vorhanden (Gas, Strom, Wasser, Hauptsammler zur Kläranlage, Biologische Kläranlage)

Desweiteren sind durch die zahlreichen grünordnerischen Maßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen, Dachbegrünung, Versickerung des Niederschlagswassers, Ausweisung der Biotopfläche etc.) sowie durch Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Gewerbegebiet sowie in der angrenzenden Bebauung gegeben.

Gleichzeitig ist damit sichergestellt, daß durch die geplante Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes entstehen.

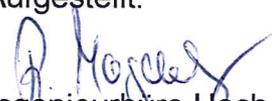
7. Kosten

Bei der Realisierung der Planung werden der Gemeinde Tiefenort voraussichtlich folgende Kosten entstehen.

1.	Ausbau der geplanten Erschließungsstraße	ca. DM	600.000,00
2.	Straßenbeleuchtung	ca. DM	30.000,00
3.	Abwasserentsorgungsanlagen	ca. DM	250.000,00
4.	Wasserversorgungsanlagen	ca. DM	100.000,00
5.	Begrünung u. Ausgleichsmaßnahmen	ca. DM	150.000,00
6.	<u>Bruttosumme</u>	ca. DM	<u>1.130.000,00</u>

Stand: 03.03.1997

Aufgestellt:


Ingenieurbüro Hoch- u. Tiefbau
Dipl.-Ing. (TU) Klaus Magdeburg
Mühlgasse 17
36469 Tiefenort
Tel./Fax 03695/824152


Gemeindeverwaltung
Tiefenort
Kirchplatz 5
Bürgermeister 36469 Tiefenort
Telef.: 03695/824011