

# **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

### **Vorentwurf Grünordnungsplan**

Arbeitsstand: 24.08.2022



Landgemeinde Nesse-Apfelstädt  
Zinzendorfstraße 1  
99192 Nesse-Apfelstädt

**Impressum**



Landgemeinde Nesse-Apfelstädt  
Zinzendorfstraße 1  
99192 Nesse-Apfelstädt

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1.0 Einleitung.....	4
1.1 Anlass der Planung, gesetzliche Grundlagen und Vorgaben.....	4
1.2 Lage und Größe des Plangebietes .....	5
2.0 Planerische Vorgaben / Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne .....	6
3.0 Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter .....	10
3.1 Geologie und Boden .....	10
3.2 Klima.....	11
3.3 Wasser .....	11
3.4 Potentielle Natürliche Vegetation.....	12
3.5 Reale Vegetation / Bestandsaufnahme .....	12
3.6 Fauna .....	16
3.7 Landschafts- / Ortsbild / Erholungsnutzung .....	17
4.0 Konfliktanalyse .....	18
4.1 Allgemeine Planungsziele .....	18
4.2 Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter.....	18
5.0 Grünordnerische Maßnahmen.....	21
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen .....	21
5.2 Begrünungsmaßnahmen.....	23
5.3 Umsetzung der Maßnahmen, Pflanzgebot, Nachbarschaftsrecht .....	26
6.0 Quellenverzeichnis.....	27
7.0 Anlagen.....	28
7.1 Grünordnungsplan / Bestands- und Konfliktplan .....	28
7.2 Grünordnungsplan / Maßnahmenplan .....	28
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereiches .....	5
Abbildung 2 Überschwemmungsgebiet.....	7
Abbildung 3 Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen .....	7
Abbildung 4 Auszug FNP Erfurt .....	8
Abbildung 5 Luftbild 2000.....	10
Abbildung 6 Aktuelles Luftbild (2021).....	12
Abbildung 7 Flächen des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ .....	13
Abbildung 8 Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“ .....	13
Abbildung 9 Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“ .....	14
Abbildung 10 Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“ .....	14
Abbildung 11 Ruderalfläche im südöstlichen Geltungsbereich .....	14
Abbildung 12 Ruderalfläche im südöstlichen Geltungsbereich .....	15
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1 Planerische Vorgaben .....	6
Tabelle 2 Biotopbestandsübersicht.....	16
Tabelle 4 Bestandsaufnahme / Bewertung, Prognosen und Maßnahmen .....	18
Tabelle 5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	21
Tabelle 6 Begrünungsmaßnahmen.....	23

## 1.0 Einleitung

### 1.1 Anlass der Planung, gesetzliche Grundlagen und Vorgaben

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“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“ überplanen.

Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan, werden entsprechend § 11 BNatSchG die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum konkretisiert und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufgezeigt.

## 1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Flurzaun“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Neudietendorf und umfasst die östlichen Teilbereiche des hier vorhandenen Solarparks.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,95 ha.

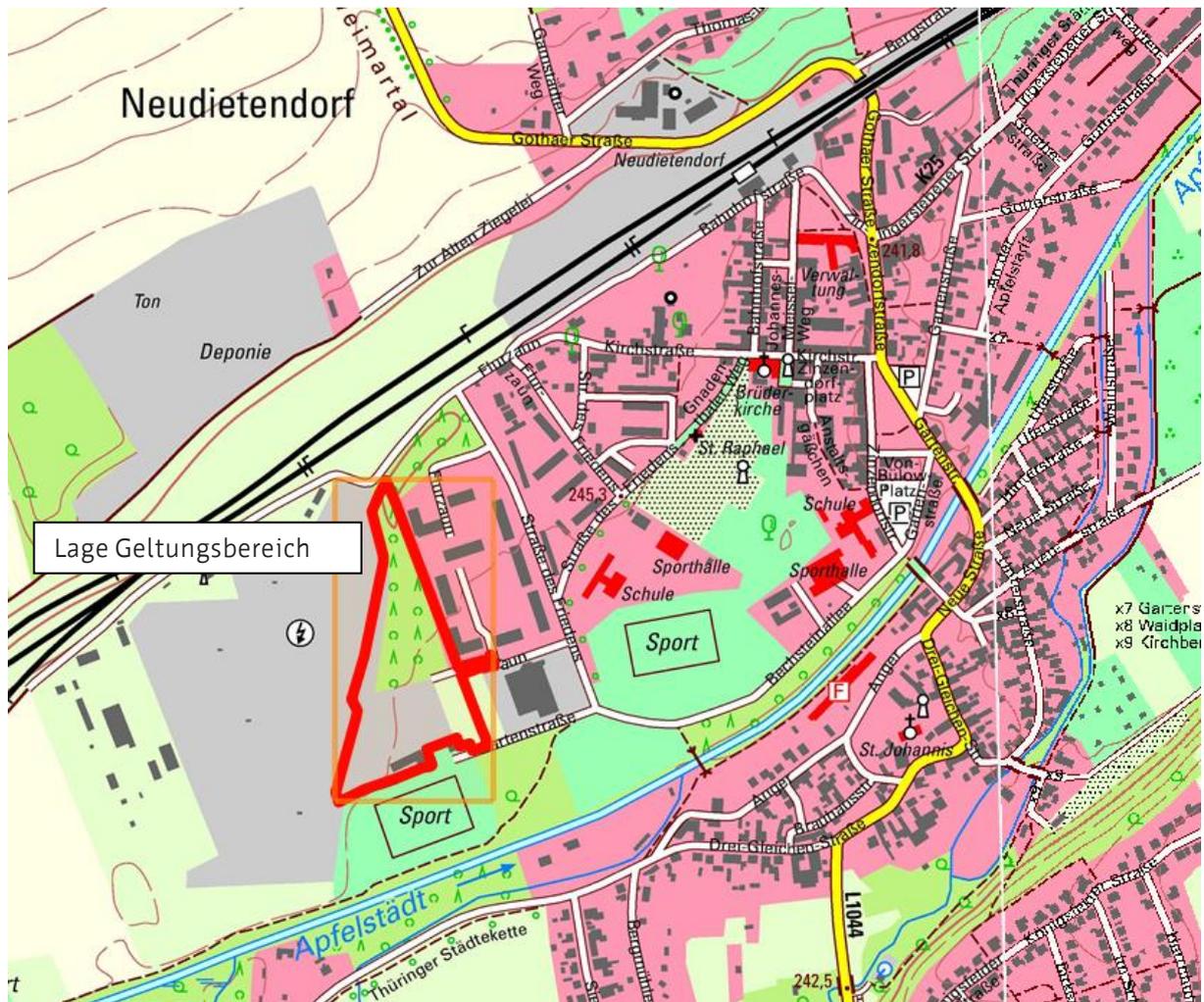


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereiches

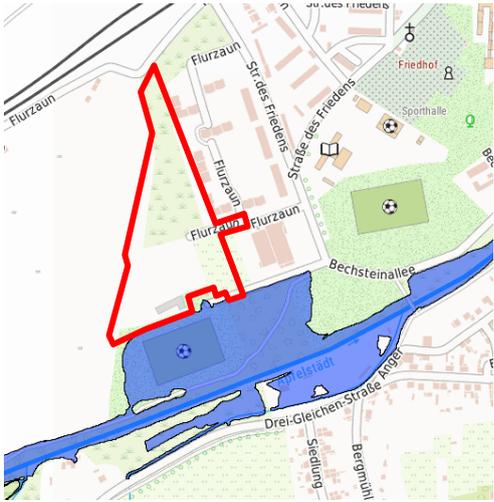
Kartengrundlage: topographische Karte 1:10000 Quelle: Grundkarte geoportal-th.de, 2021

## 2.0 Planerische Vorgaben / Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

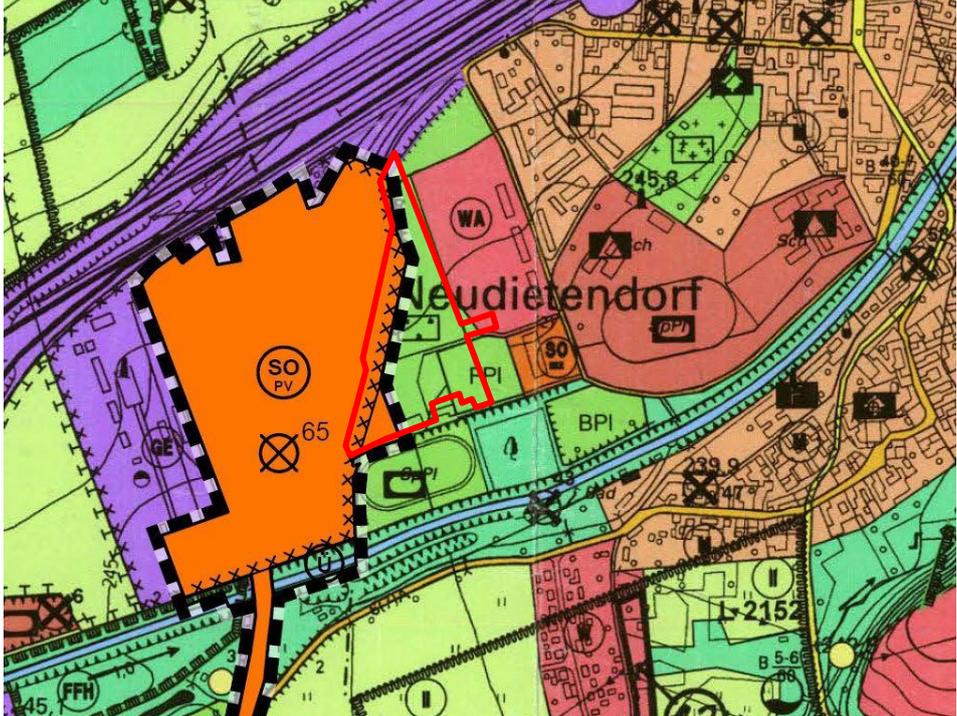
Tabelle 1 Planerische Vorgaben

Plan	Ziele	Berücksichtigung im GOP
Regionalplan Mittelthüringen	<p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand ausgewiesen.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-11 „Untere Apfelstadt“</p>	<p>Bezüglich der Darstellung als Siedlungsbereich entspricht die vorgesehene Bebauung den Vorgaben des Regionalplanes.</p> <p>Hier wird als Zielstellung G 2-1 aufgeführt: <i>„durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“</i></p> <p>Im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-3 (Untere Apfelstädt) soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. <i>Vorbehaltsgebiete zum Hochwasserschutz umfassen überschwemmungsgefährdete Bereiche, die bei Eintreten eines extremen Hochwassers, mit dem im Mittel etwa alle 200 Jahre zu rechnen ist (HQ200), überflutet werden können. Bei einem derartigen Ereignis zeigen vorhandene Hochwasserschutzanlagen keine Wirkung mehr.<sup>1</sup></i> Im Kartenmaßstab des Regionalplanes 1:100.000 erfolgt keine genaue Abgrenzung hinsichtlich der Lage der überschwemmungsgefährdeten Bereiche. Daher wurde zur Abgrenzung des Überwemmungsgebietes auf die aktuellen Überwemmungsgebietskarte des Thüringen Vierer zurückgegriffen. Das hier dargestellte per Rechtsverordnung gesicherte Überschwemmungsgebiet grenzt südlich an den Geltungsbereich an, ragt jedoch nicht in den Geltungsbereich hinein.</p>

<sup>1</sup> Regionalplan Mittelthüringen

Plan	Ziele	Berücksichtigung im GOP
		 <p data-bbox="975 779 1461 846"><b>Abbildung 2 Überschwemmungsgebiet<sup>2</sup></b> rot markiert der Geltungsbereich.</p>
	 <p data-bbox="504 1413 1469 1503"><b>Abbildung 3 Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen</b> Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, nicht maßstabsgerecht (Rot markiert der Geltungsbereich)</p>	
<p data-bbox="201 1503 469 1536">Flächennutzungsplan</p>	<p data-bbox="504 1503 951 1877">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. Im seit 2004 wirksamen FNP (Stand Neubekanntmachung vom 13.12.2012) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als:</p> <ul data-bbox="504 1877 951 1982" style="list-style-type: none"> <li>• Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik und</li> </ul>	<p data-bbox="975 1503 1414 1536">Aktuell erfolgt die 3. FNP-Änderung.</p> <p data-bbox="975 1563 1469 1783">Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans im Parallelverfahren angepasst und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche ausgewiesen.</p>

<sup>2</sup> Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/> Karte Überschwemmungsgebiete. Per Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet Abruf Juni 2022

Plan	Ziele	Berücksichtigung im GOP
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlagen und Festplatz (weiter sind Grünflächen ohne Zweckbestimmung vorhanden) ausgewiesen.</li> </ul> <p>An der östlich Grenze des Geltungsbereichs ist eine Wohnbebauung (WA) ausgewiesen.</p>	
	 <p><b>Abbildung 4 Auszug FNP Erfurt</b> Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Nesse - Apfelstädt, nicht maßstabsgerecht (Rot markiert der Geltungsbereich)</p>	
Schutzgebiete	<p>Das Vorhaben betrifft flächenmäßig keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 15 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes.</p> <p>Die nächstgelegenen Natura 2000 Schutzgebiete, das EG-Vogelschutzgebiet „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädtäue“ und das FFH-Gebiet „Apfelstädtäue zwischen Wechmar und Neudietendorf“, befindet sich ca. 0,3 km südwestlich des Geltungsbereiches.</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine zu Schutzgebiete nach §15 und 23 bis 30.</p> <p>Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete werden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen.</p>

Plan	Ziele	Berücksichtigung im GOP
	<p>Der Geltungsbereich befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Zone III<sup>3</sup>. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Apfelstädt<sup>4</sup>.</p>	<p>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 auf den Grundstücken versickern. Damit verbleibt das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches.</p>
Denkmalschutz	<p>In der Ortslage Neudietendorf befinden sich eine Vielzahl von Kulturdenkmalen (z.B. Wohnhäuser, ehem. Siegellackfabrik, ehemaliges Gutshaus) und Denkmalensambles (z.B. Zinzendorfplatz). Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung dieser Objekte innerhalb der Ortslage Neudietendorf durch die geplante Wohnbebauung wird auf Grund der Lage des Geltungsbereiches ausgeschlossen.</p>

<sup>3</sup> Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/> Abruf 06/2022

<sup>4</sup> Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/> Abruf 06/2022

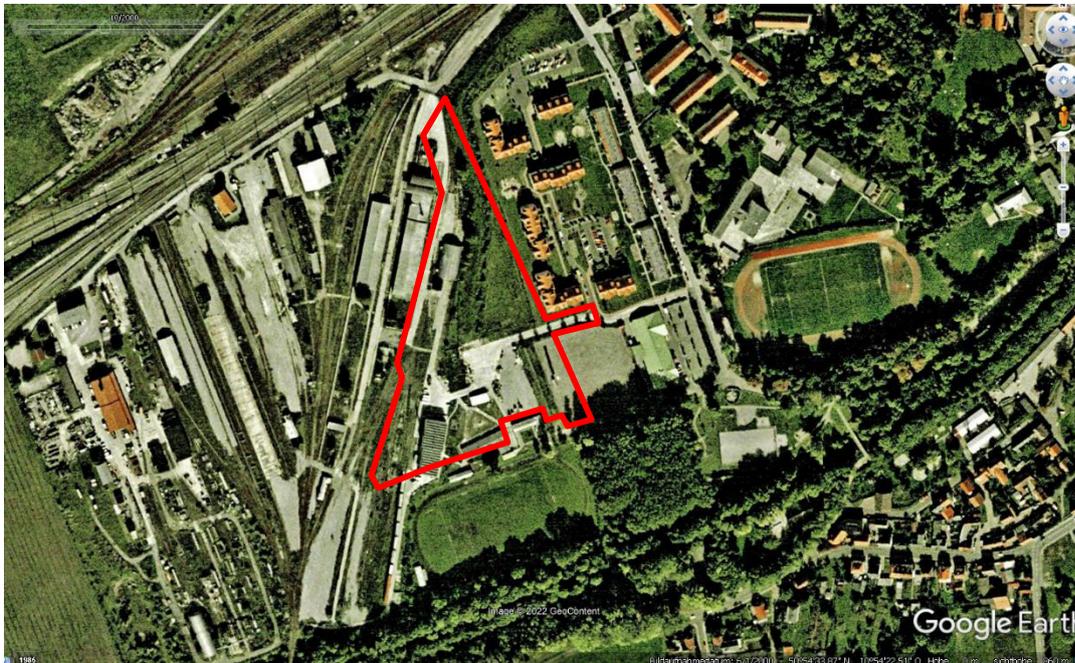
### 3.0 Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter

#### 3.1 Geologie und Boden

*Regionalgeologisch liegt das Untersuchungsgebiet im zentralen Teil des Thüringer Beckens sowie am Nordrand der Apfelstädtaue. Hier stehen im tieferen Untergrund die Schichten des Unteren Keupers (ku) mit ihrer oberflächennahen Zersatzzone an.*

*Im unmittelbaren Standortbereich sind unter örtlichem Oberboden verschieden mächtige Auffüllungen bzw. Aufschüttungen vorhanden. Diese werden teilweise von Auelehm, Terrassenschottern sowie der Festgesteinszersatzzone des Unteren Keupers unterlagert.<sup>5</sup>*

Ein ursprünglicher Boden ist im Geltungsbereich nicht mehr vorhanden. Der Boden des Geltungsbereiches wurde in den vergangenen Jahrzehnten anthropogen überformt. Aus der Abbildung 5 ist die Bebauung der Flächen im Jahr 2000 erkennbar. Ein Teil der Flächenbefestigung wurde aufgebrochen, ist aber als Verfüllung und Wälle noch auf dem Grundstück vorhanden.



**Abbildung 5** Luftbild 2000

Quelle: Google Earth

(Rot markiert der Geltungsbereich)

<sup>5</sup> Geotechnick Dr. Nottrodt Weimar GmbH 2022. Geotechnischer Bericht

### 3.2 Klima

Die VG Nesse-Apfelstädt gehört zum Klimabereich **Südostdeutsche Becken und Hügel**. Die Region ist verhältnismäßig warm und trocken. Im langjährigen Mittel herrschen hier folgende Klimacharakteristika vor:

Folgende Klimadaten sind für das Gebiet charakteristisch:

- mittlere Jahresniederschlagsmenge: 600 bis 650<sup>6</sup> mm
- mittlere Jahrestemperatur: 9,0 bis 9,5°C
- überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen: Südwest

Der vorhandene Gehölzbestand ist als kleinklimatisch hochwertiger Bestand zu betrachten. Diese vorhandenen Gehölzstrukturen und die wenigen vorhandenen Grünlandflächen haben durch die Verschattung und Kaltluftentstehung eine hohe Bedeutung für das Kleinklima des Standortes.

### 3.3 Wasser

#### Oberflächenwasser:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden

#### Grundwasser:

Das Grundwasser im Geltungsbereich liegt in der hydrogeologischen Einheit (Lithofaziesseinheiten)<sup>7</sup>:

- L11/12 Lockergesteinsbedeckung  
Kiese, Sande, Lehme und Tone holozänen, pleistozänen und tertiären Alters (z. B. Terrassenschotter, Auebildungen), stellenweise vergesellschaftet mit Basalten (L4.2), Braunkohleflözen oder Kalktuff (Travertin); sehr unterschiedliche Grundwasserführung.
- L13 Löss, Lösslehme, Fließlehme und stark lehmiger Gehängeschutt; wirken stark reduzierend auf die Rate der Grundwasserneubildung bzw. verhindern die Neubildung stellenweise vollständig.

Die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich liegt mit 75 bis 100 mm / Jahr unter dem Thüringer Durchschnitt von 111 mm / Jahr<sup>8</sup>.

Während der Aufschlussarbeiten im April 2022 wurde bis zur maximal erkundeten Endteufe von ca. 3,0 m unter GOK kein Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen. In niederschlagsreichen Zeiträumen ist generell in den Auffüllungen mit Staunässe oder auch Schichtwasserzutritten zu rechnen.<sup>9</sup>

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Zone III<sup>10</sup>.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Apfelstädt<sup>11</sup>.

<sup>6</sup> WWW.tlug-jena, Umwelt regional, Abruf 06/2022

<sup>7</sup> TLUG Umwelt regional, Hydrologie (<http://www.tlug-jena.de>) Abruf 06/2022

<sup>8</sup> TLUG Grundwasserneubildung 1971 bis 2010 (<http://www.tlug-jena.de>) Abruf 05/2022

<sup>9</sup> Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH 2022. Geotechnischer Bericht

<sup>10</sup> Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/> Abruf 06/2022

<sup>11</sup> Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/> Abruf 06/2022

### 3.4 Potentielle Natürliche Vegetation

Unter potenzieller natürlicher Vegetation versteht man die Vegetation, die sich als Klimavegetation unter derzeit herrschenden klimatischen und edaphischen Bedingungen einstellen würde, wenn der Einfluss des Menschen auf die Pflanzendecke aufhörte. Sie stellt somit das Maß dar, mit dessen Hilfe die Standortverhältnisse (Nährstoff- und Wasserversorgung, Bodenverhältnisse, Klima etc.) und somit das biotische Potenzial eines Gebietes charakterisiert werden können.

Die potentielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich ist ein Labkraut-Eschen-Hainbuchenwald im Wechsel mit Waldgersten- oder Waldmeister-Buchenwald.

Durch die intensive Nutzung der Flächen ist die potenziell natürliche Vegetation des Raumes flächendeckend anthropogen überprägt.

### 3.5 Reale Vegetation / Bestandsaufnahme

Die Flächen des Geltungsbereiches werden von Ruderalfluren in verschiedenen Stadien der Verbuschung und von den Resten der ehemaligen Bebauung dominiert.



**Abbildung 6** Aktuelles Luftbild (2021)

Quelle Luftbild: Offene Geodaten Thüringen, nicht maßstabsgerecht. © GDI-Th (Rot markiert der Geltungsbereich)

Die folgende Fotodokumentation dokumentiert den Bestand im Geltungsbereich



**Abbildung 7 Flächen des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“**  
Foto von der Zufahrtsstraße in Bilchrichtung Norden.



**Abbildung 8 Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“**  
Foto entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, Blickrichtung Süden.



**Abbildung 9 Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“**  
Foto entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, Blickrichtung Norden.



**Abbildung 10 Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“**  
Foto entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, Blickrichtung Norden.



**Abbildung 11 Ruderalfläche im südöstlichen Geltungsbereich**  
Foto mit Blickrichtung Norden.



**Abbildung 12 Ruderalfläche im südöstlichen Geltungsbereich  
Foto mit Blickrichtung Süden**

## Biotoptypenkartierung

Grundlage der Bestandserfassung / Bestandsdarstellung sind neben der flächendeckenden Biotopkartierung<sup>12)</sup> die Festsetzungen der Bebauungspläne „Hinter dem Flurzaun“ und "Ehemaliges OBW-Gelände". Innerhalb der Geltungsbereiche dieser beiden Bebauungspläne sind die Flächenfestsetzungen bezüglich der Flächennutzung als Bestand anzusehen. Die Kartierung des Bestandes außerhalb dieser Flächen erfolgte im März und April 2022. Die erfassten Biotoptypen und deren genaue Flächenverteilung im Geltungsbereich sind der Karte 1 (Bestands- und Konfliktplan) dargestellt.

Unter Schutz stehende Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Biotopausstattung und der Vornutzung nicht zu erwarten.

**Tabelle 2 Biotopbestandsübersicht**

Code	Benennung	Vorkommen im Geltungsbereich Besonderheiten
9139	Sonstige Gebäude	Gebäude an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches
9216	Wirtschaftsweg, versiegelt	Zufahrtsweg und Platzfläche (Betonplatten)
9318	Scherrasen	Platzfläche im südöstlichen Geltungsbereich
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen Gehölzaufwuchs bis 10 %	Südöstlicher Geltungsbereich
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen Gehölzaufwuchs 10 bis 40 %	Südöstlicher Geltungsbereich
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen Gehölzaufwuchs 40 bis 70 %	Südöstlicher Geltungsbereich
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen Gehölzaufwuchs 70 bis 100 %	Südöstlicher Geltungsbereich
6400	Einzelbaum	Einzelbäume ab 50 cm Stammdurchmesser außerhalb von Gehölzbeständen

Die Flächenfestsetzungen der Bebauungspläne Bebauungspläne „Hinter dem Flurzaun“ und "Ehemaliges OBW-Gelände" sind dem Bestandsplan zu entnehmen.

## 3.6 Fauna

**In Bearbeitung**

<sup>12</sup> Gemäß dem Thüringer Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung (TLU 2001).

### **3.7 Landschafts- / Ortsbild / Erholungsnutzung**

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Neudietendorf und ist gänzlich anthropogen überprägt.

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 und nicht begehbar. Durch die vorab genannten Gehölzstrukturen vermittelt der Geltungsbereich den Eindruck eines stark begrünten Gebietes. Die großflächigen Versiegelungen und zum Teil nur gering bewachsenen Ruderalflächen sind nur zum Teil einsehbar.

Weiträumig sind der Geltungsbereich und die Bäume innerhalb des Geltungsbereiches nicht sichtbar.

Der Geltungsbereich ist aktuell nicht begehbar und somit nicht zur Erholung nutzbar.

## 4.0 Konfliktanalyse

### 4.1 Allgemeine Planungsziele

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.

### 4.2 Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter

Tabelle 4 Bestandsaufnahme / Bewertung, Prognosen und Maßnahmen

Schutzgut	Konfliktbeschreibung	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen
<p><b>Geologie, Boden, Wasser</b></p>	<p>Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage von Mensch, Tier und Pflanze. Es besitzt Filtereigenschaften, die in engem Zusammenhang mit dem Grundwasserhaushalt stehen. Grundlage der Bewertung für die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt sind die Ausprägung eines naturnahen Bodenprofils, anthropogene Einflüsse sowie Entwicklungsmöglichkeiten der oberen Bodenhorizonte.</p> <p>Der Boden im Geltungsbereich war und ist anthropogen überformt / verändert, siehe Punkt 3.1.</p> <p>Durch die zusätzlich geplante Neuversiegelung kommt es 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.</p> <p>Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Teilen des Grünland- und Gehölzbestandes (Maßnahmen E1 und E2).</li> <li>• Eingrünung des Geltungsbereiches (Maßnahmen A1.2, A2.1 und A2.2)</li> <li>• Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je Grundstück und 20 % Begrünung mit Sträuchern der nicht überbaubaren Grundstücksfläche</li> </ul> <p>Durch die Anlage der Grünflächen, insbesondere der Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher werden die Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktionen des Bodens teilweise wieder hergestellt, damit verbundenen ist eine Verbesserung des Bodengefüges und der Wasseraufnahme des Bodens.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entsiegelung von Flächen (Maßnahme A3)Wiederherstellung der Bodenfunktionen.</li> <li>• Rekultivierung Streuobstwiesen (Maßnahmen A4 und A5)</li> </ul> <p>Kompensation für nicht im Geltungsbereich ausgleichbare Eingriffe (Versiegelung, Gehölzentfall,...).</p> <p>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 auf den Grundstücken versickern. Damit verbleibt das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches.</p>
<p><b>Klima</b></p>	<p>Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Luftleitbahnen oder Kaltluftbahnen Eine weiträumige Beeinträchtigung des örtlichen Klimas wird somit ausgeschlossen.</p> <p>Durch die geplante Baumaßnahme erfolgt eine Versiegelung durch Gebäude, Wege und Zufahrtsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Teilen des Grünland- und Gehölzbestandes (Maßnahmen E1 und E2).</li> <li>• Eingrünung des Geltungsbereiches (Maßnahmen A1.2, A2.1 und A2.2)</li> <li>• Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je Grundstück und 20 % Begrünung mit Sträuchern der nicht überbaubaren Grundstücksfläche</li> </ul>

Schutzgut	Konfliktbeschreibung	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen
	<p>Dadurch wird eine Überwärmungstendenz innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen.</p> <p>Die höhere verkehrliche Frequentierung im Gebiet, ist aufgrund der Vorbelastung durch angrenzende Verkehrswege nicht relevant bzw. unerheblich.</p>	<p>Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und durch die Neuanlagen von Grünstrukturen werden die Überwärmungstendenzen innerhalb des Geltungsbereiches minimiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entsiegelung von Flächen (Maßnahme A3)Verringerung der Überwärmungstendenzen.</li> </ul>
<p><b>Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt</b></p>	<p>Durch die Baumaßnahme wird der Gebietscharakter verändert.</p> <p>In Bearbeitung.</p>	<p>Zur Schaffung neuer Lebensräume im Geltungsbereich wurden folgende Maßnahmen ausgewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Teilen des Grünland- und Gehölzbestandes (Maßnahmen E1 und E2).</li> <li>• Eingrünung des Geltungsbereiches (Maßnahmen A1.2, A2.1 und A2.2)</li> <li>• Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je Grundstück und 20 % Begrünung mit Sträuchern der nicht überbaubaren Grundstücksfläche</li> </ul> <p>Zusätzlich dazu wurden zur Minderung und Vermeidung negativer Auswirkungen durch die Baumaßnahme folgende Maßnahmen ausgewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• V1 (Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung),</li> <li>• V2 (Baumkontrolle vor Fällungen)</li> <li>• V3 (Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung)</li> <li>• V4 Niststätten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern.</li> <li>• V5 Fledermausquartiere</li> <li>• V6 Schutz Zauneidechsen</li> </ul> <p>In Bearbeitung.</p>
<p><b>Landschafts- / Ortsbild / Erholungs-nutzung</b></p>	<p>Die vorübergehenden visuellen Störungen während der Bauphase sind auf Grund der beschränkten Bauzeit keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung.</p> <p>Durch die Baumaßnahme wird das Landschafts- / Ortsbild im Geltungsbereich neugestaltet und die Flächen für die Erholungsnutzung erschlossen.</p> <p>Großflächig / Weiträumig sichtbare Änderungen des Landschaftsbildes erfolgen nicht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Teilen des Grünland- und Gehölzbestandes (Maßnahmen E1 und E2).</li> <li>• Eingrünung des Geltungsbereiches (Maßnahmen A1.2, A2.1 und A2.2)</li> <li>• Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je Grundstück und 20 % Begrünung mit Sträuchern der nicht überbaubaren Grundstücksfläche</li> </ul> <p>Durch die geplante Bebauung werden mehrere neue Durchwegung durch den Geltungsbereich geschaffen, dies trägt in Verbindung mit den neuen Grünflächen zu einer Verbesserung der Erholungsnutzung im Geltungsbereich bei. Die geplante Bebauung wurde der vorhandenen Bebauung der umliegenden Flächen angepasst.</p>

Schutzgut	Konfliktbeschreibung	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen
<p><b>Schutzgebiete</b></p>	<p>Das Vorhaben betrifft flächenmäßig keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 15 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes.</p> <p>Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet, das EG-Vogelschutzgebiet “Ohrdrufer Muschelkalkplatte und Apfelstädtäue“ und das FFH-Gebiet Apfelstädtäue zwischen Wechmar und Neudietendorf, befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Zone III<sup>14</sup>.</p> <p>Die südliche Grenze des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Apfelstädt<sup>15</sup>.</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine zu beachtenden Schutzgebiete.</p> <p>Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete werden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen.</p>

<sup>14</sup> Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/> Abruf 06/2022

<sup>15</sup> Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/> Abruf 06/2022

## 5.0 Grünordnerische Maßnahmen

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan die bauliche Entwicklung auf einen nachzunutzenden, bereits verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort am Rande der Ortslage von Neudietendorf.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Siedlungsflächen mit ihren negativen Folgen. Diese Nachverdichtung entspricht den Zielen des BauGB § 1a Abs. 2.

Die Bebauung entspricht weiterhin den Zielen und Vorgaben der übergeordneten und regionalen Planungen, siehe Punkt 2.0.

**Tabelle 5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Nr.	Maßnahme	Begründung / Hinweise
V1	Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen im Rahmen der Baufeldfreimachung / Erschließung (Schutz Vögel/Fledermäuse) im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar	Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar. Diese Maßnahme dient dem Schutz der europäischen Vogelarten, welche als Gebäude- und als Gebüsch-, Baum- oder Höhlenbrüter im Planungsraum aktuell potentiell Brutreviere besiedeln. Die Beschränkung des Baubeginns auf den o.g. Zeitraum stellt sicher, dass Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögeln, erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit oder Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten der europäischen Vogelarten nicht eintreten können.  Die Vermeidungsmaßnahme V1 gilt analog auch für jene Arten, für die zwar zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Nachweise im UG vorlagen, welche den Planungsraum jedoch später (vor Baubeginn) dauerhaft oder temporär besiedelt haben.
V2	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).	Bei Funden besetzter Niststätten, Horst- und Höhlenbäume oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Niststätten, Höhlen und Horste sind der UNB mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Nr.	Maßnahme	Begründung / Hinweise
V3	Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweiser Lichtfarbe, unter 3.000 Kelvin und möglichst nach unten gerichteter Lichtquelle zulässig. Dadurch wird der Falleneffekt für Nachtinsekten minimiert.	Minimierung des Falleneffektes für nachtaktive Insekten
V4	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. Genaue Festlegung nach Erstellung Artenschutzgutachten.	Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter: z.B. z.B. je 2x Typen 1N, 2M und 2GR Dreiloch der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare). Die Nisthilfen sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte der UNB mitzuteilen.
V5	Als Ersatz für verloren gehende potenzielle Fledermausquartiere sind an geeigneten Anbringungsorten zwei Fledermausquartiere vorzusehen. Genaue Festlegung nach Erstellung Artenschutzgutachten.	Fledermausquartiere: je 1x Typen 3FF und 1FF der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare Die Quartiere sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte der UNB mitzuteilen.
V6	Schutz Zauneidechsen Genaue Festlegung nach Erstellung Artenschutzgutachten.	Zum Schutz der Zauneidechsen sind alle geplanten Maßnahmen zum Verdichten, ab-tragen 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.

## 5.2 Begrünungsmaßnahmen

Die im Folgenden aufgelisteten grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes dargestellt und erfüllen sowohl Anforderungen des Artenschutzes als auch gestalterische Aufgaben.

**Tabelle 6 Begrünungsmaßnahmen**

Nr.	Maßnahme	Begrünung / Erläuterung	Ermächtigung
A1.0	Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A1.0 sind die Flächen als Habitat für Zauneidechsen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Im Abstand von 10 m sind Steinhäufen oder Totholzhaufen mit einer Mindestgröße von 2 x3 x 1 (L, B, H) herzustellen. Das Grünland ist 1x jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.	Erhalt eines Wanderkorridores für Zauneidechsen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
A1.1	Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A1.1 sind die Wallhänge und Ruderalfluren als Habitat für Zauneidechsen dauerhaft zu erhalten.	Erhalt des Lebensraumes für Zauneidechsen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
A1.2	Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A1.2 sind die Flächen als Habitate für Zauneidechsen und für die Avifauna zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind Strauchriegel mit 8,00 m Länge im Wechsel mit Grünlandbereichen in eine Länge von 8,00 m anzulegen. Innerhalb der Grünlandbereiche sind Steinhäufen mit einer Mindestgröße von 2 x3 x 1 (L, B, H) herzustellen. Das Grünland ist 1x jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Strauchriegel: Zweireihige freiwachsende Hecke aus einheimischen Sträuchern. Pflanzabstand 1,00 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 crispa (Stachelbeere), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Rubus idaeus	Schaffung und Erhalt des Lebensraumes für Zauneidechsen und Avifauna. Schaffung und Erhalt eines Wanderkorridores für Zauneidechsen und Avifauna.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Nr.	Maßnahme	Begründung / Erläuterung	Ermächtigung
	(Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).		
A2.1	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2.1 sind freiwachsende Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	Schaffung von Gehölzflächen als Lebensräume. Wiederherstellung und Abrundung der vorhandenen Gehölzstrukturen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
A2.2	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2.2 ist eine einreihige freiwachsende Hecke aus Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzabstand maximal 1,00 m. Höhe der Pflanzen im ausgewachsenen Zustand mind. 1,50 m.	Eingrünung des Geltungsbereiches. Schaffung von Lebensräumen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
A3	Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A3 ist der vorhandene Weg zu entsiegeln und die Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Unterbau des Weges kann vor Ort verbleiben.	Kompensation für Neuversiegelung. Schaffung eines Wanderkorridores für Zauneidechsen. Keine Andeckung von Oberboden zur möglichst langfristigen Sicherung des Ruderalstandortes.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
A4 und A5	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A4 und A5 ist der vorhandene Streuobstwiese zu pflegen, nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.  Durch Sukzession aufgewachsener Gehölzbewuchs ist zu entfernen. Am freigestellten Obstbaumbestand ist ein fachgerechter Pflegeschnitt durchzuführen. Lücken im Obstbaumbestand sind durch regionaltypische Obstsorten zu ersetzen, Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 10-12 cm. Angestrebtes Baumraster 10 x 12 m. Der Grünlandbestand ist extensiv zu pflegen oder zu beweiden.	Kompensationsmaßnahme für den Eingriff (Neuversiegelung und Gehölzrodung) innerhalb des Geltungsbereiches. Wiederherstellung und langfristige Sicherung des Streuobstbestandes. Optimierung des Lebensraumes. Erhalt von Kulturlandschaftselementen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nr.	Maßnahme	Begrünung / Erläuterung	Ermächtigung
E1 und E2	Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen E1 und E2 sind die vorhandenen flächigen Gehölzbestände und Grünlandbestände dauerhaft zu erhalten.	Die Flächen sind während der Bauarbeiten nicht zu beanspruchen. Es ist dauerhaft eine Naturverjüngung im Bereich der Fläche E2 zuzulassen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Die nicht überbaubaren Flächen 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 Anpflanzung im Bereich der Maßnahme A1.2 und A2.2 können bei der Ermittlung der Flächengröße abgerechnet werden.	Eingrünung des Geltungsbereiches. Schaffung von Lebensräumen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	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 StU 16-18 cm	Eingrünung des Geltungsbereiches. Schaffung von Lebensräumen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	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 0,10 m herzustellen.  Der Anteil zu begrünender Dachfläche kann ausnahmsweise verringert werden, um technische Anlagen auf der Dachfläche unterzubringen. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.	Eingrünung des Geltungsbereiches. Schaffung von Lebensräumen.	

### 5.3 Umsetzung der Maßnahmen, Pflanzgebot

Die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen erfolgt in zeitlicher Nähe zu den Tief- und Hochbauarbeiten.

Empfehlung: Bei der Umsetzung der Maßnahmen sollten während der Bodenvorbereitung und Pflanzarbeiten folgende DIN-Vorschriften zum Schutz von Natur und Landschaft berücksichtigt werden:

- DIN 18915 Bodenvorbereitung
- DIN 18916 Pflanzarbeiten
- DIN 18917 Rasen- und Saatarbeiten
- DIN 18920 Vegetationsschutz
- ZTV Baumpflege 2017

Nach Abschluss der Pflanzungen sind eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

## 6.0 Quellenverzeichnis

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH 2022. Geotechnischer Bericht
- Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen, November 1994
- Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt / Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Die Naturräume Thüringens, Heft 21, Jena 2004
- Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, August 2005
- Stadt | Ökonomie | Recht - Steinke & Zemke GbR. Bebauungsplan „Am Flurzaun“, mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“, Stand Juni 2022
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Stand 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999: Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (Eingriffsregelung in Thüringen), Erfurt.
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG), Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens, 2008
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992
- Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionalplan Mittelthüringen, 01.08.2011
- Thüringer Bauordnung (ThürBO), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Richtlinie 92/46/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume der Wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

DIN 18 300 Erdarbeiten, DIN 18 915 Bodenarbeiten, DIN 18 916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, DIN 18 917 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Rasen und Saatarbeiten, DIN 18919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen, DIN 18 920 Landschaftsbau; Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

ZTV-Baumpfleger 2017 Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger und Baumsanierung

RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Großsträuchern, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Begehung der Maßnahme am 10.03.2022, 08.04.2022 und 17.06.2022

.

## **7.0 Anlagen**

### **7.1 Grünordnungsplan / Bestands- und Konfliktplan**

### **7.2 Grünordnungsplan / Maßnahmenplan**



B-Plan "Hinter dem Flurzaun"  
Textliche Festsetzung 8.1: Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

B-Plan "Hinter dem Flurzaun"  
Textliche Festsetzung 7: Bepflanzung des LSW mit Sträuchern

B-Plan "Hinter dem Flurzaun"  
Textliche Festsetzung 4: wohnungsferne Hausgärten

Vermeidungsmaßnahme V4 des B-Plan "Ehemaliges OBW - Gelände"  
V4 Pflege der Flächen unterhalb der Solarzellen  
 Kurzrasig und mager auf Kalkschotter/ Rohbodenstandort  
 Kein zusätzlicher Eintrag von Nährstoffen  
 Entfernung des Mähgutes  
 Erhaltung der vorhandenen Staudenfluren

Maßnahme M2 des B-Plan "Ehemaliges OBW - Gelände"  
Strauchpflanzung

**Legende Bestand**  
**Biotoptypen - Bestand**

		Code
	sonstige Gebäude	9139
	Wirtschaftsweg versiegelt (Betonplattenfläche, teilweise überwachsen)	9216
	Scherrasen	9318
	Ruderafflux auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen Gehölzaufwuchs bis 10 %	9392
	Ruderafflux auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen Gehölzaufwuchs 10 bis 40 %	9392
	Ruderafflux auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen Gehölzaufwuchs 40 bis 70 %	9392
	Ruderafflux auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen Gehölzaufwuchs 70 bis 100 %	9392
	Einzelbaum (ab 50 cm Stammumfang)	6400
	markanter Einzelbaum außerhalb des Geltungsbereiches	
	Geltungsbereich	

**Konflikte**

- Maßnahmen / Eingriffe
- Rodung

**Bebauungsplan**  
**Allgemeines Wohngebiet (WA) „Am Flurzaun“**  
**mit Überplanung**  
**einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“**  
**und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**  
**"Ehemaliges OBW-Gelände"**

Grünordnungsplan  
Bestands- und Konfliktplan

Gemarkung Neudietendorf, Flur 3, Flurstücke 468/1, 468/2, 469/1, 469/2, 470, 471, 471/1 (tlw.), 472/1, 472/2, 473/1, 473/2, 473/3, 478/5 (tlw.), 478/12 (tlw.), 478/13 (tlw.), 482/1 (tlw.), 483/11 (tlw.), 729/2 (tlw.)

*Planverfasser:*  
Gemeinde Nesse-Apfelstädt, Ortsteil Neudietendorf, Zinzendorfstraße 1,  
99192 Nesse-Apfelstädt

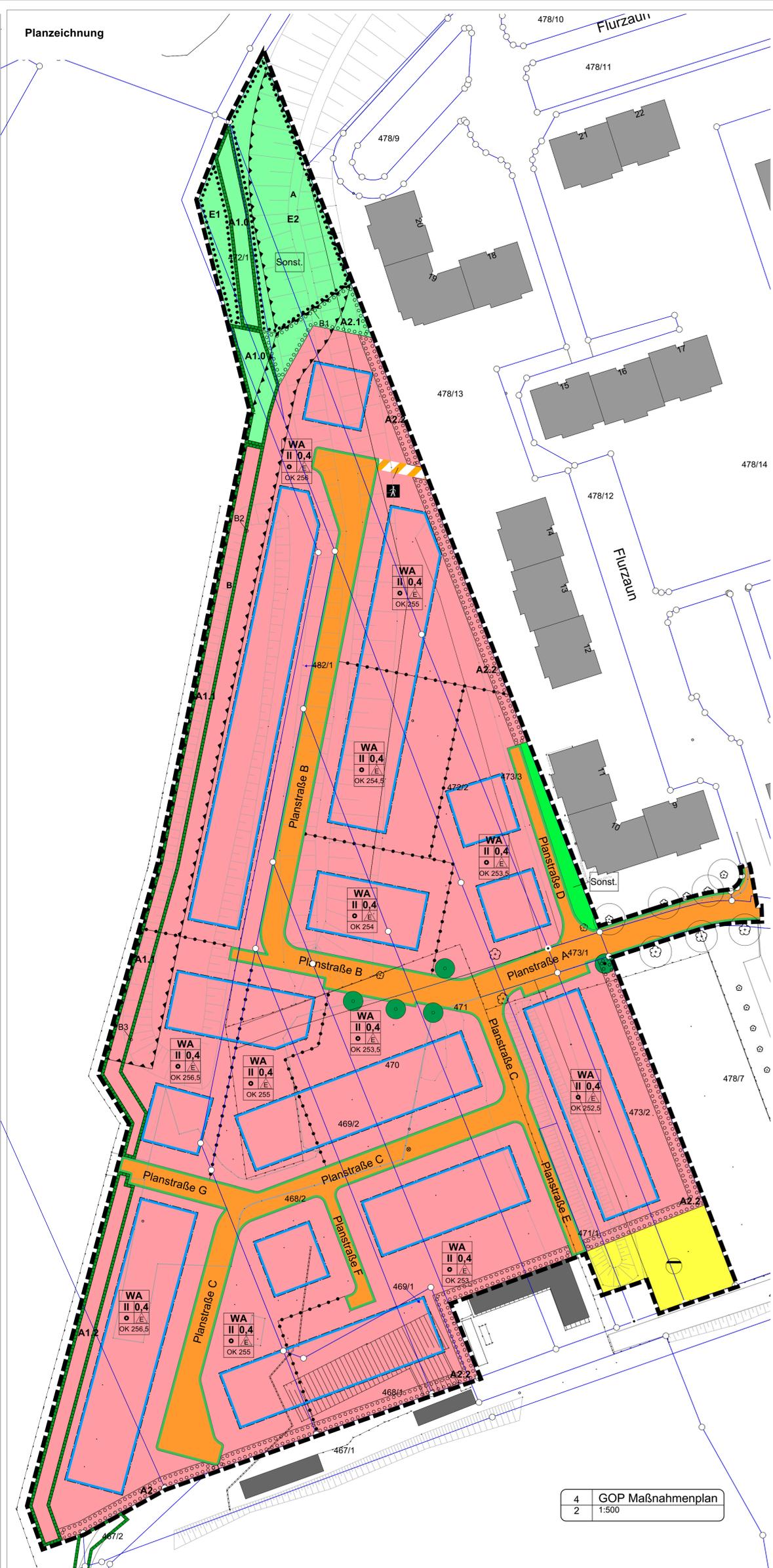
*Planungsstand:*  
Vorentwurf

*Datum:*  
23.08.2022

*Maßstab:*  
1:1.000



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



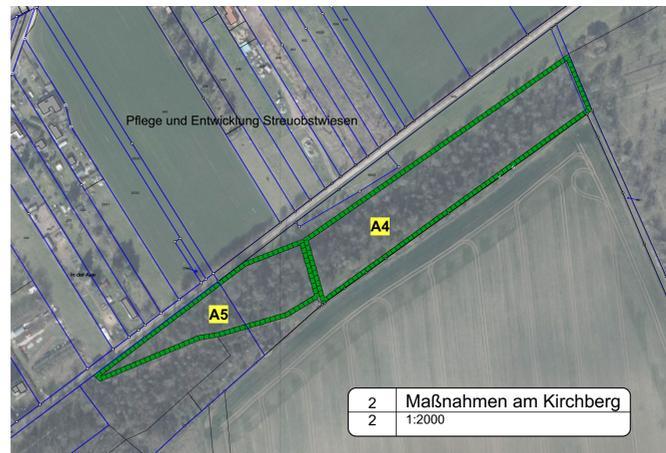
4 GOP Maßnahmenplan  
2 1:500

Nr.	Maßnahme	Erläuterung
E1	Erhaltung Grünland	
E2	Erhaltung Gehölzbestand	
A1.0	Habitatflächen Zauneidechsen	Flächen für Zauneidechsen: Schaffung und Erhaltung von Biotopverbundflächen für Zauneidechsen.
A1.1	Habitatflächen Zauneidechsen	Erhalt Wall als Lebensraum und Biotopverbund für Zauneidechsen.
A1.2	Habitatflächen Zauneidechsen und Avifauna	Schaffung und Erhaltung von Biotopverbundflächen für Zauneidechsen und Avifauna.
A2.1	Anpflanzflächen Bäume und Sträucher	Anpflanzung einheimische Bäume und Sträucher
A2.2	Anpflanzflächen Sträucher	Anlage einer mindestens einreihigen, freiwachsenden Strauchhecke. Breite 3,00 m
A3	Entsiegelungsfläche	Entsiegelung der Wegefläche. Erhalt des Unterbaues als Kiesstreifen. Begrünung durch Sukzession.
A4	Sanierung/Wiederherstellung des Obstbestands	Obstbaubestand leichte Verbuschung, Bestandspflege, Nachpflanzung
A5	Sanierung/Wiederherstellung des Obstbestands	Obstbaubestand stärkere Verbuschung, Bestandspflege, Nachpflanzung

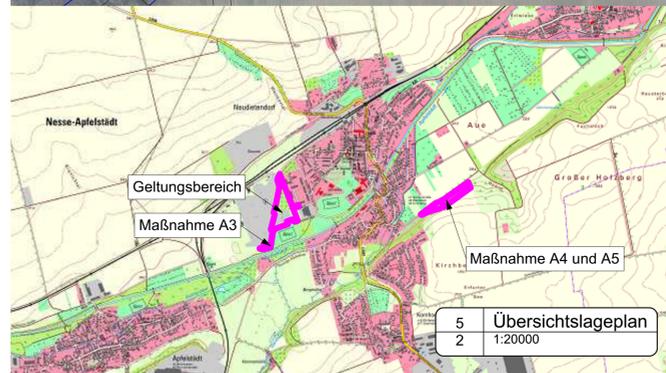


Entsiegelung des Weges  
Schaffung Flächen und Biotopverbund für Zauneidechsen

3 externe Maßnahme  
2 1:1000



2 Maßnahmen am Kirchberg  
2 1:2000



5 Übersichtslageplan  
2 1:20000

Maßstab 1:25.000  
Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte (DTK) Thüringen bereitgestellt vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) © GDI-Th

Planzeichenerklärung

- FESTSETZUNGEN**  
**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
- OK 252,5** zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in m über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung:**  
- Fußgängerbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
- Zweckbestimmung:**  
- Abwasser
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen**
- Private Grünflächen**
- Sonst.** **Zweckbestimmung:**  
- Sonstige Grünanlagen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zum Schutz, zur Pflege und
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- A1** Bezeichnung der Anpflanz- und Maßnahmenflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB) und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)
- E1** Bezeichnung der Erhaltungsfläche
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- A / B1** Bezeichnung von Flächen (hier: "A") / Punkten (hier: "B1")
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER DES LAGEPLAN**  
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude**
- Mauer, Zaun**
- Baum**
- Böschung**

**Bebauungsplan**  
**Allgemeines Wohngebiet (WA) „Am Flurzaun“**  
**mit Überplanung**  
**einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“**  
**und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**  
**„Ehemaliges OBW-Gelände“**

**Grünordnungsplan**  
**Maßnahmenplan\_Plan 2**

Gemarkung Neudietendorf, Flur 3, Flurstücke 468/1, 468/2, 469/1, 469/2, 470, 471, 471/1 (tlw.), 472/1, 472/2, 473/1, 473/2, 473/3, 478/5 (tlw.), 478/12 (tlw.), 478/13 (tlw.), 482/1 (tlw.), 483/11 (tlw.), 729/2 (tlw.)

**Planverfasser:**  
Gemeinde Nesse-Apfelstädt, Ortsteil Neudietendorf, Zinzendorfstraße 1, 99192 Nesse-Apfelstädt

**Planungsstand:**  
Vorentwurf

**Datum:**  
23.08.2022

**Maßstab:**  
1:500

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

