



Gemeinde Nesse-Apfelstädt

**Bebauungsplan
Allgemeines Wohngebiet „Auf dem Berge“**

2. Änderung - Vorentwurf

Begründung

PLANVERFASSER:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

Fax: 03621 · 29 160

info@planungsgruppe91.de

Rechtskräftige Planfassung bearbeitet durch:

Dr. Walther + Walther

Freie Architekten u. Stadtplaner d. Architektenkammer Thüringen

99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13

Telefon 0361 / 2111310, Fax 0361 / 2606586

e-mail dr-walther-walther@t-online.de

homepage www.dr-walther-walther.de

Gotha, im September 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	3
1. Rechtsgrundlage	5
2. Immissionsschutz	6
3. Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan	7
- Teil A – Planzeichnung	7
- Teil B – Textfestsetzungen	9
4. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	20
Hinweis	23
Verfahrensvermerke	23
Anlage:	
- BfIP - Büro für Immissionsprognosen Dipl.-Met. André Zorn: Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengen Registratur: IP_A1916, 08.07.2019	



Vorbemerkung

Das Gebiet des Bebauungsplanes der 2. Änderung des Allgemeinen Wohngebietes „Auf dem Berge“ befindet sich im Nordosten der Ortslage Kornhochheim in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,7 Hektar.



Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf dem Berge“ (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Bebauungsplan der Gemeinde Nesse-Apfelstädt

Allgemeines Wohngebiet (WA) „Auf dem Berge“ im Ortsteil Kornhochheim

Begründung zur 2. Änderung

Fassung September 2020

Der Bebauungsplan der Gemeinde Nesse-Apfelstädt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Auf dem Berge“ erlangte im Jahr 2010 durch die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 08/2010 der Gemeinde Nesse-Apfelstädt Rechtskraft.

Seine Aufstellung erfolgte mit dem Ziel der *„städtebauliche(n) Neuordnung des östlichen Anschlusses an das vorhandene Wohngebiet „Am Berge, 1. BA“ als Wohngebiet „Auf dem Berge“ aufgrund aktueller Erfordernisse als Einfamilienhauswohngebiet“*. (DR. WALTHER + WALTHER: Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Berge“, Kap. 7.1, Seite 8, 18.02.2010)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ wurde 2012/13 versorgungstechnisch und verkehrlich erschlossen, woraufhin erste Bauvorhaben im nördlichen Teil realisiert wurden.

Aufgrund zu geringer Gestaltungsfreiräume und daraufhin bei der Gemeinde Nesse-Apfelstädt eingereichter Anträge auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgte am 25.07.2013 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Berge.“ Dieser wurde mit dem Satzungsbeschluss 14-0124 des Gemeinderates vom 17.07.2014 rechtskräftig und im Amtsblatt Nr. 08/2014 der Gemeinde Nesse-Apfelstädt öffentlich bekannt gemacht.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt unter der Zielsetzung der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes in Anbetracht der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Nesse-Apfelstädt.



1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Auf dem Berge“ erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB.

Die Grundzüge der Planung werden durch die in der 2. Änderung zum Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen berührt. Gemäß § 2 BauGB wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Kornhochheim die Flurstücke 118/2, 118/4, 118/7, 118/11, 118/13, 118/14, 118/15, 118/17, 118/18, 118/19, 118/20, 118/21, 118/23, 118/24, 118/25, 118/26, 118/27, 118/28, 118/29, 118/30, 118/31, 118/32, 118/33, 118/34, 118/35, 118/36, 118/37, 118/38, 118/39, 118/40, 118, 41, 118/42, 118/43, 118/44, 118/45, 118/46, 118/47, 118/49, 118/50, 118/51, 118/52, 118/53, 118/54 und 163/3 (teilweise).



2. Immissionsschutz

Aufgrund des südlich vom Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes wurde vom BfIP – Büro für Immissionsprognosen | Dipl.-Met. André Zorn ein Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengen erstellt. Untersucht wurden dabei die im Plangebiet auftretenden Geruchsmissionen ausgehend von den Stallungen der Rinderhaltung in Bezug auf die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Auf dem Berge“ im OT Kornhochheim der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt.

Die Untersuchungen der Immissionsprognose ergaben dabei, dass *„die belästigungsrelevanten Geruchsstundenhäufigkeiten $\leq 15\%$ betragen und somit dem geplanten Vorhaben zugestimmt werden kann. Hierbei ist jedoch zu gewährleisten, dass insgesamt der dörfliche Charakter der Siedlung erhalten bleibt.“* (BfIP, Immissionsprognose zu Geruch, Bebauungsplan „Auf dem Berge“, Kornhochheim, vom 18.10.2019, S. 14)



3. Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan

Im Rahmen der Verfahren zur Erlangung von Baurecht für die Einzelvorhaben zeigte sich, dass einzelne Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes den Bauherren keine ausreichenden Gestaltungsspielräume bei der Planung der Baukörper ermöglichten, was zur Folge hatte, dass Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Bauherren beantragt und nach Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Genehmigungsbehörde genehmigt wurden.

Des Weiteren besteht eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Nesse-Apfelstädt, weshalb die 2. Änderung die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes vorsieht und somit weitere Wohnbaufläche schafft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die im Folgenden dargelegten Änderungen von Planzeichnung (Teil A) und Textfestsetzungen (Teil B) der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes:

Teil A – Planzeichnung

A 1 Die in der 1. Änderung als Maßnahmenfläche M 2 und M 3 bezeichneten, im Süden des Geltungsbereichs gelegenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden vollständig als Wohnbaufläche für die Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt, wodurch der festgesetzte Bolzplatz nicht weiterhin auf der Fläche M 2 realisierbar ist. Gemäß den Planungen der Gemeinde Nesse-Apfelstädt wird dieser Bolzplatz auf eine nahegelegene Fläche an der Westseite der Kornhochheimer Straße verlagert. Des Weiteren befindet sich in fußläufiger Entfernung ein Kinderspielplatz westlich des Plangebiets.

Die im Norden des Geltungsbereichs gelegene Maßnahmenfläche M 1 wird im Zuge der Erweiterung ebenfalls im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier vier zusätzliche Baugrundstücke für Einzelhausbebauung zu schaffen.

Aufgrund der von der 1. Änderung abweichenden Lage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie des Radweges im Süden des Plangebiets ist die Maßnahmenfläche M 4 nicht mehr als zusammenhängende Fläche realisierbar,



weshalb die verbleibenden straßenbegleitenden Grünstreifen nunmehr als „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt und die Straßenverkehrsflächen an den tatsächlichen Verlauf angepasst wurden.

- A 2 Um die Erschließung des erweiterten Wohngebietes im Norden zu ermöglichen, ist eine Verlängerung der bestehenden Straßenverkehrsfläche um 50,00 Meter, beginnend am bestehenden Wendehammer, festgesetzt.
Die in diesem Bereich als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzten Verkehrsflächen dienen der Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze für Anlieger und Besucher.

Zur Sicherung des Zugangs zur als Maßnahmenfläche M 1 festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ wird die Errichtung eines 3,50 Meter breiten Pflwegeweges, ausgehend von der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Norden des Gebietes, festgesetzt.

- A 3 Infolge der im Gemeindegebiet bestehenden Nachfrage nach Wohnungen wird in dem im Südosten des Plangebietes an der Ostseite des Herrnhuter Weges gelegenen Gebiet WA 3 die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die sich im Maß der baulichen Nutzung von der im WA 1 und WA 2 zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung unterscheiden, festgesetzt.
- A 4 Auf den in der 1. Änderung mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen westlich des Herrnhuter Weges wurden öffentliche Fußwege errichtet. Diese werden entsprechend der realisierten Nutzung in der 2. Änderung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Die 2,00 Meter breiten Fußwege werden von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ eingefasst.
- A 5 Die in der rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplanes im Textteil (Teil B) vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird anstelle einer Festsetzung zum Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Höhe der Gebäude in die Nutzungsschablone integriert.
Die Lesbarkeit des Bebauungsplanes wird durch die Reduzierung auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude in den Gebieten WA 1 und WA 2 verbessert, da durch diese Festsetzung die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen eindeutig definiert wird. Zugleich wird durch die Festsetzung der maximal



zulässigen Höhe der Baukörper die in der rechtskräftigen Planfassung vorgenommene Textfestsetzung 1.3, nach welcher die Errichtung von zwei Vollgeschossen zulässig ist, wobei das obere Vollgeschoss bei geneigten Dächern (>10°) ausschließlich als Dachgeschoss errichtet werden darf, aufgrund der bisherigen Praxis der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu Abweichungen im Wohngebiet obsolet.

Teil B – Textfestsetzungen

B 1 Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu **Art und Maß der baulichen Nutzung** werden wie folgt geändert bzw. ergänzt und geordnet:

- Die unter der Nr. 1.2 aufgeführte Textfestsetzung *„Anlagen zur Kleintierhaltung im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind in allen Baugebieten unzulässig“* wird gestrichen.
Durch die Streichung dieser Festsetzung soll den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, Kleintiere zu eigenen Zwecken in dem in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Umfang halten zu können.
- Die Textfestsetzung 1.3 *„Zulässig ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen, wobei das obere Vollgeschoss bei geneigten Dächern (>10°) ausschließlich als Dachgeschoss errichtet werden darf“* wird aufgrund von Abweichungen innerhalb des Plangebiets gestrichen (siehe dazu unter A 5 in dieser Begründung).
In den Textteil zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird folgende Textfestsetzung aufgenommen: „Im Gebiet WA 3 ist die Errichtung von drei Vollgeschossen zulässig. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss ist umlaufend um mindestens 1,00 Meter von der Außenkante des Mauerwerks des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.“

Die realisierte Bebauung im Wohngebiet weist vermehrt Abweichungen zu der o.a. Textfestsetzung 1.3 auf, weshalb von dieser baulichen Einschränkung im Zuge der 2. Änderung abgesehen wird.

In dem an der Ostseite des Herrnhuter Weges neu festgesetzten Wohngebiet WA 3 wird eine maximal zulässige Zahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung wird wie folgt begründet: Die Zulässigkeit von insgesamt drei



Vollgeschossen ermöglicht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der Festsetzung des dritten Vollgeschosses als zurückgesetztes Staffelgeschoss sowie einer maximal zulässigen Höhe der Baukörper von 10,50 Meter, bezogen auf die Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche als unterer Bezugspunkt, ist eine Integration dieser Bebauung in die Hanglage und das offene Siedlungsgefüge der angrenzenden Einzelhausbebauung gesichert.

- Die Textfestsetzung 1.4 *„Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind grundsätzlich alle baulichen Anlagen gemäß § 19 BauNVO einzubeziehen“* wird durch folgende Festsetzung ersetzt: *„Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO“*, da § 19 Abs. 4 BauNVO alle relevanten baulichen Anlagen in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einbezieht.

- Die unter der Nr. 1.5 aufgeführte Textfestsetzung *„Die Bezugsebene für die festgesetzten Höhen ist die jeweils angrenzende Straßenverkehrsfläche. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße an der Außenkante des Bords, gemessen in der Mitte des Grundstücks“* wird gestrichen und durch folgende Textfestsetzung ersetzt: *„Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf den für das jeweilige Baugrundstück definierten unteren Bezugspunkt. Der untere Bezugspunkt ist folgendermaßen definiert:
Der Schnittpunkt zwischen*
 1. *der Mitte der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche*
 - und
 2. *der Mitte der rechtwinklig auf die jeweilig erschließende Straßenverkehrsfläche projizierten äußeren Gebäudekanten (siehe Abb. 1).**Für Eckgrundstücke gilt die Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der jeweils erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche als unterer Bezugspunkt.“*
(siehe Abb. 2)

Ebenso wird die Festsetzung *„Die festgesetzte Maximalhöhe kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, die sich hinsichtlich ihrer Abmessungen und Ansichtsflächen dem Gebäude optisch unterordnen, überschritten werden“* durch die Ergänzung eines Höchstmaßes spezifiziert. Neu heißt es: *„Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 1,00 Meter zulässig.“*



Die Änderungen zum Höhenbezug sowie zur Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen verfolgen das Ziel, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu präzisieren und zu vereinfachen.

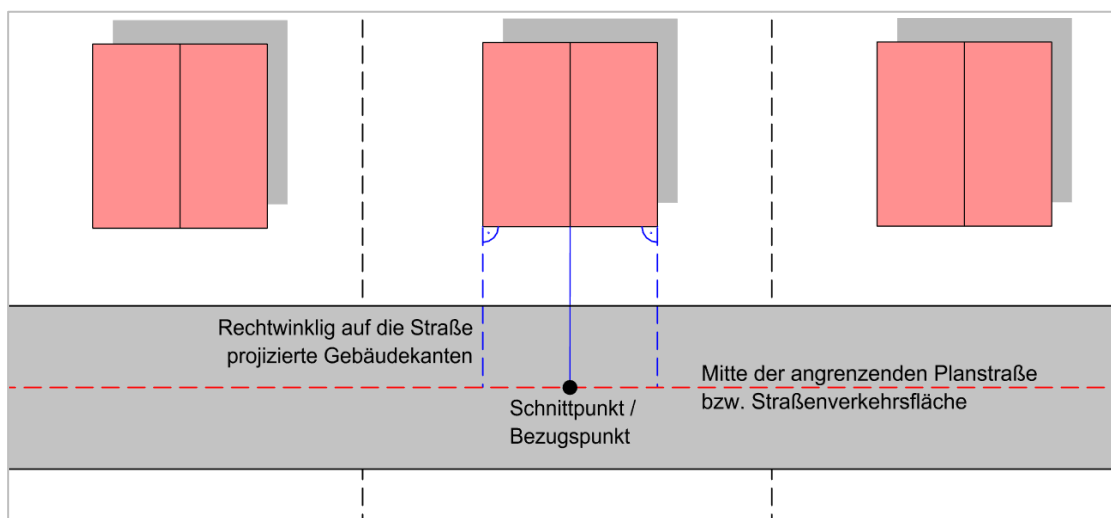


Abb. 2: Schema zur Ermittlung der Höhenbezugspunkte; Abbildung unmaßstäblich

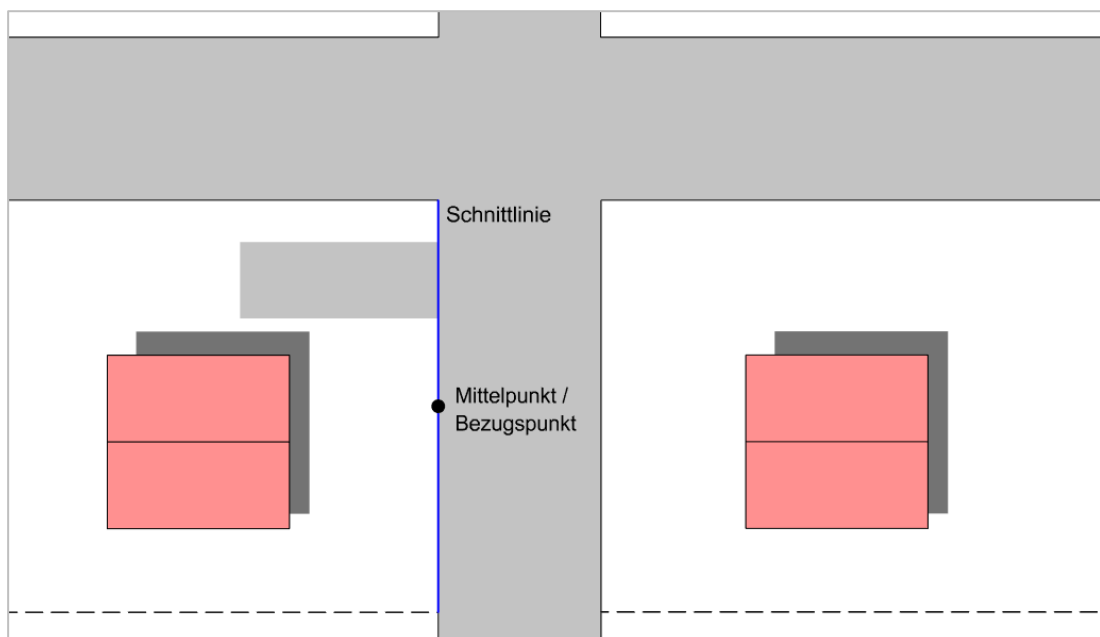


Abb. 3: Schema zur Ermittlung der Höhenbezugspunkte an Eckgrundstücken; Abbildung unmaßstäblich

- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan unter der Nr. 1.6 aufgeführte Textfestsetzung *„Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKF EG) darf maximal 0,8m über der Bezugsebene betragen“* wird wie folgt präzisiert: *„Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf den definierten unteren Bezugspunkt um maximal 0,80 Meter überschreiten.“*

Die o.g. Präzisierung zielt auf die Klarstellung der Festsetzung zum Höhenbezug ab.

- Die Festsetzung 1.7 *„Die Höhe baulicher Anlagen darf 9,50 m über der Bezugsebene nicht überschreiten“* wird gestrichen, da eine Begrenzung der Höhen der jeweiligen Teilgebiete zeichnerisch mittels Nutzungsschablone erfolgt.

B 2 Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur **Bauweise** werden wie folgt geändert bzw. ergänzt und geordnet:

- Der Textteil zur 2. Änderung wird wie folgt ergänzt: *„Die Gebäude sind in der offenen Bauweise mit seitlichem Abstand als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu errichten.“*

Die o.g. Festsetzung dient der Klarstellung der zulässigen Bauweise im Plangebiet.

- Zur Klarstellung und Präzisierung zulässiger Gestaltungsfreiräume wird der Textteil um folgende Festsetzung zur Bauweise ergänzt: *„Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Balkone um maximal 1,00 Meter auf einer Länge von maximal 25% der jeweiligen Gebäudeseite ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.“*
- Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung wird die folgende Textfestsetzung zum Errichten von Anlagen alternativer Energiegewinnung festgesetzt: *„Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich auf Dächern von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“*
- Des Weiteren werden folgende Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen getroffen: *„Garagen, Carports und Pkw-Stellflächen sind nur zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze bis auf Höhe der straßenabgewandten Baugrenze zulässig“* sowie der ergänzenden Festsetzung: *„Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind um mindestens 3,00 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten.“*



Die Textfestsetzungen beschränken unter Beachtung klimaschützender und ökologischer Belange die Versiegelung des Baugrundstücks durch das Ausschließen von rückwärtigen Stellflächen für Pkw. Ebenso soll das offene Straßenbild durch das Zurücksetzen von Carports und Garagen um mindestens 3,00 Meter gesichert werden.

- Die unter der Nr. 2.1 aufgeführte Textfestsetzung *„Die dargestellten Baugrenzen gelten auch für die Errichtung aller Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme unterirdischer baulicher Anlagen der Regenwasserrückhaltung und für Heizmedien, maximal 1 Geräteschuppen pro Wohngrundstück mit maximal 15m³ umbauter Raum sowie eines offenen Stellplatzes pro Wohngrundstück, der zwischen Baufeld und Straßenverkehrsfläche eingeordnet werden darf“* wird unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten gestrichen, um die Gestaltungsfreiheit der Grundstücke zu erweitern.
- Die Festsetzung Nr. 2.2. *„Die Nutzung der Vorgartenflächen als Arbeits- oder Lagerflächen sowie als Baufläche für Geräteschuppen und Anlagen zur Kleintierhaltung ist unzulässig“* wird gestrichen.

Einerseits ist ersichtlich geworden, dass Vorgartenflächen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, sondern in der Regel repräsentativ gestaltet sind. Andererseits wird in der 2. Änderung bauordnungsrechtlich festgesetzt: *„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege angelegt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten“*, wodurch eine mögliche Nutzung der Vorgartenfläche als Lager-, Arbeits- oder Baufläche ausgeschlossen wird.

Bereits errichtete Geräteschuppen befinden sich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen im Bereich der privaten Gärten, weshalb auch in diesem Punkt von einer derartigen Textfestsetzung abgesehen wird (siehe hierzu auch oben Begründung zur Streichung der Textfestsetzung 2.1).

B 3 Die planungsrechtliche Festsetzung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu **Die Größe von Baugrundstücken** wird wie folgt geändert:

- Die Textfestsetzung zur Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke wird gestrichen und stattdessen zeichnerisch in der Nutzungsschablone festgesetzt, um die Lesbarkeit des Bebauungsplanes zu vereinfachen.



- B 4 Die planungsrechtliche Festsetzung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu **Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** wird wie folgt geändert:
- Da im Rahmen der 2. Änderung ebenfalls die Möglichkeit des Errichtens von Mehrfamilienhäusern im Gebiet WA 3 möglich ist, wird die Textfestsetzung *„Werden in den Baufeldern Wohngebäude errichtet, so sind je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte maximal je 2 Wohnungen zulässig“* wie folgt spezifiziert: *„In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.“*
- B 5 Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu **Verkehrsflächen und Flächen für das Parken** werden wie folgt geändert:
- Die unter der Nr. 5.1 aufgeführte Textfestsetzung *„Grundstücksein- und -ausfahrten müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zum nächstgelegenen Kurvenradius der Straße an Kreuzungen oder Einmündungen haben“* wird gestrichen, da im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine derartige Situation entsteht und keine Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung der Festsetzung besteht.
 - Die Festsetzung 5.2 *„Stellflächen für das Parken sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein offener Stellplatz pro Wohngrundstück ist auch auf der an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig“* ist im Textteil der 2. Änderung in „3. Bauweise“ enthalten und folgend im Textteil der 2. Änderung festgesetzt: *„Garagen, Carports und Pkw-Stellflächen sind nur zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze bis auf Höhe der straßenabgewandten Baugrenze zulässig.“*
- B 6 Die planungsrechtliche Festsetzung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** wird wie folgt geändert:
- Die Festsetzung *„Die Führung von Versorgungsanlagen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig“* wird gestrichen, da die Erschließung der Baugrundstücke im Gebiet in unterirdischer Bauweise bereits gesichert ist.



- B 7 Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu **Grünflächen** werden wie folgt geändert:
- Die Festsetzung 7.1 *„Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage ist jeweils ein Gehweg mit einer maximalen Breite von 2,0 m und eine wegebegleitende krautreiche Wiese anzulegen“* wird gestrichen, da die Anlage der bereits errichteten Fußwege in der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wurde.
 - Die unter 7.2 aufgeführte Festsetzung *„Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bolzplatz kann ein Bolzplatz mit maximal 600 m² Fläche eingeordnet werden“* wird aufgrund der Festsetzung der Fläche als Wohnbaufläche gestrichen. Der vorgesehene Bolzplatz wird gemäß den Planungen der Gemeinde Nesse-Apfelstädt auf einer nahegelegenen Fläche westlich der Kornhochheimer Straße angelegt.
 - Die in der rechtskräftigen Planfassung für die öffentlichen Grünflächen festgesetzten Zweckbestimmungen werden gestrichen bzw. präzisiert.
Die Zweckbestimmung „Bolzplatz“ wird gestrichen, da der Bolzplatz nach außerhalb des Plangebietes verlagert wird.
Die Zweckbestimmung „Grünanlage“ wird entsprechend der Bestandssituation in die Zweckbestimmungen „Verkehrsbegleitgrün“ und „Abstandsgrün“ geändert und wie folgt ergänzt: „Die als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" und "Abstandsgrün" festgesetzten Flächen sind als unversiegelte Freiflächen zu erhalten und zu pflegen.“
- B 8 Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** werden wie folgt geändert bzw. ergänzt und neu geordnet:
- Die Festsetzungen 8.1 und 8.2 der 1. Änderung bezüglich der Bepflanzung der Maßnahmenflächen M1 bis M 4 werden aufgrund der Inanspruchnahme der Flächen M 1, M 2 und M 3 als Wohnbaufläche für die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes sowie durch die Umwidmung der Fläche M 4 zu Straßenbegleitgrün



wie folgt geändert: „Die Maßnahme­fläche M 1 ist zu 80% als naturnahe Gehölzfläche mit stufigem Aufbau mit standortgerechten Bäumen, Kleinbäumen und Sträuchern anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m² Fläche sind mindestens 5 Obstbäume gemäß Artenliste 2 und flächendeckend Stammbüsche und Sträucher gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. 20% der Fläche sind als Staudenmischpflanzung mit einer Staudenmischung für trockene Standorte anzulegen.“

Dadurch soll eine flächenendeckende und pflegearme Begrünung der Fläche erreicht werden, die Flora und Fauna Lebensraum bietet und der Gebietseingrünung im Norden des Plangebietes dient.

- Aufgrund der o.a. Änderung der Textfestsetzung zu der Maßnahmenfläche M 1 erfolgt eine Anpassung der Pflanz- bzw. Artenlisten, um das Ziel einer flächendeckenden und pflegeextensiven Begrünung zu erreichen.
- Die Festsetzung 8.3 zum externen Ausgleich auf dem Flurstück 782 in der Gemarkung Neudietendorf wird gestrichen, da sich zeigte, dass die Erdstoffdeponie für eine Aufforstung aufgrund des trockenen Untergrundes nicht geeignet ist. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Eingriffe des Planvorhabens neu bewertet und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha entsprechende externe Ausgleichmaßnahmen festgesetzt.
- Festsetzung 8.4 *„Stellplätze, Feuerwehrrzufahrten und sonstige Zufahrten sind lastabhängig in wasserdurchlässiger Bauweise in wassergebundener Decke, offenfugigem Pflaster oder Schotterrassen zu befestigen“* wird aufgrund der Bestandssituation mit entsprechenden Abweichungen im Gebiet gestrichen.
- Um den Bauherren weitere Freiräume in der Gestaltung des Baugrundstückes zu geben und der Bestandssituation im Plangebiet Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung 8.5 *„Geschlossene Mauern und Sockel sind als Einfriedungen unzulässig. Die Maschenweite bzw. der Lattenabstand von Einfriedungen darf 8cm nicht unterschreiten“* gestrichen.
- Die unter der Nr. 8.6 aufgeführte Festsetzung *„Für die Straßenbeleuchtung sind nur NA-Lampen oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten*



minimieren, zulässig“ wird gestrichen, da diese Leuchten bereits im gesamten Gebiet installiert sind.

- Die Festsetzung 8.7 „*Auf den Maßnahmeflächen ist die Anlage jeweils eines Fußweges mit einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig*“ wird aufgrund der Festsetzung als Wohnbauflächen gestrichen.

B 9 Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** werden wie folgt geändert bzw. ergänzt und neu geordnet:

- Die unter der Nr. 9.1 aufgeführte Textfestsetzung wird zum Zwecke der Präzisierung wie folgt geändert resp. ergänzt (Ergänzung **fett** hervorgehoben, gestrichener Text *kursiv* abgesetzt und durchgestrichen): „**Die Fläche A ist** ~~*Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind*~~ an der Grenze zum Grundstück 242/7 ~~*und*~~ in einer Breite von mindestens 4,00 Meter flächendeckend mit Obstbäumen, Obststräuchern bzw. Spindelobst **gemäß Artenliste 2** zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.“
- Des Weiteren wird die Festsetzung 9.2 wie folgt geändert und präzisiert (Ergänzung **fett** hervorgehoben, gestrichener Text *kursiv* abgesetzt und durchgestrichen): „~~*In den WA-Gebieten ist*~~ pro Baugrundstück **ist** mindestens ein Obstbaum gemäß ~~*Pflanzenliste*~~ **Artenliste 2** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

B 10 Die planungsrechtliche Festsetzung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu **Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB (Zuordnungsfestsetzung)** „*Zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet werden die auf der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmen M1 bis M 4, die textlich festgesetzten Maßnahmen gemäß Ziffer 8.1. bis 8.6. sowie die Anpflanz- oder Erhaltungsgebote gemäß Ziffer 9.1. und 9.2. festgesetzt*“ wird gestrichen, da die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe noch nicht abschließend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha abgestimmt wurden. Die Zuordnungsfestsetzung wird nach Abstimmung der externen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Erstellung des Planentwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wieder in den Textteil aufgenommen.



B 11 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu **Äußere Gestaltung von Gebäuden** werden wie folgt geändert resp. ergänzt:

- Die unter 11.1 bis einschließlich 12.6 aufgeführten Textfestsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Fassaden und Werbeanlagen werden gestrichen, um den Bauherren größere Freiheiten in der Gestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

B 12 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge** werden wie folgt geändert resp. ergänzt:

- Die unter 13.1 aufgeführte Festsetzung wird wie folgt geändert bzw. präzisiert (Ergänzung **fett** hervorgehoben, gestrichener Text *kursiv* abgesetzt und durchgestrichen): „~~Der~~ **Das** natürliche ~~Geländeverlauf~~ **Geländeniveau** der **Baugrundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie aus funktionellen oder konstruktiven Gründen bei der Errichtung von baulichen Anlagen notwendig sind darf an den straßenabgewandten Gebäudeseiten bis zu einer Höhe von 0,50 Meter auf- oder abgetragen werden. Über das natürliche Geländeniveau hinausgehende Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig.“**

Die Ergänzung der Festsetzung präzisiert die Vorschriften dahingehend, dass eine städtebaulich störende Positionierung der Gebäude aufgrund von möglichen Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt wird und somit der natürliche Geländeverlauf weitgehend erhalten wird.

- Die Festsetzung 13.3 „*Sichtschutzwände sind nur im direkten Hausbereich und nur bis zu einer Höhe von 2m und einer Länge von 3m zulässig. Sie sind aus den gleichen Baustoffen wie die Außenwände des Gebäudes zu errichten oder in Holz auszuführen*“ wird gestrichen, wodurch die Gestaltung der Baugrundstücke weniger limitiert ist und entsprechend mehr Gestaltungsspielräume gegeben werden sollen.
- Zur Beachtung klimaschützender und ökologischer Belange wird folgende Festsetzung getroffen: „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege angelegt werden, sind unversiegelt zu



belassen und gärtnerisch zu gestalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.“

Mit dieser Festsetzung soll die Durchgrünung des Gebiets gewährleistet und die Errichtung von sogenannten „Schottergärten“ verhindert werden, die sowohl die Flächenversiegelung des jeweiligen Grundstückes erhöhen als auch zur Aufheizung der privaten Grundstücksflächen führen.

Die Festsetzung berücksichtigt darüber hinaus ökologische Belange: „Schottergärten“ haben keinen ökologischen Nutzen und stellen für Insekten und die Avifauna nicht nutzbare Flächen dar.

- B 13 Die bauordnungsrechtliche Festsetzung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu **Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter** wird vor dem Hintergrund der Bestandssituation gestrichen.
- B 14 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu **Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen** werden wie folgt geändert:
- Die Textfestsetzung 15.1 *„Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind nur als Hecken, als Holz- oder Metallzäune oder als einreihige Strauchpflanzung zulässig, wobei die Höhe dieser Einfriedungen 1,2 m nicht überschreiten darf. Maschendrahtzäune als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig“* sowie die Festsetzung 15.2 *„Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur offenen Feldflur östlich und südlich des Plangebietes sind nur als Hecken, als in Hecken geführte Maschendrahtzäune, als Holzzäune oder als einreihige Strauchpflanzungen mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig“* werden aufgrund von realisierten Abweichungen im Plangebiet gestrichen, wodurch weitere Gestaltungsfreiheiten gegeben werden.



4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Rechtskräftiger Bebauungsplan (= Ausgangsbiotope der 1. Änderung):

Fläche / Nutzung	Biotoptyp (Code)	Bedeutung Stufe	Flächen- größe (m ²)	Summe Punkte
Maßnahmefläche M 1	Feldhecke überwiegend Büsche (6110)	35	7.177	251.195
Maßnahmefläche M 2	Feldhecke überwiegend Büsche (6110)	35	5.386	188.510
Maßnahmefläche M 3	Feldhecke überwiegend Büsche (6110)	35	4.237	148.295
Maßnahmefläche M 4	Grasreiche ruderale Säume frischer Standorte (4711)	30	230	6.900
			Summe	17.030
				594.900

Tabelle 1: Verteilung und Wertigkeit der Biotoptypen des Bestands nach Bedeutungsstufen für Biotopgruppen 0 bis 55, V = (teil-) versiegelt Bedeutungsstufe = 0 – 5



Bebauungsplan der Gemeinde Nesse-Apfelstädt

Allgemeines Wohngebiet (WA) „Auf dem Berge“ im Ortsteil Kornhochheim

Begründung zur 2. Änderung

Fassung September 2020

Bebauungsplan (Planung 2. Änderung):

Fläche / Nutzung	Biotoptyp (Code)	Bedeutung Stufe	Flächen- größe (m ²)	Summe Punkte
WA GRZ 0,4 - Bebauung	Wohnflächen, niedrige offene Bauweise (9111) GRZ 0,4 max. überbaubar + 50% 0,6 x 12.259 = 7.355 durch Bebauung versiegelte Flächen	0	7.355	0
WA GRZ 0,4 - Grünflächen, Hausgärten	Wohnflächen, niedrige offene Bauweise (9111) 0,4 x 12.259 = 4.904 durchschnittlich bis strukturreich,	25	4.904	122.600
Verkehrsflächen	Sonstige Straße, incl. Stellplätze (9213), versiegelt Pflwegweg (Grünweg), unversiegelt (9214)	0	769	0
		20	103	2.060
Maßnahmefläche M 1	Feldhecke überwiegend Büsche (6110)	35	3.669	128.415
Maßnahmefläche M 4	Grasreiche ruderale Säume frischer Standorte (4711)	30	230	6.900
Summe			17.030	259.975

Tabelle 2:

Planung minus Bestand: - 334.925 Punkte



Bebauungsplan der Gemeinde Nesse-Apfelstädt

Allgemeines Wohngebiet (WA) „Auf dem Berge“ im Ortsteil Kornhochheim

Begründung zur 2. Änderung

Fassung September 2020

Rechtskräftiger Bebauungsplan

(Differenz Soll-Zustand der Ausgleichsflächen der 1. Änderung zum Ausgangsbiotop vor Aufstellung des B-Planes in den Grenzen der 2. Änderung):

Fläche / Nutzung	Biototyp (Code)	Bedeutung Stufe	Flächen- größe (m ²)	Summe Punkte
Maßnahmefläche M 1	Feldhecke überwiegend Büsche (6110) 7.177 m ² - 3.669 m ² = 3.508 m ² Biotopwert Feldhecke 35 – Acker 20 =15 WP	15	3.508	52.620
Maßnahmefläche M 2	Feldhecke überwiegend Büsche (6110) Biotopwert Feldhecke 35 – mesoph. Grünland 25 = 10 WP,	10	5.386	53.860
Maßnahmefläche M 3	Feldhecke überwiegend Büsche (6110) Biotopwert Feldhecke 35 – mesoph. Grünland 25 = 10 WP,	10	4.237	42.370
Summe			13.131	151.850

Tabelle 2:

Das Defizit aus nicht realisierbaren Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung beträgt **151.850 WP**.

Infolge der Festsetzungen und der Vergrößerung des Allgemeinen Wohngebietes in der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der nicht realisierbaren Anlage der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen (Feldhecke) ergibt sich rechnerisch ein Defizit von **334.925 + 151.850 = 486.775 Punkten**, welches durch geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszugleichen ist.

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Planverfahren zwischen der Gemeinde Nesse-Apfelstädt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Gotha abzustimmen.



Bebauungsplan der Gemeinde Nesse-Apfelstädt

Allgemeines Wohngebiet (WA) „Auf dem Berge“ im Ortsteil Kornhochheim

Begründung zur 2. Änderung

Fassung September 2020

HINWEIS

Vorstehende Begründung ist Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Nesse-Apfelstädt, den

.....

C. Jacob
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im September 2020

Planverfasser:



.....

Jutta H. Schlier
(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin)

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Nesse-Apfelstädt, den

.....

C. Jacob
(Bürgermeister)



Bebauungsplan der Gemeinde Nesse-Apfelstädt

Allgemeines Wohngebiet (WA) „Auf dem Berge“ im Ortsteil Kornhochheim

Begründung zur 2. Änderung

Fassung September 2020

Der Gemeinderat der Gemeinde Nesse-Apfelstädt hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am _____.____._____ beschlossen.

Nesse-Apfelstädt, den

.....

C. Jacob

(Bürgermeister)



Anlage

BfIP - Büro für Immissionsprognosen | Dipl.-Met. André Zorn:
Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengen
Registratur: IP_A1916, 08.07.2019

