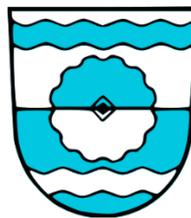


Bebauungsplan „Am Flurzaun“,  
mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des  
Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer  
östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“,  
Ortsteil Neudietendorf  
der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt

## **BEGRÜNDUNG**

### **Teil 1: Allgemeine Begründung**

Vorentwurfsfassung, Stand: 26.08.2022



Landgemeinde Nesse-Apfelstädt  
Zinzendorfstraße 1  
99192 Nesse-Apfelstädt

# Impressum

Begründung zum

Bebauungsplan „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“, Ortsteil Neudietendorf der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt

## BEGRÜNDUNG

### Teil 1: Allgemeine Begründung

Planverfasser



**Landgemeinde Nesse-Apfelstädt**

Zinzendorfstraße 1

99192 Nesse-Apfelstädt

Auftragnehmer



**Stadt | Ökonomie | Recht – Steinke & Zemke GbR**

Waidmühlenweg 5

99089 Erfurt

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>5</b>
<b>1 Planungsgegenstand .....</b>	<b>6</b>
1.1 Anlass, Zweck, Ziele und Erforderlichkeit.....	6
1.2 Geltungsbereich.....	6
1.3 Überörtliche Planungen.....	8
1.4 Örtliche Planungen .....	14
1.5 Gebäudebestand, Bau- und Nutzungsstruktur.....	16
1.6 Topologie und Umwelt .....	17
1.7 Erschließung und Versorgung.....	17
1.8 Plangrundlage.....	17
<b>2 Planfestsetzungen.....</b>	<b>18</b>
2.1 Inhalt und Begründung der Planungsüberlegungen und der Berücksichtigung fachlicher Grundlagen .....	18
2.1.1 Lärmgutachten .....	18
2.1.2 Geotechnischer Bericht.....	21
2.1.3 Artenschutzprüfung (ASP).....	24
2.1.4 Grünordnungsplan .....	24
2.1.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	28
2.2 Inhalt und Begründung der Festsetzungen.....	28
2.2.1 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne .....	29
2.2.2 Art der baulichen Nutzung.....	29
2.2.3 Maß der baulichen Nutzung .....	29
2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	30
2.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	30
2.2.6 Verkehrsflächen .....	31
2.2.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	31
2.2.8 Öffentliche und private Grünflächen .....	31
2.2.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	32
2.2.10 Grünordnerische Festsetzungen .....	33
2.2.11 Immissionsschutz.....	34
2.3 Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....	37
2.3.1 Dachgestaltung und -eindeckung .....	37

2.3.2	Fasadengestaltung.....	37
2.3.3	Gestaltung von Werbeanlagen .....	38
2.3.4	Unbebaute Flächen der Baugrundstücke .....	38
2.3.5	Geländeregulierungen.....	39
2.4	Hinweise .....	39
<b>3</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>41</b>
3.1	Stadtplanerisch-städtebauliche Auswirkungen .....	41
3.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	41
3.3	Auswirkungen auf den Verkehr, die Mobilität und die technische Infrastruktur .....	42
3.4	Soziale Auswirkungen.....	43
3.5	Auswirkungen auf Grün- und Freiflächen .....	43
3.6	Ökonomische Auswirkungen.....	43
3.7	Eigentum und Bodenordnung.....	43
3.8	Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen .....	43
3.9	Sonstige Auswirkungen.....	43
3.10	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	44
3.11	Flächenbilanz.....	44
<b>4</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>45</b>
<b>5</b>	<b>Verfahrensübersicht .....</b>	<b>46</b>
<b>6</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>47</b>
	<b>Anlagen.....</b>	<b>48</b>

## Vorbemerkungen

Die vorliegende Allgemeine Begründung ist Teil 1 der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Umweltbericht stellt als Teil 2 der Begründung einen gesonderten Teil dieser dar.

Die Ausführungen in der vorliegenden Begründung beziehen sich auf den Entwurf des Bebauungsplans. Es wird auf die angestrebten Planfestsetzungen und sonstige Inhalte eingegangen. Hierdurch wird zunächst nur eine planerische Absicht zum Ausdruck gebracht, die sich insbesondere aufgrund weiterer Hinweise der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der Beteiligung ändern kann. Bei der Begründung der Festsetzungen und der sonstigen Inhalte wird allein aus Gründen der Praktikabilität die Form des Indikativs (z. B.: „die zulässige Nutzung wird festgesetzt“) verwendet, anstatt über das Modalverb „sollen“ (z. B.: „die zulässige Nutzung soll festgesetzt werden“) eine entsprechende Absicht zum Ausdruck zu bringen.

Die vorliegende Bebauungsplan überplant Flächen des Bebauungsplans der ehemaligen Gemeinde Neudietendorf, jetzt Nesse-Apfelstädt, „Hinter dem Flurzaun“ sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“. In den Ausführungen zu diesen Bebauungsplänen beschränkt sich die Begründung auf die Teile, die überplant werden.

# 1 Planungsgegenstand

Gegenstand der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Flurzaun“ im Ortsteil Neudietendorf, die auch Flächen des Bebauungsplans „Hinter dem Flurzaun“ sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“ integriert. Die Gemeindevertretung der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt hat in ihrer Sitzung am 29.08.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Flurzaun“ aufzustellen und hierbei auch Flächen des Bebauungsplans „Hinter dem Flurzaun“ zu überplanen.

## 1.1 Anlass, Zweck, Ziele und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist es, im Ortsteil Neudietendorf der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt Wohnraum zu ermöglichen.

Das Planziel besteht in der Schaffung von Wohnnutzungen in Einfamilienhäusern. Es sollen vorrangig Wohnnutzungen zulässig sein, die sich an die ostseitig bereits vorhandenen Wohnnutzungen und Wohngebäude anfügen und somit einen erkennbaren Abschluss wohnbaulicher Nutzungen darstellen. Mit der Planung soll zudem die Erschließung der geplanten Wohnnutzungen gesichert werden. Nachdem die Bevölkerungsentwicklung in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt lange Zeit rückläufig war und die Bevölkerungsprognose von einem weiteren Rückgang ausgeht, hat sich die Einwohnerzahl in den vergangenen drei Jahren konsolidiert bzw. ist sogar leicht angestiegen. Von 2018 bis 2020 stieg die Einwohnerzahl von 5.939 auf 5.995 an (vgl. Thüringer Landesamt für Statistik: Bevölkerung der Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Geschlecht in Thüringen, veröffentlicht am 21.6.2021). Die Gemeinde möchte auch zukünftig als attraktiver Wohnstandort fortbestehen und hierfür insbesondere im Ortsteil Neudietendorf die Wohnfunktion durch die Ausweisung von neuem Wohnbauland stützen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, da sich die geplanten Wohnnutzungen ohne bauleitplanerische Festsetzung nicht realisieren lassen. Mit der Planung sollen zudem Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, sofern sie erforderlich sind. Der Bebauungsplan soll solche Flächen des Bebauungsplans „Hinter dem Flurzaun“ überplanen, deren Integration in den Bebauungsplan möglich ist.

## 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Flächen, die zur Realisierung der geplanten Wohnnutzungen und der hierfür erforderlichen Erschließungsflächen erforderlich sind sowie die erforderlichen Maßnahmenflächen.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich die in der Planzeichnung eindeutig gekennzeichneten Flurstücke in der Gemarkung Neudietendorf, Flur 3. Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bebauungsplan „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“:

Flurstück	Umfang
468/1	vollständig
468/2	vollständig
469/1	vollständig
469/2	vollständig
470	vollständig
471	vollständig
471/1	teilweise
472/1	vollständig
472/2	vollständig
473/1	Vollständig
473/2	vollständig
473/3	vollständig
478/5	teilweise
478/12	teilweise
478/13	teilweise
482/1	teilweise
483/11	teilweise
729/2	teilweise

Tab. 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

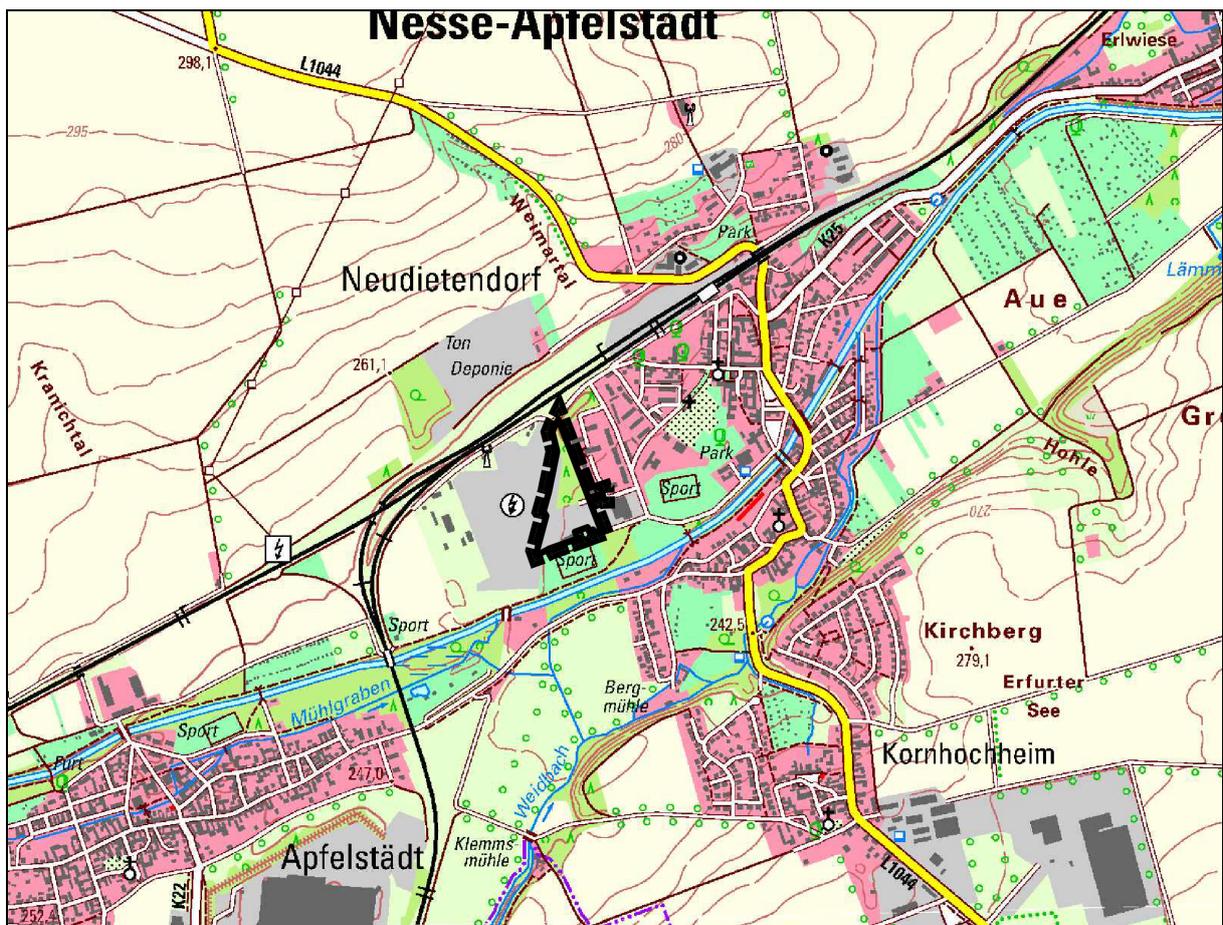


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte (DTK) Thüringen bereitgestellt vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) © GDI-Th)

### 1.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan, auf die im Folgenden eingegangen wird.

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten. Folgende Inhalte des Landesentwicklungsprogramms werden von der vorliegenden Planung berührt:

*2.1.2 G Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Sicherung und Weiterentwicklung sozialer und technischer Infrastrukturen, sollen die Folgen des demografischen Wandels besonders berücksichtigt werden.*

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Wohnstandort Neudietendorf in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt zu stärken. Während die Bevölkerungsentwicklung in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt lange Zeit rückläufig war und die vorliegende Bevölkerungsprognose von einem weiteren Rückgang ausgeht, hat sich die Einwohnerzahl in den letzten drei Jahren konsolidiert (vgl. Thüringer Landesamt für Statistik: Bevölkerung der Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Geschlecht in Thüringen, veröffentlicht am 21.6.2021). Auch wenn ein weiteres Bevölkerungswachstum somit nicht gesichert erscheint, soll die Planung vorangetrieben werden, um das Wohnraumangebot auszubauen. Die Planung dient gerade dazu, den Wohnstandort Neudietendorf für Familien attraktiv zu gestalten und ergänzen. Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt hat durch ihre Lage zwischen dem Oberzentrum Erfurt und dem Mittelzentrum (mit Teilfunktion eines Oberzentrums) Gotha sowie ihre Lage an der BAB A4 gute Voraussetzungen, von Bevölkerungszugewinnen zu profitieren.

*2.4.1 G Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt ist bestrebt, das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung umzusetzen. Für die vorliegende Planung eines Allgemeinen Wohngebietes, das voraussichtlich mit Einfamilienhäusern bebaut werden soll, stehen im Innenbereich allerdings keine Flächen in einer vergleichbaren Größenordnung zur Verfügung, die sich in absehbarer Zeit entwickeln lassen. Die Wohnnutzungen sollen deshalb im unmittelbaren Anschluss an den Innenbereich realisiert werden. Zwar werden hierdurch Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist umgeben von wohnbaulichen Nutzungen, einer Sportanlage und einer größeren Photovoltaikanlage sowie Bahnflächen. Es handelt sich damit um eine weitgehend umbaute Fläche, die überwiegend brachgefallenen ist. Die Planung bedient sich bestehender Verkehrswege und soll im Anschluss an die Straße „Flurzaun“ realisiert werden.

*2.4.2 G Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.*

Die aus der vorliegenden Planung resultierende Flächeninanspruchnahme ergibt sich aus dem Wohnraumbedarf. Es wird eine Brachfläche in Anspruch genommen, die derzeit ungenutzt ist und – auch aufgrund der umliegenden Nutzungen – einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden soll, um den Siedlungskörper abzuschließen.

*2.5.1 G In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.*

Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Mit der Planung wird das Wohnraumangebot in der Gemeinde insgesamt erhöht. Durch die Lage des Standortes an bestehenden Versorgungseinrichtungen werden kurze Wege ermöglicht, sodass den Bedürfnissen einer weniger mobilen bzw. älteren Bevölkerung Rechnung getragen wird.

*4.6.2 G Die Sicherung der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung soll entsprechend der regionalen Anforderungen entweder durch eine Erhöhung des Anschlussgrads an zentrale Infrastrukturnetze oder durch gezielte raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der Re-Regionalisierung mit dezentralen und kleinteiligen Lösungen ermöglicht werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die eine dezentrale und kleinteilige Lösung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.*

Es ist vorgesehen, das Plangebiet an die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung anzuschließen. Das anfallende Regenwasser soll vor Ort versickert werden. Ergänzen auf Grundlage Erschließungskonzept und Entwässerungsplanung.

*5.1.1 G Klimaschutz- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen sollen bei raumbedeutsamen Planungen, insbesondere in den Handlungsfeldern Gesundheit und Bevölkerungsschutz, Wasserwirtschaft, Wasserhaushalt, Naturschutz, Boden und Landnutzung, Land- und Forstwirtschaft, Siedlungsentwicklung, Verkehr, Tourismus und Energiewirtschaft, berücksichtigt werden (Climate Proofing).*

Der Bebauungsplan soll Festsetzungen enthalten, die auch zum Klimaschutz beitragen. So soll das Niederschlagswasser im Plangebiet verbleiben. Dies dient dem Wasserhaushalt und dem Schutz des Bodens. Zudem sollen Festsetzungen getroffen werden, die dem Schutz der Natur dienen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen den Orientierungswerten der BauNVO entsprechen.

*6.1.1 G In den zeichnerisch in der Karte 10 dargestellten Freiraumbereichen Landwirtschaft und den Freiraumverbundsystemen Wald- und Auenlebensräume soll der Freiraumsicherung bzw. der Entwicklung von zusammenhängenden Freiraumbereichen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Durchgängigkeit der Wald- und Auenfreiraumverbundsysteme soll verbessert werden.*

Die Planung erfolgt angrenzend an einen Auenfreiraumverbund. Der Verbund wird nicht beeinträchtigt.

*6.1.2 G Für raumbedeutsame naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie forstrechtliche Ausgleichsaufforstungen sollen bevorzugt Flächen aus den*

*landesweiten Flächenpools, aus bauleitplanerischen Ökokonten sowie Maßnahmen aus den Plänen nach § 82 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genutzt werden. Rückbau von Versiegelungen und Renaturierung von Brachflächen sowie eine Lenkung zur Verbesserung der Vernetzung in Wald- und Auenfreiraumverbundsystemen soll der Neuausweisung von Kompensationsflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgezogen werden.*

Der Bebauungsplan enthält Maßnahmenflächen auf bislang versiegelten Flächen bzw. auf unversiegelten Flächen in seinem Geltungsbereich, die mit Bauschutt belastet sind. Zudem sollen Streuobstwiesen außerhalb des Geltungsbereich angelegt und versiegelte Flächen im Anschluss an den Geltungsbereich entsiegelt werden.

*6.4.2 G Zur Vermeidung von Hochwasserschäden und zur Regelung des Hochwasserabflusses sollen Überschwemmungsbereiche erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden.*

Die Planung beeinträchtigt bestehende Überschwemmungsbereiche nicht. Die Schaffung von Rückhalteräumen innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

*6.4.3 G In den zeichnerisch in der Karte 10 dargestellten Risikobereichen Hochwassergefahr soll den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.*

Der Hochwassergefahr wird Rechnung getragen. Das Plangebiet soll im Anschluss an den entsprechend dargestellten Risikobereich erfolgen. Maßnahmen, die den vorbeugenden Hochwasserschutz und die Schadensminimierung gefährden, sind nicht vorgesehen.

Folgende weitere das Plangebiet betreffende Inhalte sind dem Landesentwicklungsprogramm zu entnehmen:

In der Karte 2 – Raumstrukturgruppen und -typen ist die Landgemeinde als Teil des demografisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „Innerthüringer Zentralraum“ innerhalb der Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen.

### Regionalplan Mittelthüringen

Mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 ist der Regionalplan Mittelthüringen in Kraft getreten. In Abschnitt 2.2.2 wurde eine Änderung vorgezogen bearbeitet und am 24.12.2018 in Kraft gesetzt. Der Sachliche Teilplan Windenergie wurde ebenfalls vorgezogen bearbeitet und am 24.12.2018 in Kraft gesetzt.

Gemäß der Karte 1-1 Raumstruktur ist die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt als Grundzentrum festgelegt. Die in Ziel 1-1 verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.

Folgende Festlegungen berühren die vorliegende Planung:

*G 2-1 Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen → Regionalplan, 4.2 sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen*

*Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.*

Die vorliegende Planung ermöglicht die weitere wohnbauliche Entwicklung Ortsteil Neudietendorf. Dieser Ortsteil ist bereits ein bedeutender Wohnstandort in der Landgemeinde mit weiteren Entwicklungsmöglichkeiten. Da durch Innenentwicklung keine nennenswerten wohnbaulichen Potenziale in Neudietendorf erzielt werden können folgt die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf einer Brachfläche im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen. Die in den vergangenen drei Jahren leicht positive Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass in der Gemeinde Nachfrage nach Wohnbauland besteht.

*G 2-2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.*

Die vorliegende Planung ermöglicht die weitere wohnbauliche Entwicklung im gut ausgestatteten Ortsteil Neudietendorf. Damit wird die weitere Siedlungsentwicklung im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsteil ermöglicht. Zwar nimmt die Planung hierfür Außenbereichsflächen in Anspruch. Es handelt sich jedoch überwiegend um brachgefallene bzw. versiegelte Flächen, die die Funktionen des Außenbereichs nur bedingt erfüllen. Das Plangebiet befindet sich umgeben von wohnbaulichen Nutzungen, einer Sportanlage und einer größeren Photovoltaikanlage sowie Bahnflächen. Die Erweiterung des Siedlungskörpers bis zu den Photovoltaikanlagen stellt aber keine Beschränkung im Außenbereich privilegierter Nutzungen dar, da solche bislang nicht bestehen und auch nicht vorgesehen sind. Auch eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht anzunehmen, da die Fläche kein Bestandteil einer größeren Außenbereichsfläche darstellt, sondern – umgeben von den genannten Nutzungen, die auch durch Bebauungspläne gesichert sind – eher den Charakter eines Außenbereichs im Innenbereich aufweist.

*G 2-3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.*

Mit der vorliegenden Planung in ihrer Größenordnung vergleichbare nicht ausgelastete Baugebiete oder Potenzialflächen im Innenbereich bestehen in Neudietendorf nicht.

*G 2-16 Brachflächen innerhalb ausgewiesener Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz → Regionalplan, 2.1 und 4.2 sollen einer freiräumlichen Nachnutzung zugeführt werden. Liegen diese Flächen innerhalb bedeutsamer Siedlungsbereiche, dann soll in Abhängigkeit vom jeweiligen Umfeld und den räumlichen Bedingungen eine bauliche Nachnutzung bedingt möglich sein.*

Gemäß der Raumnutzungskarte sind überwiegende Teile des Plangebiets als Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz festgelegt (hw-11 – Untere Apfelstädt). Inzwischen – so auch die Darstellungen in der Raumnutzungskarte im 1. Entwurf der Überarbeitung des Regionalplanes Mittelthüringen – stellt sich das für den Hochwasserschutz erforderliche Gebiet im Bereich der Apfelstädt deutlich kleiner dar und berührt das Plangebiet nicht mehr. Gemäß dem Flächen-

nutzungsplan ist das gemäß Rechtsverordnung (In kraft seit 13.10.2015) festgelegte Überschwemmungsgebiet deutlich kleiner. Eine freiräumliche Nachnutzung wird durch die Gemeinde auch nicht angestrebt. Das Plangebiet stellt schon aufgrund seiner Lage keinen geeigneten Erholungs- oder Naturraum dar, da es umgeben von baulichen Anlagen und somit kein Teil eines Freiraumzusammenhangs ist. Es ist auch nicht für eine innerstädtische Freiraumnutzung prädestiniert, da es sich am Rand des Ortsteils befindet. Da die Gemeinde eine weitere wohnbauliche Entwicklung zu realisieren beabsichtigt, stellt sich das wohnbauliche Entwicklungspotenzial als gegenüber dem Freiraumpotenzial gewichtiger dar.

*G 4-7 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugendem Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.*

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte überwiegend als Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz gekennzeichnet (hw-11 – Untere Apfelstädt). Inzwischen – so auch die Darstellungen in der Raumnutzungskarte im 1. Entwurf der Überarbeitung des Regionalplanes Mittelthüringen – stellt sich das für den Hochwasserschutz erforderliche Gebiet im Bereich der Apfelstädt deutlich kleiner dar und berührt das Plangebiet nicht mehr. Gemäß dem Flächennutzungsplan ist das gemäß Rechtsverordnung (In kraft seit 13.10.2015) festgelegte Überschwemmungsgebiet deutlich kleiner. Die vorliegende Planung steht der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche damit nicht entgegen.

Folgende weitere das Plangebiet betreffende Inhalte sind dem Regionalplan zu entnehmen:

- In der Karte 4.1 Freiraumsicherung nachrichtlich wiedergegeben sind südlich außerhalb des Plangebietes ein Feuchtbiotopverbund – Konzept und südwestlich außerhalb des Plangebietes die Darstellung eines EG-Vogelschutzgebietes (SPA79/409/EWG).
- Gemäß dem Umweltbericht weist die Aue der Apfelstädt großflächige Überschwemmungsgebiete, die auf der Grundlage eines Hochwasserereignisses mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren ermittelt wurden (HQ100), auf.

Die vorliegende Planung beeinträchtigt die genannten Ziele oder Grundsätze nicht.

Infolge der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen wurde die Änderung des Regionalplanes am 18.03.2015 beschlossen und damit das Änderungsverfahren eingeleitet. Am 12.09.2019 beschloss die Planungsversammlung die Freigabe des 1. Entwurfes der Überarbeitung des Regionalplanes Mittelthüringen zur Anhörung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und der im Regionalen Planungsbeirat vertretenen Institutionen sowie zur öffentlichen Auslegung (Beteiligung). Diese Beteiligung endete am 10.02.2020.

Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt ist in der Karte 1-1 Raumstruktur in der Rubrik Zentrale Orte (Regionalplan Mittelthüringen 2011) als Grundzentrum ausgewiesen. Der Abschnitt 1.2.4 bleibt unverändert in der Fassung des Regionalplanes Mittelthüringen 2011. Gemäß LEP 2025, 2.2.11 gelten die Grundzentren in den Regionalplänen fort, bis sie durch eine Änderung des LEP 2025 gesondert bestimmt werden.

Folgende Festlegungen berühren die vorliegende Planung:

*G 2-2 Bei Neubebauung soll, landschaftlich und siedlungsstrukturell angepasst, die Flächenproduktivität insbesondere bei Wohnen und Gewerbe erhöht werden. Die Siedlungsentwicklung soll auf infrastrukturell gut ausgestattete Ortsteile konzentriert werden.*

Dem wird die vorliegende Planung gerecht, indem sie die wohnbauliche Entwicklung im gut ausgestatteten Ortsteil Neudietendorf vorbereitet. Vorgesehen sind Festsetzungen zur Dichte der vorgesehenen Nutzungen, die einerseits aus einer marktgerechter Entwicklung und andererseits aus einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden resultieren.

*G 2-5 Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren. Sie soll an den sich aus dem demographischen Wandel ergebenden unterschiedlichen Anforderungen ausgerichtet werden.*

Die in den vergangenen drei Jahren leicht positive Bevölkerungsentwicklung der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt bildet die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland ab. Mit der vorliegenden Planung soll deshalb in begrenztem Umfang Wohnbauland für die bestehende Nachfrage nach Einfamilienhäusern geschaffen werden. Eine sich an die vorliegende Planung anschließende weitere wohnbauliche Entwicklung am Standort kann dabei ausgeschlossen werden, da die umliegenden Flächen bereits bebaut sind bzw. anderweitig genutzt werden.

*G 2-6 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.*

Die Planung dient der Funktionsstärkung des Wohnstandortes Neudietendorf. Sie befindet sich angrenzend an bestehende Versorgungseinrichtungen.

*G 2-7 Bestehende Baugebiete sollen ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.*

Bestehende, nicht ausgelastete Baugebiete in Größenordnung der vorliegenden Planung existieren in Neudietendorf nicht. Es erfolgt deshalb eine Neuausweisung auf einer Brachfläche im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen.

Folgende weitere das Plangebiet betreffende Inhalte sind dem Entwurf zu entnehmen:

- Gemäß der Raumnutzungskarte als Ziel der Raumordnung gekennzeichnet befindet sich weiter südlich ein Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (FS-21). Gemäß der Karte 4-1 Freiraumsicherung sind die Gebiete im Tal der Apfelstädt von Schwabhausen bis Ingersleben als Teil des Auen- und Feuchtverbundsystem ausgewiesen („Fachgutachten Biotopverbundkonzept für den Freistaat Thüringen (2015)“). Die Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Damit nicht vereinbare raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen. Südlich befindet sich als Ziel der Raumordnung gekennzeichnet ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserrisiko (Hr-8). Die Vorranggebiete Hochwasserrisiko sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Damit nicht vereinbare raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen. In den

zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Vorbehaltsgebieten Hochwasserrisiko (so auch im südlich des Plangebiets liegenden Bereich der Apfelstädt – hr-8) soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

- Gemäß der Karte 3-2 Vorbehaltsgebiete Großflächige Solaranlagen ist nördlich der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Bahnflächen das Vorbehaltsgebiet „sol-12 Nesse-Apfelstädt – Neudietendorf“ ausgewiesen.
- Gemäß dem Umweltbericht Anhang 8, Karte 1, Biotopverbund und Siedlungsklima (zu Regionalplan, Begründung Z2-1) befindet sich südlich ein Teil des Verbunds für Auen- und Feuchtlebensräume des Biotopverbundsystem (ONB / TLUG 2016).

Die vorliegende Planung beeinträchtigt die als Ziele oder Grundsätze vorgesehenen Festlegungen nicht.

## 1.4 Örtliche Planungen

### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Nesse-Apfelstädt besitzt seit 2004 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Apfelstädt liegt in der Fassung der 2. Änderung mit Stand vom 13.12.2012 sowie Berichtigung im Jahr 2018 vor.

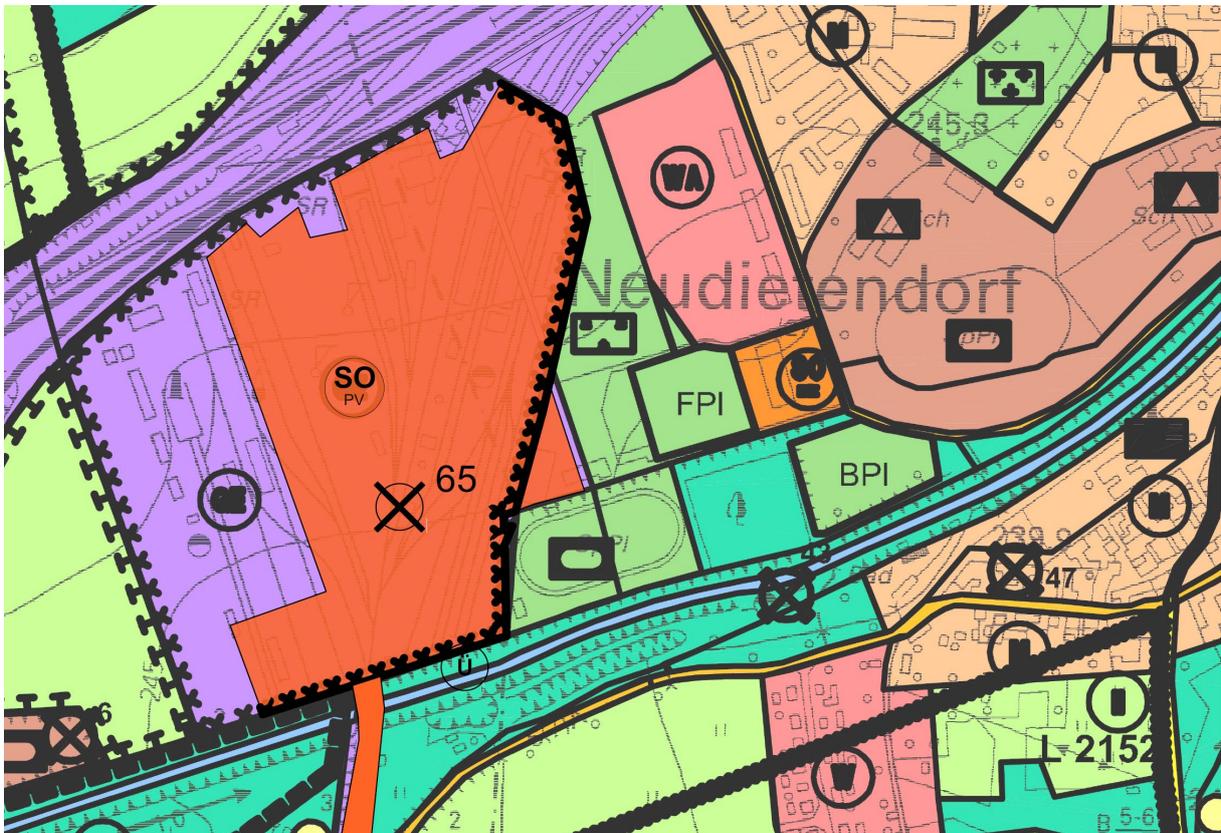


Abb. 2: Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung der 2. Änderung

Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereichs überwiegend Grünflächen dar. Diese sind überwiegend als Grünanlagen signiert. Im östlichen Teil sind sie als Festplatz signiert.

Westlich und nördlich des Plangebiets sind Bahnanlagen dargestellt. Die durch Photovoltaikanlagen genutzte Fläche ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt. Hier befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (65). Der Bereich ist als Fläche mit Kampfmittelverdacht umgrenzt.

Östlich des Plangebiets ist der Bereich der bestehenden Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Östlich des Plangebiets ist der Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes als Sonstiges Sondergebiet (SO) Großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Südlich des Plangebiets sind Waldflächen und Grünanlagen (Sportanlagen) dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan ist der Landschaftsplan für den Teilraum Neudietendorf (INL Schleip 1996) maßgeblich. Die Ergebnisse des Landschaftsplanes sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Da sich der Bebauungsplan im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, der Straßenverkehrsflächen und der Ver- und Entsorgungsflächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wird der Flächennutzungsplan für diese Flächen parallel geändert (laufende 3. Änderung).

### Bebauungspläne

Der Bebauungsplan grenzt an den Bebauungsplan „Hinter dem Flurzaun“ vom 14.07.1998. Dieser setzt vier Allgemeine Wohngebiete fest. Zudem setzt der Bebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung wohnungsferne Hausgärten und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Entlang der nördlichen und der westlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Flächen als Lärm- und Sichtschutzwall für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht grünordnerische Maßnahmen und Vorschriften sowohl für öffentliche Flächen als auch für die einzelnen Baugrundstücke vor. Hauptziele sind der Begründung des Bebauungsplans folgend eine möglichst weitgehende Eingriffsminimierung und ökologische Aufwertung des Wohngebietes, intensive innere Durchgrünung und Gliederung sowie Einbindung in das Landschaftsbild. Die getroffenen landschaftspflegerischen Festsetzungen sollen insgesamt zur Verbesserung der ökologischen Situation des Gebietes beitragen und werden damit als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und als Ausgleichsmaßnahmen gewertet.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ehemaliges OBW-Gelände“ vom 25.10.2012 setzt Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaik, Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Verkehrsflächen fest. Die vorgesehene Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage ist realisiert.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau eines SB-Marktes mit Einzelhandelsflächen“ in der Fassung der 1. Änderung vom 13.07.2007 setzt ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt mit Einzelhandelsflächen“, Verkehrsflächen und

Grünflächen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung und zum Anpflanzen fest. Die vorgesehene Nutzung ist realisiert.

Weitere Bebauungspläne bestehen in der näheren Umgebung nicht.

### Satzungen

Auf folgende Satzungen der Gemeinde wird hingewiesen:

- Gestaltungssatzung Neudietendorf, bekanntgemacht am 24.03.1993: Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung.
- Klarstellungssatzung Neudietendorf, bekanntgemacht am 05.04.2007: Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dargestellt ist, dass sich das Plangebiet teilweise innerhalb der Gebiete mit örtlichen Bauvorschriften nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB (rechtsgültige Bebauungsplangebiete) befindet.

### Städtebauliches Entwicklungskonzept: Integrierte Kommunale Strategie

Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt hat als Wettbewerbsbeitrag zur „Nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung“ innerhalb des Thüringer EFRE-Programms 2014-2020 eine Integrierte Kommunale Strategie erarbeitet, die den Titel „REGIONAL PRODUZIEREN – ATTRAKTIV LEBEN. Die Landgemeinde auf dem Weg zum attraktiven Lebens- und Arbeitsraum im Spannungsfeld des Städtedreiecks EF – GTH – ARN“ trägt. Allgemeines Ziel der Strategie ist neben der Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse die stärkere Vernetzung der ehemals eigenständigen Ortsteile und eine Erhöhung der Identität zur Landgemeinde. Spezifische Ziele und Leitbilder sind:

- 1) Etablierung der Landgemeinde als Produktionsstätte für gesunde und regional erzeugte landwirtschaftliche Produkte,
- 2) Nesse-Apfelstädt als attraktiver Lebensraum mit vielschichtigen Gewerbestrukturen im ländlichen Raum im Städtedreieck EF - ARN – GTH,
- 3) Steigerung der Identifikation der Einwohner mit der Landgemeinde,
- 4) energieeffiziente / ressourcenschonende Gemeinde unter Einbeziehung regionaler erneuerbarer Energieträger und Minimierung bzw. Vermeidung klimarelevanter Gase.

Hervorgehoben wird in der Stärken-Schwächen-Analyse die Qualität als Wohnstandort. Die Strategie enthält detaillierte Vorhaben zur Realisierung der Ziele. Innerhalb des Ziels 4 wird im Handlungsfeld Siedlungsstruktur und Gebäudesubstanz die Schaffung von Baurecht auf Brachflächen vorgesehen. Vorgesehen ist als Maßnahme zur Steigerung der Energieeffizienz und Ressourcenschonung die Nutzung von Solarenergie westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Weitere, das Plangebiet betreffende Maßnahmen enthält das Konzept nicht.

## **1.5 Gebäudebestand, Bau- und Nutzungsstruktur**

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine hochbaulichen Anlagen. Auf der Fläche bestehen ein Lärmschutzwall im Westen und ein Erdwall von Norden nach Süden verlaufend. Die Fläche ist stellenweise mit Betonplatten versiegelt. Der wesentliche Teil der Fläche ist brachliegend und von Wildwuchs geprägt.

Östlich des Plangebiets bestehen Wohnnutzungen und ein Edeka-Markt. Westlich befinden sich Solaranlagen. Nördlich befinden sich Bahnanlagen. Südlich des Plangebiets befindet sich der Sportplatz Neudietendorf

## **1.6 Topologie und Umwelt**

Das Plangebiet weist topografische Erhebungen in Form von Erdwällen auf, die als Lärm- und Sichtschutzwall dienen. Die maximale Höhendifferenz des Ursprungsgeländes beträgt ca. 5 m. Des Weiteren weisen die Wallanlagen im Gebiet mittlere Höhen von ca. 3,8 bis 6,8 m, ca. 2,5 bis 3,7 m und ca. 1,8 bis 2,4 m auf. Die Wälle bestehen aus Boden- bzw. Bauschuttmaterialien.

Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der Standortbedingungen und geologischen Verhältnisse vorerst in die geotechnische Kategorie GK 2 einzustufen.

Das Plangebiet grenzt an die Apfelstädtaue an. Die Apfelstädtaue zwischen Wechmar und Neudietendorf ist als FFH-Gebiet und als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Südlich befindet sich entlang der im Flächennutzungsplan als Wasserflächen dargestellten Bereiche der Apfelstadt gemäß Rechtsverordnung (In kraft seit 13.10.2015) ein Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III verschiedener Wassergewinnungsanlagen.

Südwestlich befinden sich außerhalb des Bebauungsplans ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet und ein Vogelschutzgebiet. Diese enden jeweils an der westlichen Seite der Eisenbahnbrücke über die Apfelstadt.

Gemäß dem Flächennutzungsplan besteht für Teile der Fläche Kampfmittelverdacht. Hier ist mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen. Bekannt sind zudem Verunreinigungen mit Quecksilbersulfid.

## **1.7 Erschließung und Versorgung**

Das Plangebiet ist verkehrlich an die Straße „Flurzaun“ angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle Neudietendorf, Regelschule, Linien 881 und 895).

Die Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation ist in Form der Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Leitungsnetze sichergestellt.

An das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Weitere Versorgungseinrichtungen und Märkte befinden sich im Ortskern Neudietendorf.

Östlich des Plangebiets befinden sich eine Grundschule und ein Gymnasium in fußläufiger Entfernung.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Sportplatz des JVC Neudietendorf.

## **1.8 Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Lage- und Höhenplan Dipl. Vermessungsingenieur (FH) Uwe Koczulap, öffentl. best. Verm.-Ingenieur f. Thüringen, Martinskloster 15, 99084 Erfurt vom 08.09.2021.

## 2 Planfestsetzungen

### 2.1 Inhalt und Begründung der Planungsüberlegungen und der Berücksichtigung fachlicher Grundlagen

Die Planung geht auf die Initiative der Gemeinde zurück, am Standort Wohnraum zu schaffen. Der Standortsuche lag der Umstand zugrunde, dass in Neudietendorf kaum innerstädtische Brachflächen existieren. Der gewählte Standort ist aufgrund seiner guten verkehrlichen und infrastrukturellen Anbindung für Wohnnutzung geeignet. Konflikte mit bestehenden oder umliegenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die Brach- bzw. Grünfläche befindet sich direkt im Anschluss an bestehende Wohnnutzungen. Zur Realisierung der Wohnnutzungen hat die Gemeinde eigene Grundstücke veräußert, die nun bebaut werden sollen. Alternativen zur Nutzung als Wohnstandort bestehen derzeit nicht. Die Flächen liegen brach.

Die Planung sieht vor, das Baugebiet an die Straße Flurzaun anzuschließen. Ausgehend von einer neu herzustellenden inneren Erschließung sollen Allgemeine Wohngebiete angebunden werden. Die Erschließung soll zudem die Photovoltaikanlagen an die Straße Flurzaun anbinden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll das Baugebiet an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung ausgerichtet werden. Mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben soll das Ortsbild gewahrt bleiben.

Folgende fachliche Grundlagen wurden bei der Entwicklung der Planung berücksichtigt:

#### 2.1.1 Lärmgutachten

Da aufgrund umliegender Lärmquellen davon auszugehen war, dass sich lärmbedingte Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen ergeben, wurde ein Lärmgutachten (im Folgenden kurz: Schalltechnische Untersuchung)<sup>1</sup> in die Abwägung eingestellt. Dieses sollte zudem den Umgang mit bereits im Plangebiets bestehenden Wällen thematisieren (Lärmschutzwall im Westen und Erdwall), die die Bebaubarkeit der Flächen einschränken. Insofern waren auch Auswirkungen der Planung auf die Bestandsbebauung zu untersuchen. Das Gutachten untersuchte in einem ersten Schritt die Notwendigkeit eines Fortbestands der Wälle in Bezug auf den einwirkenden Verkehrslärm.

Im Plangebiet sind Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Gewerbe- und Sportlärm anzunehmen. Im Gutachten erfolgten Ausführungen zum Gewerbe- und Sportlärm. Berechnungen erfolgten für den Straßenverkehrslärm und den Schienenverkehrslärm.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde der östlich des Plangebiets bestehende Edeka-Markt betrachtet. Der Großteil der Kfz-Stellplätze sowie die Einkaufswagenboxen befinden sich auf der östlichen Seite des Marktgebäudes und so ist davon auszugehen, dass aufgrund der zu erwartenden Abschirmwirkung des Marktgebäudes diese Schallquellen keine relevanten Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet mit sich führen. Auch von der im Westen des Plangebiets bestehenden Stellplatzanlage dürften sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben, da sich diese in einem Abstand von 35 m zum Geltungsbereich befindet

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Am Flurzaun“ in Neudietendorf. HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH. Berlin, 12. Mai 2022.

und flächenmäßig begrenzt ist. Auch von der Anlieferung des Edeka-Marktes dürften sich keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen an der geplanten Wohnbebauung ergeben. Voraussichtlich ist eine Rangierfahrt notwendig. Die Anlieferungen dürften weder im Nachtzeitbereich zwischen 22:00 und 06:00 Uhr noch im Tageszeitbereich mit erhöhter Empfindlichkeit (06:00 - 07:00 Uhr) erfolgen. Der vorliegende Abstand des Anlieferbereichs zum Plangebiet wird als ausreichend eingeschätzt. Auch von den an der westlichen Fassade des Marktgebäudes bestehenden Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dürften keine wesentlichen Lärmauswirkungen ausgehen, da sich solche gegenüber den übrigen Schallquellen eines Verbrauchermarkts als irrelevant darstellen und im vorliegenden Fall eine partielle Einhausung der technischen Anlagen vorliegt. Schon gegenüber dem Bestand an Wohnnutzungen bestehen offensichtlich keine Lärmkonflikte. Insgesamt wird angesichts der Schallquellen des Edeka-Markts angenommen, dass die sich daraus ergebenden Geräuscheinwirkungen eine grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit gegenüber der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet aufweisen. (vgl. Schalltechnische Untersuchung: 23, 24)

Betrachtet wurden die vom Sportplatz und einem vorgesehenen Volleyballfeld ausgehenden Lärmauswirkungen. Der Sportplatz besitzt keine Lautsprecheranlagen, keinen ausgewiesenen Parkplatz und keine Zuschauertribüne. Er wird derzeit ausschließlich durch Jugendmannschaften genutzt. Zwar stellen die Geräuscheinwirkungen von Bolzplätzen gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung dar. Diese Regelung umfasst aktuell jedoch nicht Sportanlagen, welche einer Vereinsnutzung unterliegen. Besonders relevant bei der Bewertung von Sportanlagenlärm nach 18. BImSchV sind die darin angegebenen Ruhezeiten, da sich für diese eine verkürzte Beurteilungszeit und mitunter eine erhöhte Schutzbedürftigkeit ergibt. Im Hinblick auf die aktuellen Trainingszeiten sowie eines anzunehmenden Spielbetriebs am Samstag wird davon ausgegangen, dass an Werktagen keine relevanten Geräusche vom Sportplatz innerhalb der Ruhezeiten ausgehen. Es sind jedoch im Rahmen des Spielbetriebs an Sonntagen Spielansetzungen innerhalb der Ruhezeiten zu erwarten. Es dürfte sich hierbei nur um wenige Spiele pro Spieltag handeln, welche voraussichtlich nicht stets die gesamte Dauer der in der 18. BImSchV festgelegten Ruhezeiten ausschöpfen. Es dürften somit lediglich über relativ kurze Zeiträume pro Tag Geräuscheinwirkungen an der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet zu erwarten sein. Zudem dürfte durch den Anstieg der Topografie zwischen dem maßgeblichen Fußballfeld und dem Plangebiet von ca. 1,60 bis 1,80 m neben einer räumlichen Trennung aufgrund der entstehenden Abschirmwirkung auch eine zusätzliche Reduzierung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet erfolgen. Zusammenfassend wird hinsichtlich der sich aus dem Sportplatz ergebenden Geräuscheinwirkungen eine grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit gegenüber der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet angenommen. (vgl. a. a. O.: 24-26)

Die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung erfolgte hinsichtlich eines Wegfalls der bestehenden Wälle innerhalb des Plangebiets. Es sollten die dadurch entstehenden schalltechnischen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung ermittelt werden. Hierzu wurden folgende Varianten untersucht:

- Variante 1: Verkehrslärmeinwirkung auf die bestehende Wohnbebauung mit Berücksichtigung der bestehenden zwei Wälle
- Variante 2: Verkehrslärmeinwirkung auf die bestehende Wohnbebauung ohne Berücksichtigung des östlichen Erdwalls (stark bewachsen)

- Variante 3: Verkehrslärmeinwirkung auf die bestehende Wohnbebauung ohne Berücksichtigung der bestehenden zwei Wälle

Im Nachtzeitbereich bestehen bereits im Bestand Überschreitungen des Orientierungswerts der zugrunde liegenden DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) (auch in den unteren Geschossen). Zudem wird der abwägungsrelevante Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV ab dem 1. Obergeschoss nicht mehr eingehalten.

Im Nachtzeitbereich bestehen bereits im Bestand Überschreitungen des Orientierungswerts der zugrunde liegenden DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) (auch in den unteren Geschossen). Zudem wird der abwägungsrelevante Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV ab dem 1. Obergeschoss nicht mehr eingehalten. Der Wegfall des östlichen Erdwalls würde auch im Erdgeschoss für geringfügige Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV von 1 bis 2 dB(A) sorgen. Bei zusätzlichem Wegfall des westlichen Lärmschutzwalls würden die Überschreitungen im Erdgeschoss sogar 1 bis 3 dB(A) betragen. Der bestehende östliche Erdwall darf gemäß der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans „Hinter dem Flurzaun“ maximal 6 m hoch sein; er stellt ausweislich der Begründung aber lediglich einen Kompromiss zwischen Schallschutz und städtebaulichen Aspekten dar. Für die oberen Geschosse erfüllen die Wälle zudem keine Schutzfunktion. Unter diesen Voraussetzungen wird ein Fortbestand des westlichen Lärmschutzwalls vorgesehen. Der östliche Erdwall im Bereich der geplanten Allgemeinen Wohngebiete soll hingegen entfallen, da die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung dem nicht entgegenstehen. Die Auswirkungen erscheinen vertretbar. (vgl. a. a. O.: 12-17)

Untersucht wurden zudem Verkehrslärmeinwirkungen an der umliegenden Wohnbebauung auf Grundlage des Bebauungsplans. Folgende Varianten wurden untersucht:

- Vorzugsvariante 1: Lärmschutzwall im Westen des Plangebiets ohne Verbindung zum bestehenden Erdwall im Norden,
- Vorzugsvariante 2: Lärmschutzwall im Westen des Plangebiets mit Verbindung zum bestehenden Erdwall im Norden.

Die Beurteilungspegel sind demzufolge vergleichbar mit den Ergebnissen der Variante 2 (Verkehrslärmeinwirkung auf die bestehende Wohnbebauung ohne Berücksichtigung des östlichen Erdwalls). Es lassen sich vereinzelt geringe Pegelzunahmen im Vergleich zur Variante 2 feststellen und es ergeben sich höhere Beurteilungspegel im Erdgeschoss des Gebäudes Flurzaun 15, (resultierend aus der geplanten Verkürzung des bestehenden Erdwalls im Norden des Plangebiets). Die Beurteilungspegel in den Erdgeschossen der betreffenden Bestandsbebauung sind bei der Vorzugsvariante 2 (mit Verbindung der Wälle) um 1 bis 2 dB(A) niedriger als bei der Situation ohne Verbindung der Wälle in der Vorzugsvariante 1 (ohne Verbindung).

Angesichts einer angestrebten Minderung der durch den Wegfall des östlichen Erdwalls zu erwartenden Lärmzunahme in den Erdgeschossen der Bestandsbebauung wird die Verbindung des westlichen Lärmschutzwalls und des nördlich bestehenden bzw. verbleibenden Teils des östlichen Erdwalls empfohlen. Diese würde sich auch optisch anbieten, um eine Abgrenzung zu den nördlich und nordwestlich gelegenen Gleisanlagen herzustellen und auf Höhe der Erdgeschosse die Sichtverbindung zur Lärmquelle zu unterbrechen. Der Plangeber folgt dem insoweit, dass er einen durchgängigen Wall vom Norden des Plangebietes entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verfolgt, der die bestehenden Wallanlagen soweit als mög-

lich erhält. Insbesondere der nördliche Teil des Erdwalls und der westliche Hang des Lärmschutzwalls sollen erhalten bleiben, um den hier bereits bestehenden Grünstrukturen und heimischen Arten (Zauneidechse) Rechnung zu tragen. (vgl. a. a. O.: 17-19)

Unter der Voraussetzung bzw. Annahme, dass der westliche Lärmschutzwall erhalten bleibt und mit dem östlichen Erdwall im Norden verbunden wird, wird innerhalb des Plangebiets tags der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) flächenhaft überschritten. Der abwägungsrelevante Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird jedoch vollständig im Plangebiet eingehalten. Es ergeben sich im Nachtzeitbereich hingegen deutliche Überschreitungen des zugrunde liegenden Orientierungswerts der DIN 18005 von 45 dB(A) sowie des abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV von 49 dB(A). Der Lärmschutzwall stellt damit weiterhin einen Kompromiss zwischen der städtebaulichen Struktur, dem Orts- und Landschaftsbild, und dem Ziel der Wohnraumschaffung gegenüber dem Lärmschutz dar. Die in der Rechtsprechung angewandten absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden zudem im gesamten Plangebiet vollständig eingehalten. (vgl. a. a. O.: 19, 20)

Das Gutachten thematisiert aktive Lärmschutzmaßnahmen (vgl. a. a. O.: 21, 22) und führt aus, dass diese in der vorliegenden Planung nicht möglich sind bzw. führen zu keiner signifikanten Verbesserung führen würden und deshalb zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden sollten. Vorgeschlagen werden Vorgaben zur Anordnung von Wohnungsgrundrissen, die an den von den Gleisanlagen abgewandten Fassaden angeordnet sein sollen und dass in Fällen, in denen dies nicht möglich ist, schalldämmende Außenbauteile zu verwenden sind. Vorgeschlagen wird zudem eine Festsetzung, die zum Erreichen des gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster beitragen soll. Hierzu werden die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109-2:2018-01 für das Plangebiet bestimmt. Diesen Empfehlungen folgt der Plangeber, da sie sicherstellen können, dass der gewünschte Innenraumpegel erreicht werden kann.

### **2.1.2 Geotechnischer Bericht**

Es wird ein Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan erstellt. Dieser Bericht liegt bislang als Voruntersuchung vom 12.07.2022 vor (im Folgenden kurz: Geotechnischer Bericht).<sup>2</sup> Da die Höhen- und Geländeentwicklung für das Plangebiet noch nicht bekannt ist und der Verbleib bzw. die Umlagerung der auf dem Baufeld lagernden Halden zu klären ist, wurden die bislang vorliegenden geo- und umwelttechnischen Untersuchungsergebnisse in dem geotechnischen Vorabbericht dokumentiert. Im weiteren Verlauf der Planungen soll ein Geotechnischer Bericht der Stufe Hauptuntersuchung nach EC 7 für die Erschließungsmaßnahme erstellt werden. (vgl. Geotechnischer Bericht: 7)

Der geotechnische Vorabbericht enthält Ausführungen zu Gründungsempfehlungen, zur Baugrubensicherung, zu Empfehlungen zur Geländemodellierung, zur bauzeitlichen Wasserhaltung, zum Aufbau der Verkehrsflächen, zum Rohrleitungsbau und zu weiteren Empfehlungen und zur baubegleitenden Beratung. Er ist Anlage zu dieser Begründung. Die Empfehlungen

---

<sup>2</sup> Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan. Voruntersuchung nach EC 7. Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH. 12.07.2022.

finden insbesondere Eingang in die Festsetzungen zu Abtragungen und Aufschüttungen bzw. zur Geländemodellierung.

Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der Standortbedingungen und geologischen Verhältnisse gemäß DIN 4020:2010-12 sowie DIN 1054:2010-12 vorerst in die Geotechnische Kategorie GK 2 einzustufen:

- durchschnittliche Baugrundverhältnisse,
- mögliche Grundwasserzutritte bzw. die Wasserhaltung sind mit üblichen Maßnahmen beherrschbar,
- übliche Einzelfundamente bzw. Fundamentplatten für die einzelnen Gebäude und
- durch konstruktive Maßnahmen, z. B. dichte und steife Baugrubenumschließung, ist ein schädlicher Einfluss der Baumaßnahme auf Nachbarschaft und Umgebung nicht zu erwarten. (vgl. a. a. O.: 12)

Zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurden Bohrsondierungen als direkte Aufschlüsse zur Bodenansprache und Probenahmen sowie als weitere direkte Aufschlüsse Baggerschürfe für umwelttechnische Laborversuche hergestellt. Für die Erkundung der Lagerungsverhältnisse, zur Abschätzung der Rammbarkeit der anstehenden Böden sowie zur ergänzenden Baugrundbeschreibung sind Bohrsondierungen und zusätzlich Sondierungen mit schwerer Rammsonde als indirekte Aufschlüsse ausgeführt worden. Folgende Baugrundsichten sind zu unterscheiden:

- BGS 0 : Oberboden,
- BGS 1 : Auffüllung,
- BGS 2 : Auelehm / Schwemmlehm,
- BGS 3 : Terrassenschotter,
- BGS 4 : Keuperzersatz (ku). (vgl. a. a. O.: 12, 15)

Die detaillierten Ergebnisse sind dem Bericht zu entnehmen.

Während der Aufschlussarbeiten wurde kein Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen. In niederschlagsreichen Zeiträumen ist generell in den Auffüllungen mit Staunässe oder auch Schichtwasserzutritten zu rechnen. Die Terrassenschotter fungieren prinzipiell als oberer Grundwasserleiter (Porengrundwasserleiter). Da im Bereich des Versickerungsbeckens ein Wasseranschnitt innerhalb der Terrassenkiese bei 3 m unter Geländeoberkante ermittelt wurde, ist von einem mittleren Hochwasserstand in einem Höhenniveau von 241,05 m über NHN auszugehen. (vgl. a. a. O.: 19, 20)

Gemäß dem Bericht ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens grundsätzlich gegeben. Die untersuchten Terrassenschotter der Baugrundsicht 3 werden als durchlässig eingestuft und ihnen Durchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$  zwischen  $5 \times 10^{-3}$  und  $1 \times 10^{-4}$  m/s zugeordnet. Die Terrassenkiese der Baugrundsicht 3 liegen damit innerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Bereiches von ca.  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s. Diesen Erkenntnissen folgend soll das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser versickert werden und eine entsprechende Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden. (vgl. a. a. O.: 20)

Erste Gründungsempfehlungen führen aus, dass in Teilbereichen der Grundstücke im Rahmen der Geländemodellierung qualifizierte Auffüllungen aufgebracht werden, die für Belastungen durch Einfamilienhäuser ausreichend tragfähig sind. Mit Ausnahme der üblichen Unter-

bauten (Schottertragschichten) sind dann keine zusätzlichen Gründungsmaßnahmen erforderlich, sofern im Baufeld vorhandene, weichplastische Lehme der BGS 2 im Bauwerksbereich ausgekoffert werden. In Abtragsbereichen und bei unterkellerten Wohnhäusern liegen die Gründungssohlen häufig bereits auf den Kiesen der BGS 3. Diese weisen ausreichende Trag- und Verformungseigenschaften für Flachgründungen auf und es sollten dann Plattengründungen auf Bodenplatten oder auf Einzel- und Streifenfundamenten ohne gravierenden Mehraufwand errichtet werden. Geschosswohnungsbauten mit höheren Lasten sollten für diese Bauwerke separate geotechnische Untersuchungen vorausgehen. Für flach gegründete Einfamilien- oder Reihenhäuser ohne Unterkellerung wäre dies ebenso notwendig, wenn im Rahmen der Geländemodellierung die weichen Lehme der BGS 2 nicht ausgekoffert werden. (vgl. a. a. O.: 25, 26)

Hinsichtlich der Baugrubensicherung ist gegenwärtig nicht absehbar, inwiefern Baugruben erforderlich sein werden. Sofern Bauwerke oder benachbarte Verkehrswege nicht gesichert werden müssen, können geböschte Baugruben hergestellt werden. Es sollte von einer zulässigen Böschungsneigung unter 50° ausgegangen werden. (vgl. a. a. O.: 26)

Das Plangebiet wird als generell bebaubar eingestuft und die notwendige Geländemodellierung als prinzipiell umsetzbar eingeschätzt. Der überwiegende Teil der Abtragsmassen soll im Rahmen der Geländemodellierung aufgetragen bzw. eingebaut werden. Inwiefern ein Massenausgleich durch Abtrag und Wiederaufschüttung der Wallmaterialien möglich ist, kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Das Gutachten führt hierzu aus, dass im Vorfeld verschiedene Massenverteilungsmodelle gerechnet werden müssten. Des Weiteren wird die mechanische Verwertung der Wallmaterialien thematisiert. (vgl. a. a. O.: 27-30)

Hinsichtlich der bauzeitlichen Wasserhaltung wird darauf hingewiesen, dass sich bauzeitlich ggf. Oberflächenwässer sammeln, die mit einer offenen Wasserhaltung zu sammeln sind. Hingewiesen wird zudem darauf, dass das Konzept der Versickerung der bauzeitlich anfallenden Oberflächenwässer mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde besprochen werden sollte. (vgl. a. a. O.: 31)

Beim Aufbau der Verkehrsflächen sind Planumsböden der Frostempfindlichkeitsklassen F 2 und F 3 zu erwarten. Sollte im Erdbaukonzept definiert werden, die Planumsböden im Bereich der Straßen nur verbessert einzubauen, könnte ggf. auch die Frostempfindlichkeitsklasse F 2 angesetzt werden. Da sich das Plangebiet in der Frosteinwirkungszone II befindet ist die Dicke des frostsicheren Aufbaues gemäß Tabelle 7 der RStO 12 um + 5,0 cm zu erhöhen. Im Bericht sind weitere Vorgaben zu den Planumsböden und zum Bodenaustausch enthalten. (vgl. a. a. O.: 31-32)

Erste Hinweise zum Rohrleitungsbau beinhalten den Verweis, dass entsprechende Empfehlungen zur Grabensicherung, Wasserhaltung, Rohrbettung und Grabenverfüllung noch zu erarbeiten sind, sobald Planunterlagen zum Rohrleitungsbau vorliegen. Es wird zur Diskussion gestellt, den Rohrleitungsbau nach der Geländeregulierung, jedoch vor der Herstellung der Verkehrswege auszuführen, sodass nur unmittelbar vor dem Straßenbestand und neben Gebäuden eine Kanalgrabensicherung erfolgen muss. (vgl. a. a. O.: 33)

Der Bericht enthält ferner folgende Empfehlungen (vgl. a. a. O.: 33-34):

- Der Endaushub des Planums sollte mit glatter Baggerschaufel erfolgen.

- Freigelegte Aushub- und Austauschsohlen für die Verkehrsflächen sollten umgehend abgedeckt bzw. mit einer ersten Lage Mineralkorngemisch überbaut werden.
- Arbeits- und niederschlagsbedingten Aufweichungen der Sohlen bei Erdarbeiten sind zu vermeiden.
- Aufgeweichte oder aufgelockerte Bereiche in den Sohlen sind vor dem Einbringen der Schüttmaterialien bzw. der Frostschutzschichten zu entfernen.
- Beim Aushub überwiegend anfallende feinkörnige oder gemischtkörnige Böden der BGS 1 bis BGS 3 sind für einen setzungsarmen Wiedereinbau unter tragenden Bauteilen ohne Zusatzmaßnahmen wie Bodenverbesserungen nicht bzw. bedingt geeignet. Mäßig schluffige Kiese (im Wesentlichen Terrassenschotter) in relevantem Umfang können separiert und z. B. für den qualifizierten Erdbau als Bodenaustausch genutzt werden.
- Bei Änderungen in der Planung oder Gründungsmaßnahmen, die im Bericht nicht beurteilt wurden, sollte Rücksprache mit einem geotechnischen Sachverständigen genommen werden.
- Die in den geotechnischen Schnitten der Anlagen 3 eingetragenen Schichtgrenzen aus geologischen und morphologischen Kriterien sind zwischen den Aufschlüssen interpoliert worden und kennzeichnen somit nur in etwa deren exakten Verlauf.
- Der geotechnische Sachverständige sollte zur Abnahme der Erdplanien/Gründungssohlen, zur Festlegung der Eignung von Austausch- bzw. Hinterfüllmaterialien, der Anordnung ggf. ergänzender Drän- bzw. Wasserhaltungsmaßnahmen und zur bedarfsweisen örtlichen Anpassung von Baugrubensicherungen mit herangezogen werden.
- Vor Beginn der Arbeiten wird ein Beweissicherungsverfahren an der benachbarten Bebauung und den Verkehrswegen zur Diskussion gestellt.
- Es sollte ein Bodenbehandlungskonzept erstellt werden.

Auf die Ausführungen des Geotechnischen Berichts zu Gründungsempfehlungen, zur Baugrubensicherung, zu Empfehlungen zur Geländemodellierung, zur bauzeitlichen Wasserhaltung, zum Aufbau der Verkehrsflächen, zum Rohrleitungsbau und zu weiteren Empfehlungen und zur baubegleitenden Beratung soll auf der Planurkunde als Hinweis verwiesen werden.

### **2.1.3 Artenschutzprüfung (ASP)**

In die Abwägung wird eine Artenschutzprüfung eingestellt, deren Ergebnisse noch nicht vorliegen. Angesichts der Eignung der Wallanlagen für Zauneidechsen ist von entsprechenden Vorkommen auszugehen.

### **2.1.4 Grünordnungsplan**

Bestandteil der Planung ist ein Grünordnungsplan (im Folgenden kurz: Grünordnungsplan).<sup>3</sup> Dieser enthält eine Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter sowie eine Konflikttanalyse. Daraus werden grünordnerische Maßnahmen abgeleitet. Die Bestandserfassung

---

<sup>3</sup> Vorentwurf Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“, Ortsteil Neudietendorf der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt, Arbeitsstand: 24.08.2022.

und Konfliktanalyse sind kartografisch dargestellt. Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen sind ebenso dargestellt.

Die Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter hat zu folgenden wesentlichen Erkenntnissen geführt:

- Die Bestandserfassung Geologie und Boden hebt hervor, dass der Boden im Plangebiet anthropogen überformt ist. Ein Teil der ehemaligen Flächenbefestigungen und baulichen Anlagen ist als Verfüllung und Wälle noch auf dem Grundstück vorhanden. (vgl. Grünordnungsplan: 10)
- Hinsichtlich des Klimas wird ausgeführt, dass die Region verhältnismäßig warm und trocken ist und die vorhandenen Gehölzstrukturen als kleinklimatisch hochwertig zu betrachten. (vgl. a. a. O.: 11)
- Die Grundwasserneubildungsrate liegt unter dem Thüringer Durchschnitt und in den Auffüllungen ist mit Staunässe oder auch Schichtwasserzutritten zu rechnen. (vgl. a. a. O.: 11)
- Durch die ehemals intensive Nutzung der Flächen ist die potenziell natürliche Vegetation inzwischen flächendeckend anthropogen überprägt. Potenzielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich ist ein Labkraut-Eschen-Hainbuchenwald im Wechsel mit Waldgersten- oder Waldmeister-Buchenwald. (vgl. a. a. O.: 12)
- Hinsichtlich der realen Vegetation wird dargelegt, dass Ruderalfluren in verschiedenen Stadien der Verbuschung und Reste der ehemaligen Bebauung dominieren. Der Biotopbestand ist in der Biotopkartierung abgebildet. Zudem enthält der Grünordnungsplan im Bestandsplan die Flächenfestsetzungen der Bebauungspläne „Hinter dem Flurzaun“ und „Ehemaliges OBW-Gelände“. (vgl. a. a. O.: 12-16)
- Die faunistische Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan finden derzeit statt. Die Erkenntnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt. (vgl. a. a. O.: 16)
- Zu den Schutzgütern Landschafts- / Ortsbild / Erholungsnutzung wird ausgeführt, dass der Geltungsbereich am Ortsrand von Neudietendorf liegt und gänzlich anthropogen überprägt ist. Das Landschafts-/ Ortsbild wird vom Gehölzbestand auf dem Lärmschutzwall des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“, dem Gehölzbestand westlich der Wohnbebauung und dem Gehölzbestand auf dem Wall im südlichen Geltungsbereich bestimmt. Der Geltungsbereich selbst ist eingezäunt, nicht einsehbar, nicht begehbar und somit nicht zur Erholung nutzbar. Er vermittelt den Eindruck eines stark begrünten Gebietes. Die vorhandenen großflächigen Versiegelungen und zum Teil nur gering bewachsenen Ruderalflächen sind nur zum Teil einsehbar. (vgl. a. a. O.: 17)

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter führt der Grünordnungsplan als Konflikte und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen wie folgt aus:

- Die Neuversiegelung führt zu einem Verlust von bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- Regler- und Lebensraumfunktionen sowie zu einem verstärkten Abfluss von Niederschlagswasser und zu einer Beeinträchtigung bzw. Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser) sind als erheblich zu bewerten.

Durch die Anlage von Grünflächen sollen die Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktionen des Bodens teilweise wieder hergestellt werden:

- Teile des Grünland- und Gehölzbestandes sollen erhalten bleiben (Maßnahmen E1 und E2).
- Der Geltungsbereich soll eingegrünt werden Geltungsbereiches (Maßnahmen A1.2, A2.1 und A2.2).
- Es soll ein hochstämmiger Laubbaum je Grundstück gepflanzt und 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern begrünt werden.

Als Kompensation für nicht im Geltungsbereich ausgleichbare Eingriffe werden vorgesehen:

- Die Entsiegelung von Flächen (Maßnahme A3) zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen.
  - Die Rekultivierung von Streuobstwiesen (Maßnahmen A4 und A5). (vgl. a. a. O.: 18)
- Durch die mögliche Versiegelung durch Gebäude, Wege und Zufahrtsstraßen wird eine Überwärmungstendenz innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen. Diese kann durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und durch die Neuanlagen von Grünstrukturen minimiert werden:
    - Teile des Grünland- und Gehölzbestandes sollen erhalten bleiben (Maßnahmen E1 und E2).
    - Der Geltungsbereich soll eingegrünt werden Geltungsbereiches (Maßnahmen A1.2, A2.1 und A2.2).
    - Es soll ein hochstämmiger Laubbaum je Grundstück gepflanzt und 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern begrünt werden.
    - Die Fläche A3 soll entsiegelt werden. (vgl. a. a. O.: 18-19)
  - Die Baumaßnahme verändert den Gebietscharakter für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.

Neue Lebensräume sollen geschaffen werden:

- Teile des Grünland- und Gehölzbestandes sollen erhalten bleiben (Maßnahmen E1 und E2).
- Der Geltungsbereich soll eingegrünt werden Geltungsbereiches (Maßnahmen A1.2, A2.1 und A2.2).
- Es soll ein hochstämmiger Laubbaum je Grundstück gepflanzt und 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern begrünt werden.
- Die Fläche A3 soll entsiegelt werden.

Zur Minderung und Vermeidung negativer Auswirkungen durch die Baumaßnahme werden folgende weitere Maßnahmen ausgewiesen:

- V1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung,
  - V2 Baumkontrolle vor Fällungen,
  - V3 Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung,
  - V4 Niststätten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern,
  - V5 Fledermausquartiere,
  - V6 Schutz Zauneidechsen. (vgl. a. a. O.: 19)
- Hinsichtlich dem Landschafts- / Ortsbild und der Erholungsnutzung ergeben sich vorübergehende visuelle Störungen während der Bauphase, welche auf Grund der beschränkten Bauzeit keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Durch die

Baumaßnahme wird das Landschafts- / Ortsbild im Geltungsbereich neugestaltet und die Flächen für die Erholungsnutzung erschlossen.

Es werden mehrere neue Durchwegungen geschaffen, was in Verbindung mit den neuen Grünflächen zu einer Verbesserung der Erholungsnutzung im Geltungsbereich beiträgt:

- Teile des Grünland- und Gehölzbestandes sollen erhalten bleiben (Maßnahmen E1 und E2).
- Der Geltungsbereich soll eingegrünt werden Geltungsbereiches (Maßnahmen A1.2, A2.1 und A2.2).
- Es soll ein hochstämmiger Laubbaum je Grundstück gepflanzt und 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern begrünt werden. (vgl. a. a. O.: 19)

Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen (vgl. a. a. O.: 21-25) sollen in der gegenständlichen Planung vollumfänglich umgesetzt und festgesetzt werden, sofern sie bodenrechtlichen Bezug haben. Die Maßnahmen sind dazu geeignet, die Bodenfunktionen im Plangebiet teilweise wiederherzustellen. Zudem können mit den Maßnahmen Überwärmungstendenzen minimiert werden. Sie sind dazu geeignet, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in diesem städtischen Teilraum zu fördern. Die Maßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug innerhalb des Geltungsbereichs werden als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Die Maßnahme A1.0 wird als Maßnahme M1.0 zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die Maßnahme A1.1 wird als Maßnahme M1.1 zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die Maßnahme A1.2 wird als Maßnahme M1.2 zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die Maßnahme A2.1 wird als Fläche zum Anpflanzen F1 zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die Maßnahme A2.2 wird als Fläche zum Anpflanzen F2 zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die Maßnahmen E1 und E2 werden als Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen E1 und E2 zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die vorgesehene Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und die Bepflanzung der Grundstücksflächen wird textlich festgesetzt. Auf Grundstücksflächen, die bereits infolge der Maßnahmen M1.2 und F2 bepflanzt werden, soll die Größe dieser Bepflanzungen angerechnet werden.
- Die vorgesehene Pflanzung von hitzeresistenten Laubbäumen in den Allgemeinen Wohngebieten wird textlich festgesetzt.
- Die Dachbegrünung von Nebenanlagen wird in die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachgestaltung integriert. (vgl. a. a. O.: 23-25)

Folgende Maßnahmen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs:

- Entsiegelung der Fläche A3,
- Sanierung/Wiederherstellung des Obstbestandes A4,
- Sanierung/Wiederherstellung des Obstbestandes A5. (vgl. a. a. O.: 24-25)

Diese Maßnahmen sollen vertraglich gesichert werden.

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung (V1),
- Baumkontrolle vor Fällung (V2),
- Außenbeleuchtung (V3),
- Niststätten (V4),
- Fledermausquartiere (V5),
- Zauneidechsen (V6). (vgl. a. a. O.: 21, 22)

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen ebenso vertraglich gesichert werden. Sie sollen zudem als Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplans aufgeführt werden.

### **2.1.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. (vgl. Umweltbericht: 27-30)

Demzufolge ergeben sich innerhalb der beanspruchten Flächen der Bebauungspläne „Hinter dem Flurzaun“ und „Ehemaliges OBW-Gelände sowie innerhalb der bislang nicht überplanten Flächen im Bestand und somit vor dem Eingriff 737.037 Wertpunkte. Innerhalb des Plangebiets können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, private Grünflächen sowie Maßnahmenflächen innerhalb dieser Festsetzungen) 448.500 Wertpunkte erzielt werden.

Um eine ausgeglichene Bilanzierung zu erzielen, werden auf weiteren Flächen Maßnahmen umgesetzt und vertraglich gesichert. Südlich des Geltungsbereichs (Maßnahme A3) werden Flächen entsiegelt, woraus ein Zuwachs von 15.114 Wertpunkten auf diesen Flächen resultiert. Auf Flächen im Bereich des Kirchbergs (Maßnahmen A4 und A5) werden Streuobstwiesen saniert bzw. wiederhergestellt, woraus ein Zuwachs von 178.00 bzw. 96.000 Wertpunkten auf diesen Flächen resultiert.

In Summe der Festsetzungen und vertraglich zu sichernden Maßnahmen ergibt sich ein Wertpunkteüberschuss von 577. Der planerische Eingriff ist damit ausgeglichen.

## **2.2 Inhalt und Begründung der Festsetzungen**

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen, die nachfolgend begründet werden.

Festgesetzt sind öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist als Abschluss des Baugebietes eine Fläche im Norden des Geltungsbereichs. Diese Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Sie ist teilweise durch einen Lärmschutzwall geprägt. Die Fläche soll für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen und die vorhandene dichte Bepflanzung erhalten bleiben. Als private Grünfläche ist der Bereich zwischen der Planstraße D und der Bestandsbebauung (Flurzaun 10 und 11) festgesetzt. Diese Flächennutzung soll bis zur erforderlichen Feuerwehrezufahrt für die Bestandsgebäude (Planstraße D) fortbestehen.

## **2.2.1 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne**

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne „Hinter dem Flurzaun“ und „Ehemaliges OBW-Gelände“ durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.**

Der Bebauungsplan überplant Flächen der aufgeführten Bebauungspläne. Es handelt sich um Sonstige Sondergebiete für Photovoltaikanlagen, Maßnahmenflächen und Grünflächen. Auf den überplanten Flächen sollen die Regelungen der aufgeführten Bebauungspläne nicht mehr gelten.

## **2.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung fest. Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich damit am Maßstab der näheren Umgebung. Es soll Wohnungsbau ermöglicht werden. Zudem werden Ver- und Entsorgungsflächen festgesetzt, die der Verdunstung bzw. Versickerung und der Versorgung mit Elektrizität dienen.

- 2.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.**

*(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zulässig sein. Dies begründet sich mit der mit diesen Nutzungen zusammenhängenden Verkehrserzeugung. Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen und außerhalb des Plangebietes bestehenden Wohnnutzungen sollen nicht wesentlich gestört werden.

## **2.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB setzt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung fest. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine maximale Zahl zulässiger Vollgeschosse von zwei. Die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche bewegt sich damit innerhalb des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Es sollen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein, um ein geordnetes städtebauliches Bild am Ortsrand zu entwickeln. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird baugebietsbezogen festgelegt und orientiert sich an der bestehenden Geländehöhe ohne den östlichen Wall, um einerseits eine vergleichbare Gebäudehöhe zu ermöglichen und zugleich eine aufsteigende Terrassierung im Benehmen mit dem nach Westen ansteigenden Gelände zu erzielen. Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse dient der Wahrung des Ortsbildes.

- 3.1 Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe um bis zu 1,0 m zugelassen werden.**

*(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)*

Die geplante Bebauung soll sich in die nähere Umgebung einfügen und diese nicht überprägen. Ausnahmen sollen hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise zulässig sein, sofern es sich um Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie handelt. Solche Ausnahmen sollen nur in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

#### **2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB setzt der Bebauungsplan die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche fest. Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch die offene Bauweise fest. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Festgesetzt sind ferner Baugrenzen. Das Plangebiet soll am Ortsrand von Neudietendorf einen Abschluss bilden und gleichzeitig in gelockerter Bauweise realisiert werden.

- 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorbehaltlich der weiteren Festsetzungen zulässig.**
- 4.2 Bauliche Anlagen sind innerhalb eines Abstandes von 3 m zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen.**
- 4.3 Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich als Dachflächenanlagen sowie an den Fassaden der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

*(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Nebenanlagen sollen auf dem Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Hiervon ausgenommen sind Flächen entlang der Verkehrsflächen. Um die Einsehbarkeit der Kreuzungsbereiche sicherzustellen und eine an die Verkehrsflächen heranrückende und damit das städtebauliche Bild beeinträchtigende Errichtung von Nebenanlagen auszuschließen, sind diese in einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen nicht zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen von Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie freigehalten werden. Von den genannten Anlagen können Blendwirkungen ausgehen, die sich nachteilig auswirken.

#### **2.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

- 5.1 In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig.**

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*

Mit der Festsetzung wird die Anzahl zulässiger Wohneinheiten pro Wohngebäude vorgegeben, um die geordnete städtebauliche Entwicklung durch eine das angegebene Maß überschreitende Zahl von Wohneinheiten nicht zu gefährden, da beispielsweise bei einem gegenüber der vorliegenden Planung höheren Stellplatz- und Erschließungsbedarf aufgrund weiterer Wohneinheiten in den Gebäuden die städtebaulichen Grundzüge der Planung nicht mehr zum Tragen kommen würden.

## 2.2.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen fest. Zeichnerisch wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese zur Erschließung der Baugrundstücke erforderliche Fläche schließt an die Straße Flurzaun an. Zeichnerisch ist zudem eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die für Fußgänger an die Bestandsbebauung im Osten anschließt.

### 6.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Die festgesetzten Verkehrsflächen gewährleisten die Anbindung der Wohnbauflächen an die vorhandenen Straßen in der Umgebung zur Erschließung des Plangebietes. Die Gestaltung der Wege-, Stellplatz- und Fahrbahnbereiche der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da hierzu keine Erforderlichkeit besteht.

## 2.2.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für die Abwasserbeseitigung fest.

### 7.1 Die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser dient der Regenrückhaltung und -versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers in einem Versickerungsbecken.

### 7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist das von den Dachflächen, versiegelten Flächen und sonstigen befestigten Flächen sowie unbefestigten Flächen anfallende Regenwasser vollständig auf den Grundstücken zu versickern.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll abgeleitet werden und innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht werden.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll dort versickert werden. Infrage kommen auch die Aufbereitung und Nutzung als Brauchwasser sowie andere technische Lösungen, die die Verbringung auf dem Grundstück zum Gegenstand haben. Aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs bei der Vorgabe solcher Lösungen beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Festsetzung der Flächen für die Abwasserbeseitigung (Baugrundstücke).

## 2.2.8 Öffentliche und private Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Diesen wird die Zweckbestimmung als sonstige Grünanlagen zugewiesen, die textlich konkretisiert wird.

### 8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung sonstige Grünanlage sind begrünte Flächen anzulegen. Bauliche Anlagen sind mit

**Ausnahme von Schallschutzmaßnahmen, die unter 11. der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans aufgeführt sind, nicht zulässig.**

- 8.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung sonstige Grünanlage sind begrünte Flächen anzulegen. Bäume und Sträucher und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.**

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche soll ihren Charakter als unversiegelte und bewachsene Fläche erhalten. Bauliche Anlagen sollen nicht zulässig sein, soweit sie nicht dem Schallschutz dienen.

Die festgesetzte private Grünfläche befindet sich zwischen der Planstraße D und der Bestandsbebauung Flurzaun 10 und 11. Die Planstraße D dient unter anderem als Feuerwehrezufahrt. Deshalb ist es erforderlich, die Flächen von Bepflanzung freizuhalten. Dies entspricht auch der gegenwärtigen Nutzung als Rasen-/Wiesenfläche.

## **2.2.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zu Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB.

- 9.1 Außerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind vorhandene Lärmschutzwälle abzutragen.**

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)*

Der Bebauungsplan setzt Lärmschutzmaßnahmen fest. Diese sollen die Lärmeinwirkungen auf die festgesetzten zulässigen Nutzungen reduzieren und den Lärm auf die Bestandsbebauung verringern. Hierzu wird der vorhandene westliche Lärmschutzwall soweit erhalten, dass seine Höhe Bestand hat. Zudem wird er mit dem östlichen Lärmschutzwall verbunden, um den östlichen Wall innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete abtragen zu können. Der Lärmschutz resultiert damit aus einem durchgängigen Wall entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Durch die Verbindung beider Lärmschutzwälle ist der östliche Wall bis zu seiner Anbindung an den westlichen Wall nicht mehr zwingend erforderlich. Er steht zudem einer baulichen Inanspruchnahme der Flächen grundsätzlich entgegen. Er ist folglich zurückzubauen.

- 9.2 Aufschüttungen oder Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 9.1 bleibt unberührt.**

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)*

Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Plangebiet sollen Geländemodellierungen zulässig sein. Aufschüttungen oder Abgrabungen sollen möglich sein, insbesondere um die Hauptanlagen auf dem Baugrundstück unterbringen zu können. Die Baugrundstücke und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen auch im Bereich von bestehenden Höhensprüngen in der bestehenden Topografie zweckmäßig angelegt werden können.

## 2.2.10 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan übernimmt grünordnerische Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB aus dem anhängenden Grünordnungsplan.

### 10.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 10.1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1.0 sind die Flächen als Habitat für Zauneidechsen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Im Abstand von 10 m sind Steinhaufen oder Totholzhaufen mit einer Mindestgröße von 2 x 3 x 1 m (Länge, Breite, Höhe) herzustellen. Das Grünland ist 1x jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

#### 10.1.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1.1 sind die Wallhänge und Ruderalfluren als Habitat für Zauneidechsen dauerhaft zu erhalten.

#### 10.1.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1.2 sind die Flächen als Habitate für Zauneidechsen und für die Avifauna zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Strauchriegel mit 8 m Länge im Wechsel mit Grünlandbereichen in eine Länge von 8 m anzulegen. Innerhalb der Grünlandbereiche sind Steinhaufen mit einer Mindestgröße von 2 x 3 x 1 m (Länge, Breite, Höhe) herzustellen. Das Grünland ist 1x Jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

**Strauchriegel:** Zweireihige freiwachsende Hecke aus einheimischen Sträuchern. Pflanzabstand 1 x 0,75 m.

**Artenliste Sträucher:**

**Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Coryllus avelana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Salix caprea (Sal-Weide), Ribes uva crista (Stachelbeere), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Rubus idaeus (Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).**

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Diese Festsetzungen sind im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes dargestellt. Sie erfüllen sowohl Anforderungen des Artenschutzes als auch gestalterische Aufgaben. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen sie dem Erhalt bzw. der Schaffung eines Wanderkorridors und des Lebensraums für Zauneidechsen und Avifauna. Die Flächen befinden sich innerhalb öffentlicher Grünflächen und festgesetzter Allgemeiner Wohngebiete.

- 10.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 10.2.1** Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen F1 sind freiwachsende Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 10.2.2** Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen F2 ist eine einreihige freiwachsende Hecke aus Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzabstand maximal 1 m. Höhe der Pflanzen im ausgewachsenen Zustand mind. 1,5 m.
- 10.2.3** Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E1 und E2 sind die vorhandenen flächigen Gehölzbestände und Grünlandbestände dauerhaft zu erhalten.
- 10.2.4** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen, Gräsern, Stauden und Rasenflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten. Die mit Gehölzen zu bepfanzende Fläche ist um die Flächengröße zu verringern, die auf dem Baugrundstück durch Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen 10.1.3 und 10.2.2 bepflanzt wird.
- 10.2.5** In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Wohngebäude mindestens ein hitzeresistenter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**Pflanzqualität: Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm.**

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

Diese Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug sind im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes dargestellt. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bepflanzungen sind Gehölzflächen als Lebensräume zu schaffen und vorhandene Gehölzstrukturen zu erhalten, wiederherzustellen und abzurunden. Zudem wird der Geltungsbereich eingegrünt und damit eine Abgrenzung zu umliegenden Nutzungen geschaffen. Das Plangebiet wird durch die Bepflanzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete durchgrünt und hierdurch Lebensraum geschaffen.

### **2.2.11 Immissionsschutz**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

- 11.1** Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung „A“ ist der vorhandene Lärmschutzwall zu erhalten. Die Oberkante hat am Punkt B1 eine Höhe von mindestens 252 m über NHN (Normalhöhennull) zu betragen.

- 11.2** Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung „B“ ist ein durchgehender Lärmschutzwall zu errichten. Die Oberkante hat am Punkt B1 eine Höhe von mindestens 252 m über NHN und an den Punkten B2 und B3 von mindestens 250,5 m über NHN zu betragen. Zwischen den Punkten B1 und B2 ist der Verlauf der Höhe der Oberkante von 252 m bis 250,5 m über NHN gleichmäßig abnehmend auszuführen. Zwischen den Punkten B2 und B3 hat die Höhe der Oberkante durchgängig 250,5 m über NHN zu betragen.
- 11.3** Zum Schutz vor Lärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von den Gleisanlagen abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
- 11.4** Bei Wohnungen mit Fenstern, die nicht über mindestens ein Fenster zur von den Gleisanlagen abgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
- 11.5** Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit  $L_A$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_A$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_A$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 12.05.2022 abzuleiten, welches Anlage zur Begründung ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Der Bebauungsplan setzt Lärmschutzmaßnahmen fest. Ziel der Maßnahmen ist es, die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die festgesetzten Wohnnutzungen zu verringern und auf die Bestandsbebauung gegenüber der vorliegenden Situation nicht wesentlich zu erhöhen. Die Maßnahmen resultieren aus der Abwägung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan.

Aus schalltechnischer Sicht wurde im Hinblick auf eine angestrebte Minderung der durch den Wegfall des östlichen Erdwalls zu erwartenden Lärmzunahme in den Erdgeschossen der Bestandsbebauung die Verbindung des westlichen Lärmschutzwalls und des nördlich bestehenden bzw. verbleibenden Teils des östlichen Erdwalls empfohlen. Die Verbindung bietet sich auch optisch an, um eine Abgrenzung zu den nördlich und nordwestlich gelegenen Gleisanlagen herzustellen und auf Höhe der Erdgeschosse die Sichtverbindung zur Lärmquelle zu unterbrechen.

Die beiden Wälle werden somit verbunden, um einen durchgängigen Lärmschutzwall zu entwickeln und gleichzeitig die Bebaubarkeit der Flächen im Bereich des östlichen Erdwalls zu ermöglichen. Der Lärmschutzwall wird in der Krone eine Breite von 1,5 m und einen östlichen Hang von 3,7 m Breite bei einem Gefälle von 35° aufweisen. Die Höhe des bereits bestehenden Walls und dessen westlicher Hang bleiben erhalten.

Trotz dessen, dass der westliche Lärmschutzwall erhalten bleibt und mit dem östlichen Erdwall im Norden verbunden wird, wird innerhalb des Plangebiets tags der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) flächenhaft überschritten und es ergeben sich im Nachtzeitbereich deutliche Überschreitungen des zugrunde liegenden Orientierungswerts der DIN 18005 von 45 dB(A) sowie des abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV von 49 dB(A). Auf weitergehende Lärmschutzmaßnahmen in Form eines höheren Walls oder einer -wand, die zu einer Einhaltung der Werte führen könnte, wird jedoch verzichtet. Solche Anlagen müssten eine enorme Höhe aufweisen, um eine wirksame Minderung herbeizuführen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in der vorliegenden Planung nicht möglich bzw. führen zu keiner signifikanten Verbesserung. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sollen deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Es wird festgesetzt, dass bei Wohnungsgrundrissen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume an den von den Gleisanlagen abgewandten Fassaden angeordnet sein muss. In Fällen, in denen dies nicht möglich ist, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. In entsprechenden Aufenthaltsräumen erfolgen dann bei geöffneten Fenstern allerdings weiterhin Beeinträchtigungen durch den einwirkenden Verkehrslärm. Es bieten sich deshalb besondere Fensterkonstruktionen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an, die zur Erhöhung der Schalldämmung der Außenbauteile bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen (z. B. künstliche Belüftungen). Sie sollen gewährleisten, dass während der Nachtzeit ein Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten wird.

Fern erfolgt eine Festsetzung, die zum Erreichen des gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster beitragen soll. Hierzu werden die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109-2:2018-01 für das Plangebiet bestimmt. Innerhalb des Plangebiets ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von über 35 dB. Bei erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Ma-

ßen bis maximal 35 dB ist davon auszugehen, dass bei Verwendung handelsüblicher Materialien unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung bereits eine ausreichende Schalldämmung erzielt wird. Im nördlichen bzw. nordwestlichen Plangebiet ergeben sich die höchsten erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße mit bis zu 41 dB im Baufeld an der Verbindungsstelle der Wälle. Zu den Einzelheiten wird auf die Schalltechnische Untersuchung (S. 27-29) verwiesen.

## **2.3 Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO.

### **2.3.1 Dachgestaltung und -eindeckung**

- 1.1 Tonnen- und Bogendächer sind unzulässig.**
- 1.2 Bei Hauptanlagen sind Dacheindeckungen mit Dachziegeln nur in roten bis rotbraunen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 3000 bis 3007 entsprechen bzw. in grauen Farbtönen, die den RAL-Farbtönen 7011, 7012, 7015, 7016 oder 9007 entsprechen sowie mit Naturschiefer zulässig. Beschichtete Verblechungen sind unzulässig.**
- 1.3 Spiegelnde und glänzende Bedachungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen.**
- 1.4 Die Dachflächen von Nebenanlagen sind als Flachdächer oder einseitig flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis 2°) auszuführen und vollständig extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,1 m herzustellen.**
- 1.5 Der Anteil zu begrünender Dachfläche der Nebenanlage kann ausnahmsweise verringert werden, um technische Anlagen auf der Dachfläche unterzubringen.**
- 1.6 Auf den Dachflächen von Nebenanlagen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.**

*(Rechtsgrundlage: § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)*

Es sollen Tonnen- und Bogendächer unzulässig sein, da solche in der näheren Umgebung nicht anzutreffen sind und nicht dem Ortsbild entsprechen. Im Ortsteil dominieren bislang rote, rotbraune und graue Farbtöne in der Dacheindeckung. Dies soll auch innerhalb des Plangebietes Bestand haben. Von Dachflächen sollen zudem möglichst keine Blendwirkungen ausgehen.

### **2.3.2 Fassadengestaltung**

- 2.1 Fassadengestaltungen mit spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Glasfassaden und Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.**

*(Rechtsgrundlage: § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)*

Spiegelnde Fassaden sollen unzulässig sein, um Blendwirkungen auszuschließen und das Ortsbild zu erhalten. Da Glasfassaden bzw. Fassaden in teilverglaster Ausführung regelmäßig nachgefragt werden und sie zwar eine gewisse Blendwirkung erzielen können, ihr Erscheinungsbild das Ortsbild aber nicht wesentlich beeinträchtigen, sind diese vom Verbot ausgenommen. Gleiches trifft auf Solar- und Photovoltaikanlagen zu.

### **2.3.3 Gestaltung von Werbeanlagen**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur als Hinweistafel an der Stätte der Leistung zulässig. Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen hierdurch nicht beeinträchtigt werden.**
- 3.2 Leuchtwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn angrenzende Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.**

*(Rechtsgrundlage: § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)*

Werbeanlagen können sich negativ auf das Ortsbild und die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten auswirken und werden deshalb hinsichtlich ihrer Gestaltung beschränkt.

### **2.3.4 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke**

- 4.1 Einfriedungen, Bäume und Sträucher sind innerhalb eines Abstandes von 1 m zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Entlang der Planstraße D sind Einfriedungen, Bäume und Sträucher innerhalb eines Abstandes von 2 m zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.**
- 4.2 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege angelegt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.**
- 4.3 Bei der Gestaltung von unbebauten Flächen der Baugrundstücke ist die Anlage von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern auf einer Fläche größer als 5 m<sup>2</sup> ausgeschlossen.**

*(Rechtsgrundlage: § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)*

Die Gestaltung von Einfriedungen und die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke kann wesentlich zum Ortsbild beitragen. Im Plangebiet sollen Einfriedungen zulässig sein, allerdings einen Abstand zur Verkehrsfläche wahren, um die Einsehbarkeit von Kreuzungen und Kurven zu sichern und eine beengte Wirkung im Straßenraum auszuschließen. Im Bereich der Planstraße D ragt der Schwenkbereich der Feuerwehr in die Baugrundstücke, sodass hier ein Abstand 2 m erforderlich ist.

Der Bebauungsplan setzt überbaubare Grundstücksflächen fest, die sich in Entfernung zum öffentlichen Straßenraum befinden und somit die Anlage von Vorgärten zulassen. Aus gestalterischen und klimatischen Gründen sollen diese Flächen gärtnerisch angelegt und unterhal-

ten werden. Von flächenhaften Materialschüttungen können dabei besonders negative klimatische Effekte ausgehen, da sie Wärme speichern und somit zur Erwärmung des Mikroklimas beitragen. Ein solcher Effekt kann auch von Geotextil und Vegetationsblockern ausgehen.

## 2.3.5 Geländeregulierungen

- 5.1 Abgrabungen und Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Böschungshöhen von 1,50 m. Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein**

*(Rechtsgrundlage: § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)*

Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Plangebiet sind Geländemodellierungen zulässig. Diese sollen terrassenförmig ausgebildet und bepflanzt werden. Hierdurch kann auch die Gefahr von wild abfließendem Regenwasser minimiert werden. Der geotechnische Bericht ist zu beachten.

## 2.4 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:**

#### Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung

Die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen im Rahmen der Baufeldfreimachung / Erschließung (Schutz Vögel/Fledermäuse) wird auf den Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar beschränkt.

#### Baumkontrolle vor Fällung

Die zu fällenden Bäume/Gehölze werden unmittelbar (1-3 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen begutachtet (Kontrolle).

#### Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe, unter 3.000 Kelvin und möglichst nach unten gerichteter Lichtquelle zulässig. Dadurch wird der Falleneffekt für Nachtinsekten minimiert.

#### Niststätten

Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern ist an geeigneten Anbringungsorten innerhalb des Planungsraumes die Anbringung von sechs Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen.

#### Fledermausquartiere

Als Ersatz für verloren gehende potenzielle Fledermausquartiere sind an geeigneten Anbringungsorten zwei Fledermausquartiere vorzusehen.

#### Zauneidechsen

Zum Schutz der Zauneidechsen sind alle geplanten Maßnahmen zum Verdichten, abtragen bzw. Auftragen an den Haufwerken und Wällen im Zeitraum 15.04. bis 15.09.

umzusetzen. Alle neu hergestellten Wälle sind der Selbstbegrünung und Sukzession zu überlassen. Eine Ansaat ist nicht vorzusehen.

Diese Maßnahmen dienen der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen, die mit den vorgesehenen Eingriffen ausgelöst werden. Es handelt sich um Maßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug.

Der Bebauungsplan enthält zudem den Hinweis auf den geotechnischen Bericht:

**Baugrund:**

Der Geotechnische Bericht zum Bebauungsplan vom 12.07.2022 (Geotechnik Dr. Notrodt Weimar GmbH) enthält Ausführungen zu Gründungsempfehlungen, zur Baugrundsicherung, zu Empfehlungen zur Geländemodellierung, zur bauzeitlichen Wasserhaltung, zum Aufbau der Verkehrsflächen, zum Rohrleitungsbau und zu weiteren Empfehlungen und zur baubegleitenden Beratung.

Der Geotechnische Bericht ist zu beachten.

Zudem ist der Hinweis auf die zugrundeliegenden Vorschriften enthalten:

**Einsichtnahme in Vorschriften:**

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o. ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

### **3 Auswirkungen der Planung**

Die Planung wirkt sich auf verschiedene Belange aus, die nachfolgend näher erläutert sind und in die Abwägung eingestellt wurden.

#### **3.1 Stadtplanerisch-städtebauliche Auswirkungen**

Die Planung dient der wohnbaulichen Weiterentwicklung des Ortsteils Neudietendorf und der Schaffung eines erkennbaren Abschlusses wohnbaulicher Nutzungen im Ortsteil. Die Flächen erhalten damit eine neue Nutzung, nachdem sie längere Zeit brach lagen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die umliegenden Nutzungen werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Nutzungen, die das Wohnen im Plangebiet potenziell stören können, werden ausgeschlossen.

#### **3.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Planung wirkt sich auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie den Boden aus. Die geplanten Flächennutzungen führen zu Flächenversiegelungen, die einen Lebensraumzug mit sich führen und eine Umgestaltung der Bodenoberfläche bzw. des Reliefs bedeuten. Diese negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt können durch die geplanten Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen vermieden bzw. kompensiert werden. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wird sich das Lebensraumangebot im Landschaftsraum nicht verschlechtern und langfristig das Artenspektrum, insbesondere der Vögel und Fledermäuse, weiterhin Bestand haben. Auswirkungen auf vorhandene Arten werden in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Da vom Vorkommen von Zauneidechsen auszugehen ist, werden vorbehaltlich der faunistischen Untersuchung potenzielle Lebensräume geschützt. Die Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktionen des Bodens werden durch festgesetzte Grünflächen und Dachbegrünungsflächen teilweise wieder hergestellt. Damit verbundenen ist eine Verbesserung des Bodengefüges und der Wasseraufnahme des Bodens.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht erkennbar. Durch die geplante Flächenversiegelungen können sich Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich ergeben. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern. Damit verbleibt das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima und die Luft bewirkt die geplante Bebauung auf Grund der geringen Neuversiegelung und der Lage des Geltungsbereiches keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Die regionale Klimasituation wird bezüglich einer Überwärmung von Flächen nicht beeinträchtigt. Durch den Erhalt vorhandener Gehölzbestände und durch die Neuanlagen von Grünstrukturen (auch als Dachbegrünung) werden die Überwärmungstendenzen minimiert und negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas durch die Versiegelung kompensiert.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- / Landschaftsbild sind nicht erkennbar. Durch die Schaffung mehrerer neuer Durchwegungen durch den Geltungsbereich wird in Verbindung mit den neuen Grünflächen zu einer Verbesserung der Erholungsnutzung im Geltungsbereich beigetragen.

Erhebliche oder über den Planungsraum hinausgehende Auswirkungen auf das städtische Wirkungsgefüge bezüglich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind nicht erkennbar. Das Wirkungsgefüge im Plangebiet wird neu gestaltet. Durch die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches werden die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB vermieden oder kompensiert.

Erheblich negative Auswirkungen auf den Menschen, die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Die Flächen des Planungsraumes werden, insbesondere bezüglich der Durchquerbarkeit der Flächen für die Erholungsnutzung erschlossen. Es erfolgt eine Aufwertung der Flächen. Der Bebauungsplan wirkt sich allerdings auf die Lärmbelastung aus. Die Planung nimmt zwei Lärmschutzwälle in Anspruch, die bewachsen sind und aus ehemaligen Flächenbefestigungen und Abbruchmaterial bestehen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen wirkt sich auf die Lärmbelastung der Wohnnutzungen aus, sodass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Hinsichtlich der bestehenden Wohnnutzungen stellen die bislang bestehenden Lärmschutzmaßnahmen bereits einen Kompromiss zwischen Städtebau und Lärmschutz dar. Es ergeben sich durch die vorliegende Planung Überschreitungen der Lärmeinwirkungen im Bereich der Erdgeschosse, die durch die vorgesehene Bebauung reduziert werden können. Für die vorgesehene Bebauung werden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die die Lärmeinwirkungen vertretbar werden lassen. Weitergehende Maßnahmen (z. B. ein höherer Lärmschutzwall oder eine -wand) erscheinen städtebaulich nicht vertretbar, da sie sich erheblich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken bzw. die Nutzbarkeit der Fläche erheblich einschränken.

Hinsichtlich der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist auszuführen, dass keine dauerhafte Änderung der Luftqualität im und im Umfeld des Geltungsbereiches erfolgt.

Bezüglich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist festzustellen, dass die im Geltungsbereich beabsichtigte Bebauung durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann und somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben. Die veranlassten Auswirkungen sind kleinräumig auf den Geltungsbereich beschränkt und wurden im Bebauungsplanverfahren umfassend betrachtet. Es ergeben sich auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf angrenzende Flächen.

### **3.3 Auswirkungen auf den Verkehr, die Mobilität und die technische Infrastruktur**

Die Planung erfordert die Schaffung von Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs und die Herstellung technischer Infrastruktur zur Anbindung des Allgemeinen Wohngebiets. Erforderlich ist die Herstellung der Leitungen und Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Entwässerung, Stromversorgung und Telekommunikation. Aufgrund der begrenzten

Größenordnung der geplanten Wohnnutzungen ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf die bestehende technische und verkehrliche Infrastruktur.

### **3.4 Soziale Auswirkungen**

Solche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **3.5 Auswirkungen auf Grün- und Freiflächen**

Die Planung nimmt in begrenztem Umfang Brach- und Grünflächen in Anspruch. Es handelt sich um Flächen ohne Aufenthaltsfunktion bzw. um Ruderalflächen, die in privatem Besitz, nicht öffentlich zugänglich und überwiegend nicht einsehbar sind. Es werden Flächen in Anspruch genommen, die innerhalb des Bebauungsplans „Hinter dem Flurzaun“ als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung wohnungsferne Hausgärten festgesetzt sind. Es werden hierin Flächen in Anspruch genommen, die als Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgrenzt sind. Es werden Flächen innerhalb des Bebauungsplans „Hinter dem Flurzaun“ in Anspruch genommen, die als Lärm- und Sichtschutzwall für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt sind. Die Inanspruchnahme dieser Flächen wird ausgeglichen.

### **3.6 Ökonomische Auswirkungen**

Die Planung dient der weiteren wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde. Weitere ökonomische Auswirkungen sind nicht erkennbar.

### **3.7 Eigentum und Bodenordnung**

Es ist zum Erreichen des Planziels erforderlich, private Flächen zu überplanen, um hierauf die Erschließung zu sichern. Diese Grundstücke werden für den Baulastträger erworben.

### **3.8 Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen sowie Maßnahmenflächen sind entsprechend herzustellen und zu unterhalten.

### **3.9 Sonstige Auswirkungen**

Weitere Belange (z. B. der Verteidigung und des Zivilschutzes; des Bergbaus; von Nachbargemeinden; der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege; von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung; von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts; der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung) werden nicht bzw. nicht nennenswert berührt.

### 3.10 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Die Planung berücksichtigt das Verwertungsinteresse der Grundstückseigentümer. Die Grundstücke sollen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können. Dies entspricht auch dem Interesse der Gemeinde, den Wohnstandort Neudietendorf zu sichern.

Mit der Planung ist die Inanspruchnahme von Grün- und Maßnahmenflächen verbunden. Deren Inanspruchnahme wird ausgeglichen.

### 3.11 Flächenbilanz

<b>Festsetzung</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>
Allgemeine Wohngebiete	22.969
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.880
Öffentliche Grünfläche	1.937
Fläche für Ver- und Entsorgung	587
Private Grünfläche	155
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	32
<b>gesamt</b>	<b>29.560</b>
<b>Hierunter:</b>	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.852
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.321
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	1.263
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – A (Bestand)	883
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – B (Planung)	1.960

Tab. 2: Flächenbilanz

## **4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Beteiligungen fanden noch nicht statt. Die vorgebrachten Stellungnahmen und ihre Abwägung werden im Verfahren ergänzt.

*Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren*

## 5 Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wurde im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden bislang durchgeführt:

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Zeitangabe</b>
Beschluss zur Aufstellung der Änderung durch Stadtrat	Beschluss am 29.08.2019, Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Nesse-Apfelstädt am 18.09.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	bevorstehend
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1	bevorstehend
<i>Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren</i>	<i>Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren</i>

Tab. 3: Durchgeführte Verfahrensschritte

## 6 Quellen

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).

### Literatur

Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH. Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan. Voruntersuchung nach EC 7. 12.07.2022.

HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Am Flurzaun“ in Neudietendorf. Berlin, 12. Mai 2022.

Integrierte Kommunale Strategie der Gemeinde Nesse-Apfelstädt. „REGIONAL PRODUZIEREN – ATTRAKTIV LEBEN. Die Landgemeinde auf dem Weg zum attraktiven Lebens- und Arbeitsraum im Spannungsfeld des Städtedreiecks EF – GTH – ARN“. 30. Juni 2015.

## Anlagen

- A** Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Am Flurzaun“ in Neudietendorf. HOFF-MANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH. Berlin, 12. Mai 2022.
- B** Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan. Voruntersuchung nach EC 7. Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH. 12.07.2022.
- C** Vorentwurf Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“, Ortsteil Neudietendorf der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt, Arbeitsstand: 24.08.2022.