

# **BEGRÜNDUNG**

## **1. Änderung und Teilaufhebung**

### **Bebauungsplan „Am Ehmesberg BA II“**

Gemeinde Gerstungen

**Entwurf zur Veröffentlichung**



# BEGRÜNDUNG

## 1. Änderung und Teilaufhebung

### Bebauungsplan „Am Ehmesberg BA II“

Gemeinde Gerstungen

*Auftraggeber:*

**Gemeinde Gerstungen**

Wilhelmstraße 53  
99834 Gerstungen

*Auftragnehmer:*

**kehrer planung**

**Nico Kehrer**

*Freier Architekt*

Platz der Deutschen Einheit 4

98527 Suhl

☎ 03681 / 35272-0

📠 03681 / 35272-34

[www.keplan.de](http://www.keplan.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. (FH) N. Kehrer

Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer

Dipl.-Ing. S. Posern

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>0. Gesetzliche Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Veranlassung und Ziele .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Vorgaben übergeordneter Planungen .....</b>	<b>6</b>
3.1    Raumordnung, Regionalplanung	
3.2    Flächennutzungsplan	
<b>4. Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
4.1    Geografische Lage und Topografie	
4.2    Naturräumliche Verhältnisse	
4.3    Schutzgebiete / Biotope	
4.4    Denkmalschutz	
4.5    Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6    Verkehr	
4.8    Grund und Boden	
4.9    Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/ Grundwasserschutz und Geotopschutz	
<b>5. Planinhalt .....</b>	<b>10</b>
5.1    Änderung und Teilaufhebung	
5.2    Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3    Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
5.4    Bauweise	
5.5    Baulinien, Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.6    Zukünftige Nutzung	
5.7    Leitungsrechte	
<b>6. Grünordnung.....</b>	<b>14</b>

## 0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), das zuletzt durch Artikel des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561) geändert
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
8. **Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.07.2019 (GVBl.S. 323), geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.02.2022 (GVBl. 87)
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
14. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
15. **Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (ThürWaldG)** vom 06.08.1993 (GVBl. 2008, S. 327), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2020 (GVBl. 2020, S. 665)
16. **Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen** vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), in der derzeit gültigen Fassung
17. **Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser** vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204), in der derzeit gültigen Fassung

# 1. Veranlassung und Ziele

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Ehmberg BA II“ aus dem Jahr 1993 befindet sich im Ortsteil Oberellen der Gemeinde Gerstungen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig (Ausfertigung 12.10.1993, vgl. Abbildung 1).

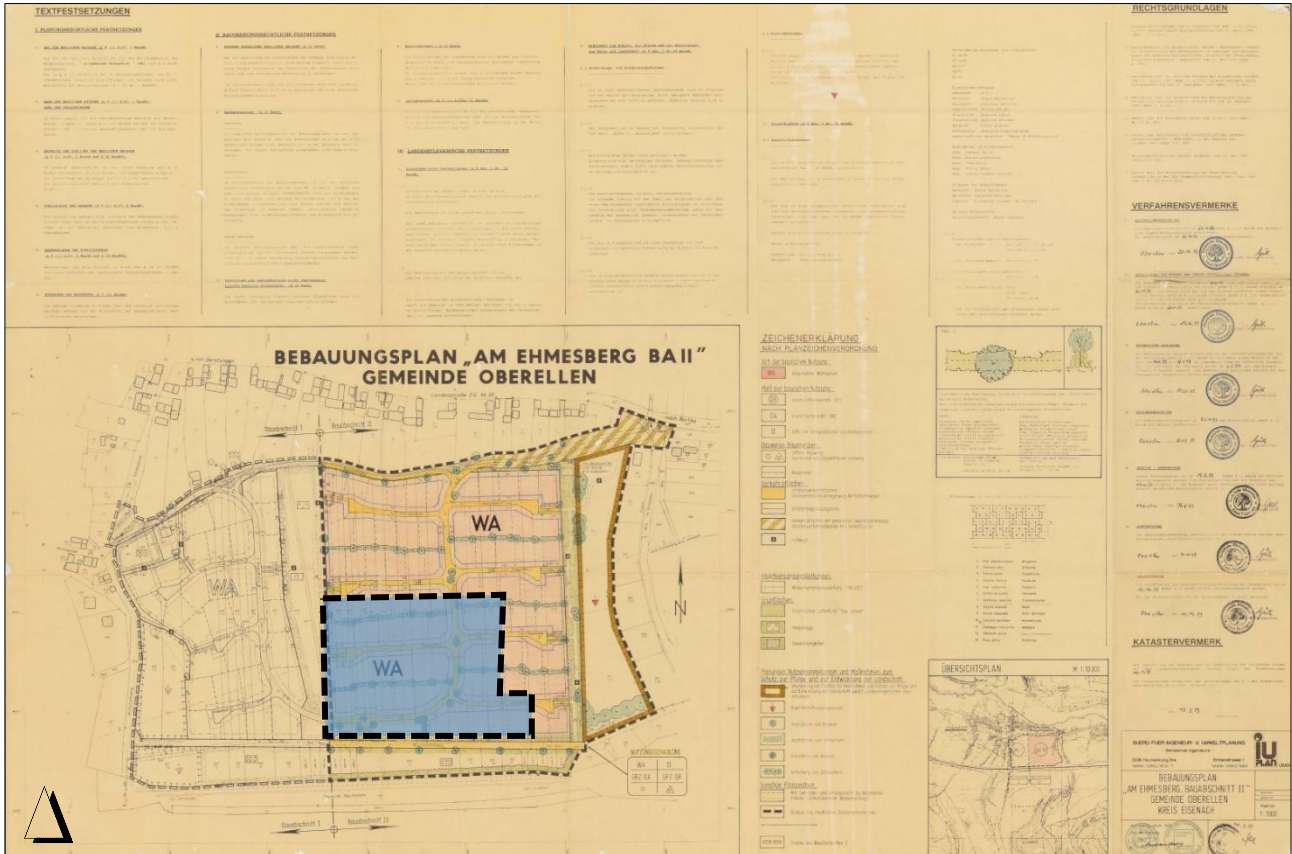


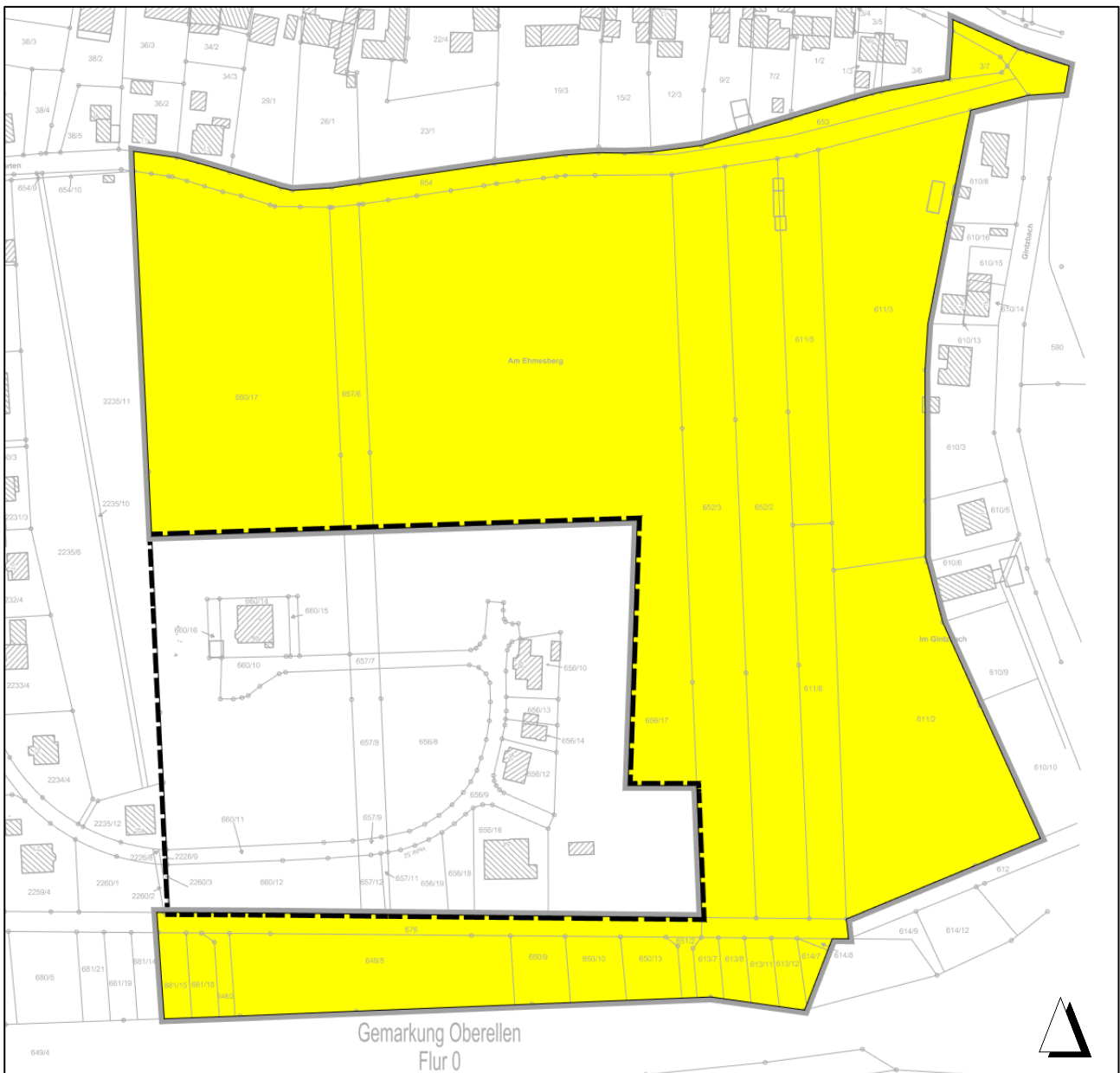
Abbildung 1: Bebauungsplan „Am Ehmberg BA II“ mit Änderungsbereich [Quelle: EINHEITSGEMEINDE GERSTUNGEN]

Das Baugebiet wurde nur teilweise umgesetzt und ist nur im südlichen Planbereich entlang der Erschließungsstraße mit 4 Häusern bebaut. Die Gemeinde Gerstungen möchte das Plangebiet daher verkleinern (Teilaufhebung), da ein derart großer Baubedarf am Standort, resultierend aus dem Bevölkerungsrückgang, nicht vorhanden ist. Der Bebauungsplan soll im Bereich der Bebauungsplanaufhebung seine Rechtskraft verlieren, wodurch das Gebiet zu einem bauplanungsrechtlich unbeplanten Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB wird. Es soll in Zukunft als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Im verbleibenden Teilbereich des Bebauungsplanes werden zeichnerische Festsetzungen angepasst sowie die textlichen Festsetzungen zum Teil überarbeitet.

## 2. Geltungsbereich

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes (vgl. Abbildung 2; gelbe Fläche) hat eine Größe von ca. 6,7 ha und umfasst in der Gemarkung Oberellen, Flur 16 folgende Flurstücke: 681/15, 681/18, 648/2, 649/5, 650/9, 650/10, 650/13, 651/2, 613/7, 613/8, 613/11, 613/12, 614/7, 614/8, 676, 656/17\*tw., 612\*tw., 652/3, 652/2, 611/6, 611/6, 611/2, 611/3, 611/5, 660/17, 657/6, 654\*tw. 653 und 3/7.

Der verbleibende Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Oberellen, Flur 16 die Flurstücke 660/11, 660/12, 657/9, 657/11, 657/12, 656/11, 656/18, 656/16, 656/8, 656/9, 656/12, 656/13, 656/14, 656/10, 656/17 \*tw., 657/7, 657/8, 660/10, 660/14, 660/15 und 660/16 (siehe Abbildung 2; schwarz gestrichelt; \*tw. – teilweise). Er hat eine Größe von ca. 2,6 ha.



**Abbildung 2:** Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan (schwarz gestrichelt) und Aufhebungsbereich (gelbe Fläche)  
[Quelle: kehrer planung – STAND: 23.04.2024]

### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

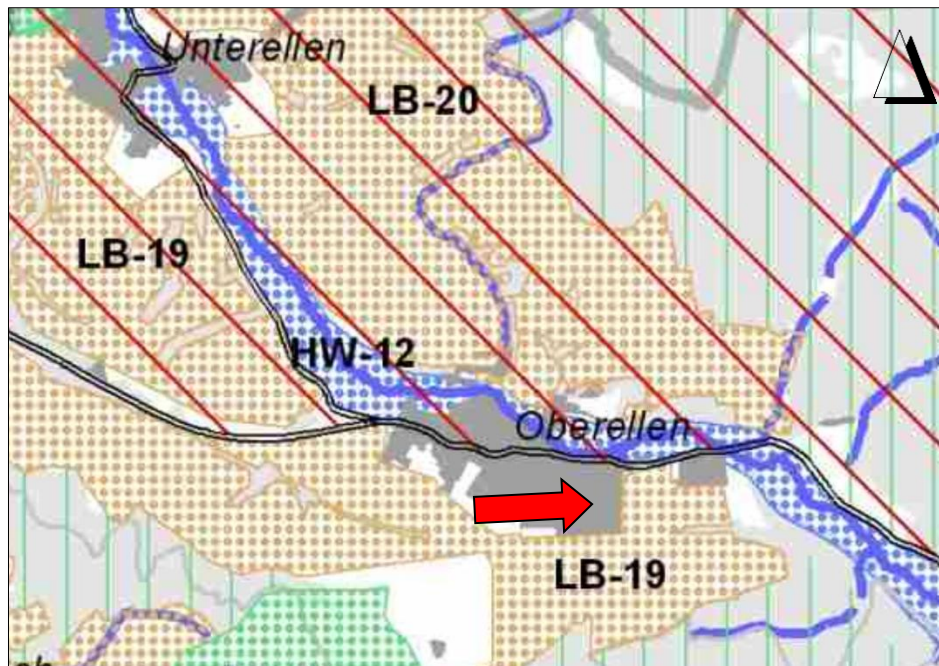
#### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Gemeinde Gerstungen ist laut Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT) als Grundzentrum bestimmt. 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 (Regionalplan Südwestthüringen Ziel 1-1).

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (G 2.4.2) soll sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Diesem Leitgedanken wird mit der Teilaufhebung Rechnung getragen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SWT, ThürStAnz Nr. 19/2011) ist der Planbereich als Siedlungsbereich dargestellt. Der Planbereich grenzt im Osten und Süden an das Vorranggebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung LB-19 an (vgl. Abbildung 3).

Die Aussagen des Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT, ThürStAnz Nr. 19/2011) stehen der Änderung bzw. Aufhebung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem Regionalplan Südwestthüringen mit Standortkennzeichnung des Bebauungsplanes (roter Pfeil)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Gerstungen (Kernort) gibt es einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991. Der Ortsteil Oberellen ist noch nicht in den Flächennutzungsplan der Gemeinde integriert, da dieser erst seit März 2004 ein Teil der Gemeinde Gerstungen wurde. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig und soll teilweise aufgehoben werden. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist eine Einarbeitung der Planung, in der geänderten Form, zu berücksichtigen.

Da es sich hier um die Änderung sowie Teilaufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, welche sich nur auf die Verkleinerung des Plangebietes sowie marginale inhaltliche Anpassungen/Änderungen bezieht, ergibt sich hier keine Nachweisführung zu dringenden Gründen der Bebauungsplanaufstellung.

Auch nach der Kommentierung von „Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Kratzberger“ § 8 RN 56 (Stand 01.10.2020) ist von geringeren Anforderungen an die „dringenden“ Gründe auszugehen, je sicherer vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind. Die Vereinbarkeit der städtebaulichen Maßnahme ist in diesem Fall eindeutig zu bejahen, da eine andere Entwicklung in diesem bereits als Wohngebiet genutzten Bereich, fast vollständig ausgeschlossen werden kann.

Dies ist auf die bereits vorhandene Erschließung sowie Bebauung zurückzuführen. Die „Weichen“ der städtebaulichen Entwicklung wurden in diesem Fall somit bereits gestellt.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass durch die anvisierte Änderung des Bebauungsplanes die grundsätzliche Zielstellung für die Entwicklung des Gebietes nicht geändert wird! Es ist und bleibt das Ziel, Wohnbebauung am Standort zu ermöglichen, jedoch in einem stark verkleinerten Umfang.

Zudem sieht die Gemeinde Gerstungen hier einen Handlungsbedarf, da nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan noch ca. 60 Bauplätze zusätzlich zu den 10 Einfamilienhäusern im verbleibenden Bereich gebaut werden könnten und das nicht mehr dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde für die Entwicklung dieses Standortes entspricht.

Um diese Entwicklung abzuwenden, ist daher die Änderung bzw. Teilaufhebung des Bebauungsplanes notwendig und schließt das Warten auf die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes aus.

Die zuvor genannten Anpassungen/Änderungen des Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen, da es sich ausschließlich um Änderungen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Es erfolgen im Rahmen der Teilaufhebung auch keine Änderungen an den zulässigen Nutzungen im Plangebiet.

Durch die geplanten Anpassungen/Änderungen im Bebauungsplan werden auch keine wesentlichen Auswirkungen bzw. Einschränkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand für bereits vorhandene Nutzungen (Wohnhäuser) im Nahbereich des Bebauungsplanes erwartet.

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Der Standort liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Oberellen auf einer Höhe zwischen 260 m und 270 m ü. NHN. Das Gelände fällt von Südost in Richtung Nordwest ab.

### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist nur mit 4 Wohnhäusern bebaut (vgl. Abbildung 4).

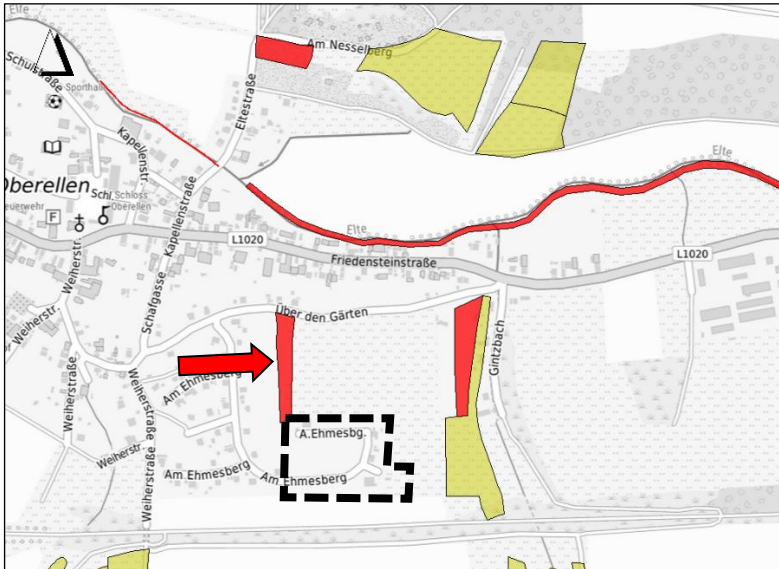


Abbildung 4: Bebauungsplan „Am Ehmesberg II“ -Bestandsgebäude [Luftbild – Quelle: DOP TLBG ©]

### 4.3 Schutzgebiete / Biotope

Von der Planung (verbleibender Geltungsbereich) sind keine Schutzgebiete bzw. gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Das Biotop *Streuobstbestand auf Grünland* gemäß der OBK-Karte entspricht nicht mehr dem Umfang gemäß Luftbild (vgl. Abbildungen 5 und 6).



Abbildungen 5 + 6: Biotop Streuobstwiese (roter Pfeil) mit Geltungsbereich BP (schwarz gestrichelt)  
Kartierung 2012 [Quelle: TLBG ©] sowie Lage nach Luftbild [Quelle: DOP TLBG ©]

### 4.4 Denkmalschutz

Gemäß des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Archäologische Denkmalpflege –Erfurt vom 12.11.2024 / 26.11.2024 ist Folgendes zu beachten:

Aus Sicht des Fachbereiches Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegenüber der vorgelegten Planung **keine denkmalfachlichen Einwände**.

Gegen o. g. Vorhaben bestehen seitens der Abteilung Bodendenkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie **keine grundsätzlichen Einwände**.

Aus der Umgebung des Baufeldes sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Bei Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von markanten Bodenverfärbungen, auffälligen Häufungen von Steinen oder Mauerresten sowie von Bodenfunden wie Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinartefakten (Bodendenkmale gemäß § 2 Ziff. 7 - ThürDschG) und Ähnlichem gerechnet werden.

Verweis auf die gesetzliche Meldepflichtgemäß § 16 ThürDschG. Auftretende Fundstellen sind bis zur Begutachtung durch das TLDA abzusichern und im unveränderten Zustand zu erhalten. Die beteiligten Baufirmen sind auf diese Bestimmungen.

### 4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vier Wohnhäuser mit Nebenanlagen/Hausgärten (vgl. Abbildung 4).

### 4.6 Verkehr

Das Plangebiet wird von der „Friedensstraße“ (Hauptstraße / L 1020) über die „Weherstraße“ und die Straße „Über die Gärten“ aus Nordwesten bzw. „Am Ehmberg“ erschlossen. Von der „Friedensstraße“ besteht noch eine Zufahrtsmöglichkeit von Osten über eine Schotterstraße zur Straße „Am Ehmberg“ (vgl. Abbildung 7).

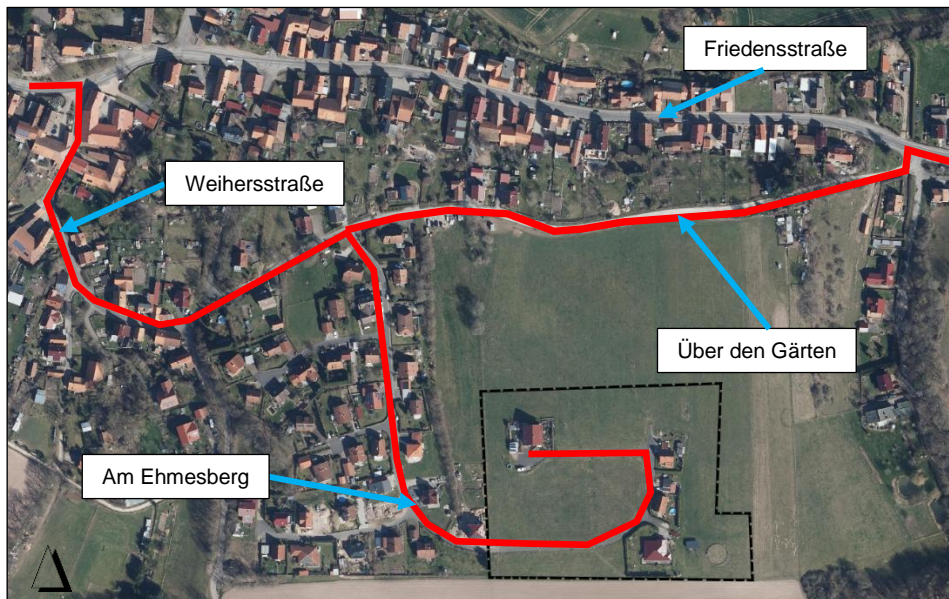


Abbildung 7: Verkehrserschließung / Luftbild [Quelle: DOP TLBG ©]

#### 4.8 Grund und Boden

Gemäß Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation vom 15.10.2024 ist im TLBG- Katasterbereich Schmalkalden kein Vorgang bzgl. zu erwartender Flurstückveränderungen von hier betroffenen Flurstücken anhängig.

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte des amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Von Seiten des zuständigen Referates Raumbezug des TLBG gibt es keine Bedenken gegen die Maßnahme.

##### Stellungnahme des Flurbereinigungsgebietes

Teilstellungnahme des Flurbereinigungsgebietes Südwestthüringen Im beplanten Bereich sind keine Verfahren nach dem Flurbereinigungsgebietes (FlurbG) und Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig. Somit liegt keine Betroffenheit vor.

#### 4.9 Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/Grundwasserschutz und Geotopschutz

Hinweise gemäß Stellungnahme des Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 11.11.2024:

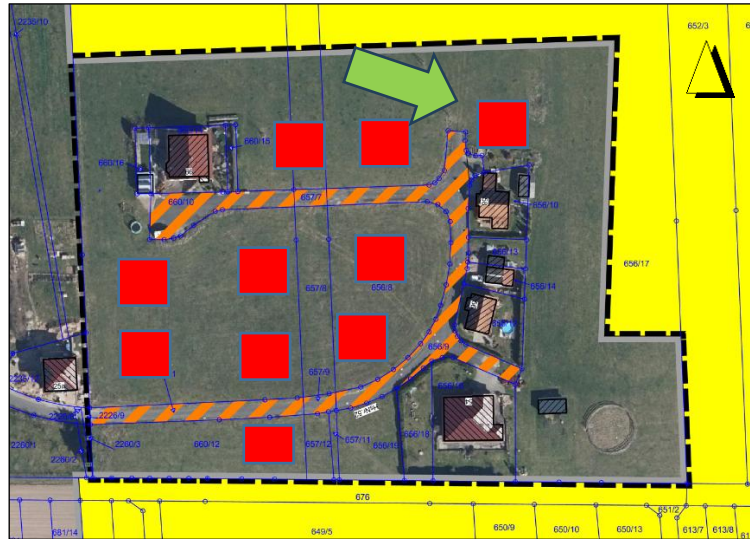
- |  |                      |
|--|----------------------|
| • der Wasserwirtschaft (Abteilung 4),  | -keine Betroffenheit |
| • des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5),                             | -keine Betroffenheit |
| • des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6),             | -keine Betroffenheit |
| • der Immissionsüberwachung und abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7), | -keine Bedenken      |
| • des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)             | -keine Betroffenheit |
| • Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz                                    | -keine Bedenken      |
| • Belange des Bergbaus/Altbergbaus   | -keine Betroffenheit |

## 5. Planinhalt

### 5.1 Änderung und Teilaufhebung

Der gelb hinterlegte Bereich des Bebauungsplans „Am Ehmberg BA II“ im Ortsteil Oberellen wird mit diesem Planverfahren aufgehoben. Damit entfällt das Baurecht für diesen Bereich und er wird dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet (vgl. Abbildungen 2 und 8).

Mit der Verkleinerung des Baugebiets sind zukünftig noch ca. 10 Bauplätze verfügbar (vgl. Abb. 8).



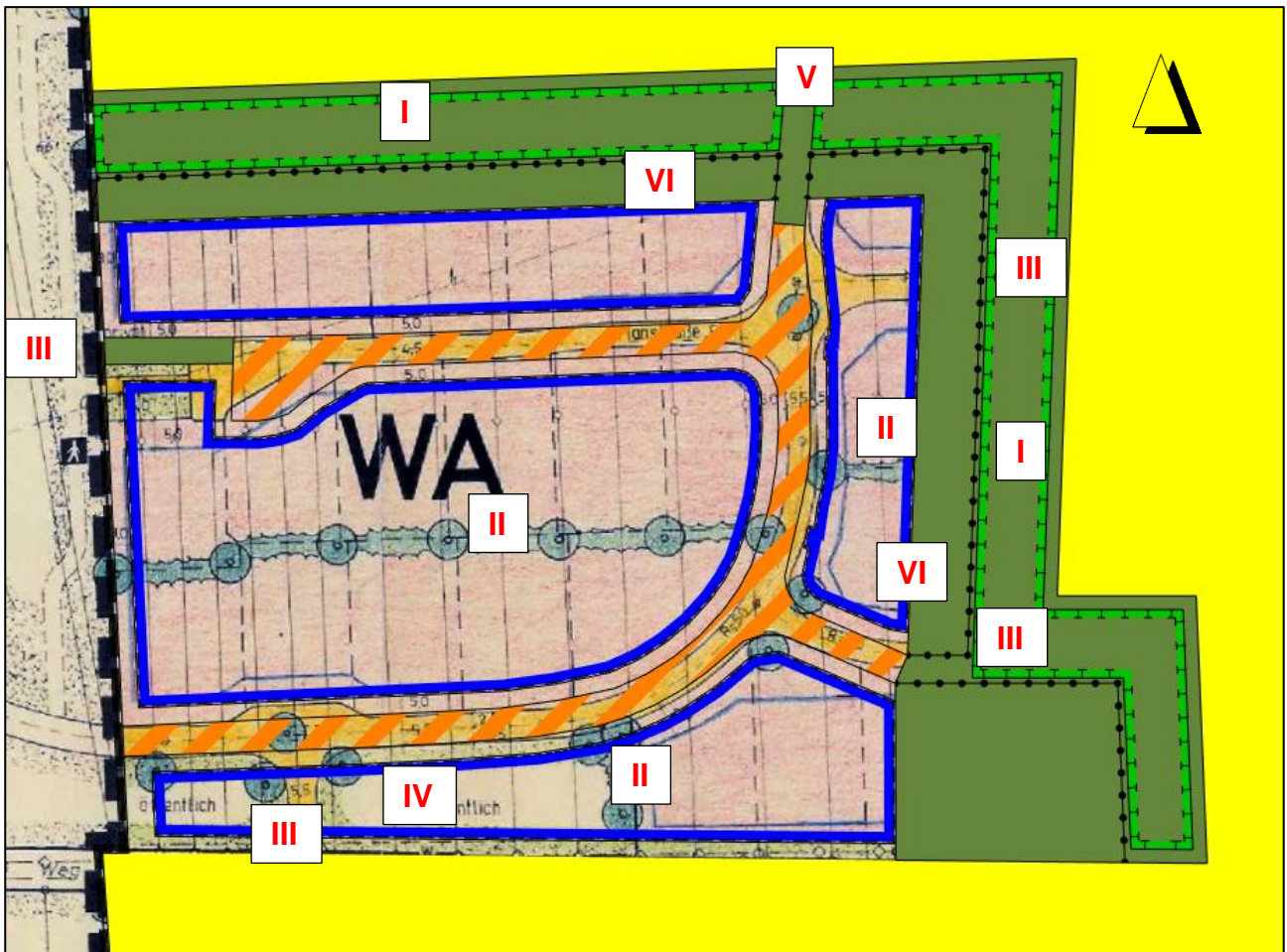
**Abbildung 8:** Bebauungsplan „Am Ehmberg BA II“ - Bestandsgebäude mit möglichen Bauplätzen [Luftbild – Quelle: DOP TLBG ©]

Die Festsetzungen werden für den verbleibenden Planbereich neu gefasst, wobei zu Art und Maß der Nutzung zum Teil auf den Ursprungsplan abgestellt wird. Damit sollen die Grundzüge zu Art und Maß der Nutzung entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan erhalten bleiben.

Zur Erschließung des verbleibenden Teilbereiches sind keine weiteren Maßnahmen notwendig, da sowohl die verkehrliche als auch die infrastrukturelle Erschließung für den Bereich vollkommen abgeschlossen ist. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ein „Freihaltekorridor“ für eine mögliche Erweiterung des Plangebietes, insbesondere zur Erweiterung des vorhandenen Straßennetzes, berücksichtigt wurde (vgl. Abbildung 8; grüner Pfeil).

Die zeichnerischen Festsetzungen im verbleibenden Teil des Bebauungsplanes werden insofern angepasst, dass nach Norden und Osten als Abschluss entlang des Baugebietes eine Eingrünung festgesetzt wird (vgl. Abbildung 9; Nr. I mit grüner Umrandung). Diese dient nicht nur zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild, sondern auch zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen. Im Bebauungsplan werde diese als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Zuwegung dazu erfolgt über den vorhandenen Korridor im Norden bzw. eine Stichstraße im Osten. In den verbleibenden Bauflächen entfallen die kleinteiligen Grünzonen und werden in das Baugebiet integriert (vgl. Abbildung 9; Nr. II). Die nicht mehr notwendigen Stich- bzw. Verbindungsstraßen sowie die Wendemöglichkeit werden gestrichen bzw. verkleinert (vgl. Abbildung 9; Nr. III).

Zudem werden die öffentlichen Grünflächen im südlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ersetzt, um den verbleibenden Teil des Baugebietes bestmöglich nutzen zu können (vgl. Abbildung 9; Nr. IV). Die nach Norden führende Erschließungsstraße wird im Rahmen der Änderung und Teilaufhebung ebenfalls zurückgenommen, jedoch die Trasse für etwaige spätere Entwicklung freigehalten (vgl. Abbildung 9; Nr. V).



**Abbildung 9:** ursprünglicher Bebauungsplan „Am Ehmberg BA II“ mit Kennzeichnung der zeichnerischen Änderungen im Rahmen der 1. Änderung und Teilaufhebung [Quelle: GEMEINDE GERSTUNGEN; KEHRER PLANUNG]

Weiterhin wird zwischen der Eingrünung des Baugebietes im Norden sowie Osten und den Bauflächen eine private Grünfläche für die Nutzung als Haus- und Freizeitgarten ausgewiesen (vgl. Abbildung 9). Die bereits vorhandenen Nebenanlagen im Südosten des Plangebietes wurden in diese privaten Grünflächen integriert, da diese durch Anwohner bereits längerfristig genutzt werden.

Die beibehaltenen bzw. geänderten textlichen Festsetzungen werden nachfolgend einzeln erläutert.

## 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

### Begründung

Die Festsetzung entspricht dem Ursprungsplan.

- Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) 1 BauNVO
  - Pkt. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Pkt. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen,
  - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
  - Pkt. 5. Tankstellen.

### Begründung

Mit dem Ausschluss der Nutzungen soll eine störende Nutzung sowie erhöhte Verkehrsbelastung für das Wohngebiet ausgeschlossen werden. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden weitere Nutzungen (Pkt. 1 bis 3) zukünftig ausgeschlossen.

- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf **0,4** festgesetzt.  
Begründung  
Die GRZ entspricht der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie dem Orientierungswert der BauNVO.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen wird auf +10,50 m über Gelände festgesetzt. Die absolute Höhe wird damit aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.
- Definition - Oberkante der baulichen Anlagen  
Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Schornsteine u.ä.) sind davon ausgenommen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt der höchstgelegene, an die bauliche Anlage angrenzende Geländepunkt des vorhandenen vermessenen Geländes.  
Begründung  
Im Ursprungsplan gab es keine eindeutige Höhenbezugsangabe. Hiermit soll eine eindeutige Bestimmung der Oberkante der baulichen Anlagen gegeben werden. Die Festsetzung ist damit neu im Bebauungsplan.
- Aufschüttungen/Abgrabungen  
Aufschüttungen und Abgraben sind bis zu einer Höhe/Tiefe von max. 3,00 m zulässig.
- Definition - Aufschüttungen/Abgrabungen  
Als Bezugspunkt für die angegebene Höhe/Tiefe der Aufschüttungen/Abgrabungen gilt das vorhandene vermessene Gelände.  
Begründung  
Mit den Vorgaben für Aufschüttungen und Abgrabungen soll das Maß für eine Geländeregulierung bestimmt werden, um überzogene Geländeänderungen auszuschließen. Die Festsetzung wird neu in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf max. zwei Vollgeschosse festgesetzt und wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht verändert.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird im Rahmen der Änderung verzichtet.

### **5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### Einfriedungen

Freistehende Mauern und geschlossene/blickdichte Einfriedungen sind als Einfriedungen nicht zulässig.

Einfriedungen sind in Form von naturbelassenen Holzzäunen sowie Heckenpflanzungen zulässig.

#### Begründung

Die Festsetzung entspricht weitestgehend dem Ursprungsplan. Ergänzt wird diese um den Zusatz, dass geschlossene/blickdichte Einfriedungen nicht als Einfriedungen zulässig sind. Es entfällt jedoch die Festsetzung des Abstandes der Einfriedung zum Straßenraum.

#### Dachform

Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Umsetzung von Vegetationsdächern.

#### Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie und Vegetationsdächern zulässig.

#### Begründung

Die Festsetzung entspricht den vor Ort vorhandenen Dachformen sowie Dacheindeckungen und vereinfacht die bisherigen Festsetzungen. Im Rahmen der Änderung erfolgt der Entfall der Festsetzung bezüglich Pfanneneindeckung sowie eine Erweiterung der möglichen Farbtöne der Dacheindeckungen von rot auf rot bis rotbraun.

#### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (eine beispielhafte Aufzählung erfolgt in der Pflanzliste 1 und 2 unter Hinweise Pkt. 2.3 und 2.4).

#### Begründung

Durch diese Maßnahme soll eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Orts- und Landschaftsbild und zu Sicherung der einheimischen Flora beiträgt. Die Festsetzung ist bereits in abgewandelter Art und Weise Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes. Hingegen wird auf die Strauchpflanzung zwischen den Grundstücken nunmehr verzichtet. Dies erfolgt, da eine Umsetzung der Maßnahme bisher nicht vollzogen wurde und auch nicht mehr in Aussicht steht.

Auf die Festsetzung der Dachneigung inkl. Festsetzungen zum DREMPel sowie Dachaufbauten (z.B. Gauben), Gestaltung der Außenflächen sowie der Fensterformate wird im Rahmen dieser Änderung verzichtet.

### **5.4 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt für das gesamte Plangebiet. Somit muss der seitliche Grenzabstand eingehalten werden und die Länge der zulässigen Hausformen darf 50 m nicht überschreiten. Die Festsetzung entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan.

Auf die Festsetzung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser sowie nur 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, wird verzichtet.

### **5.5 Baulinien, Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche**

Weiterhin werden Festsetzungen zur Nutzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. So werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO ausgeschlossen sowie festgesetzt, dass für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,00 m zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Mischverkehrsfläche) und den Nebenanlagen einzuhalten ist. Ausnahmsweise können Einfriedungen auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden. Ansonsten ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich in der gesamten Baufläche möglich, d.h. auch im rückwärtigen Bereich der Flurstücke.

Der Ausschluss von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen im vorab beschriebenen Bereich erfolgt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie insbesondere zum Erhalt eines angemessenen lichten Straßenraumes entlang des öffentlichen Straßenraumes. Im ursprünglichen Bebauungsplan waren die Baugrenzen 5,00 m vom Straßenraum zurückgesetzt. Im Rahmen der Änderung wird der Abstand auf 3,00 m verkleinert und berücksichtigt damit die

bereits vorhandenen baulichen Anlagen. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bereich der Verkehrsfläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkt. Ausgelöst durch den Hinweis der Gemeindewerke zur Notwendigkeit der Sicherung der Abwassertrasse im Nordwesten des Plangebiets, wurde das Baufeld 1 geteilt. Damit bestehen jetzt die Baufelder 1 – 4.

## 5.6 Zukünftige Nutzung

Als zukünftige Nutzung für den Aufhebungsbereich wird –*Landwirtschaftliche Nutzung* – bestimmt. Diese entspricht der derzeitig ausgeübten Nutzung (Grünland; Feldblock GL50273B24).

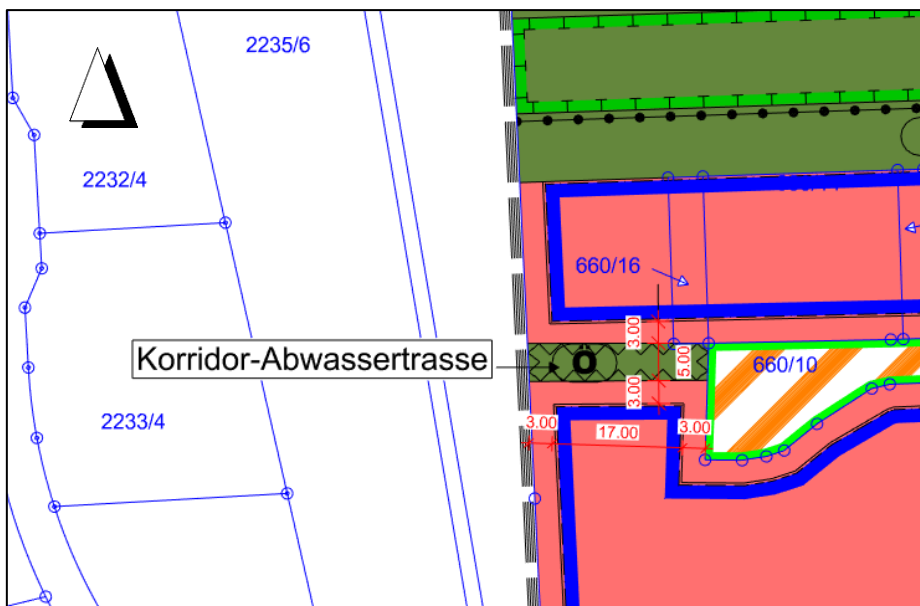
## 5.7 Technische Infrastruktur

### **Elektroversorgung**

Nach Aussage der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG vom 28.10.2024 befinden sich im ausgewiesenen Planungsbereich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

### **Sicherung Abwassertrasse**

Zur Absicherung der vorhandenen Abwassertrassen wird im nordwestlichen Plangebiet (zwischen Baufeld 1 und 2 ein Korridor von 5,0 m Breite mit einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt (vgl. Abbildung 10).



**Abbildung 10:** Korridor-Abwassertrasse / öffentliche Grünfläche mit Bauverbot [Quelle: KEHRER PLANUNG]

### Hinweise der Gemeindewerke Gerstungen vom 30.10.2024

„[...] Der Leitungsbestand Kanal und Trinkwasserleitungen auf den privaten Grundstücken kann erst eine öffentliche Einrichtung des Eigenbetriebs Gemeindewerke Gerstungen werden, wenn die Verkehrsflächen an die Gemeinde Gerstungen übertragen wurden. Ein Teilabschnitt der Entwässerung liegt nicht in einer Verkehrsfläche. Die dort verlaufenden Kanalabschnitte sind mit einer Dienstbarkeit zu sichern oder vorzugsweise ist eine Teilfläche über den Bestandsleitungen zukünftig als öffentliche Fläche festzulegen. Die Ausweisung als Wohnbaufläche in diesem Bereich ist nicht zielführend [...]“.

### **Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt**

Für das o.g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Brandschutzdienststelle **keine Bedenken.**

Löschwasserversorgung:

- In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 Februar 2008, in m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löschezit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z.B. Bahntrassen, Schnellstraßen).

Erschließungsstraßen:

- Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) bzw. nach DIN 14090 zu planen.

## 6. Grünordnung

Bisher sind im Plangebiet keine Maßnahmen zur Kompensation umgesetzt worden. Im Zuge der Aufhebung eines Teiles des Bebauungsplanes wird der volle Umfang auch nicht mehr benötigt, so dass auch hier eine Anpassung der Maßnahmen erfolgt.

Nunmehr ist das Ziel, die Kompensation des Bebauungsplanes in Form einer Eingrünung des bisher umgesetzten Teilbereiches zu vollziehen. Dafür wird festgesetzt, dass die Ersatzmaßnahmen E1 und E2 auf Teilflächen der Flurstücke 656/17, 657/6 und 660/17 in der Gemarkung Oberellen, Flur 0 umzusetzen sind. Hierbei ist die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu vollziehen.

### Pflanzliste 1 (Laubbäume - 3. Ordnung, Wuchshöhe: 7-12/15 m)

Es sind einheimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze zu pflanzen.

Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Traubeneiche	- Quercus petraea
Vogelkirsche	- Prunus avium
Sommerlinde	- Tilia platyphylus
Winterlinde	- Tilia cordata
Eberesche	- Sorbus aucuparia

### Obst-Hochstämme

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuß

### Pflanzliste 2 (Sträucher)

Es sind einheimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze zu pflanzen.

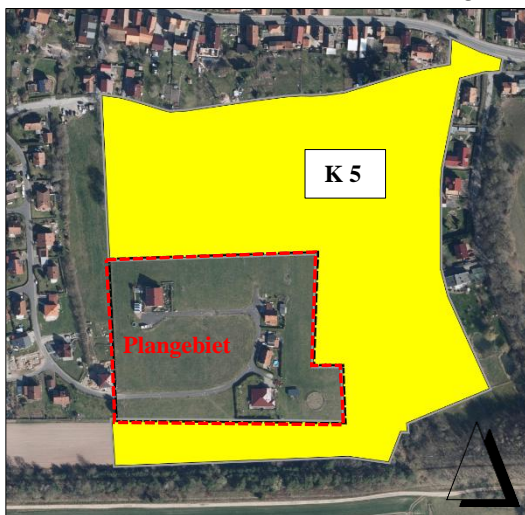
Weißer Hartriegel	- Cornus alba
Kornelkirsche	- Cornus mas
Haselnuss	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Echte Mispel	- Mespilus germanica
Bergjohannisbeere	- Ribes alpinum
Hundsrose	- Rosa canina
Wildflieder	- Syringa vulgare
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Schlehe	- Prunus spinosa

Die Ersatzmaßnahmen E1 und E2 werden im Nordosten durch einen „Freihaltekorridor“ unterbrochen. Dieser wird bei der Planung berücksichtigt, sollte eine Erweiterung des Plangebietes nochmals geprüft werden.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen E1 und E2 erfolgt durch die Gemeinde Gerstungen. Der Bereich zur Umsetzung wird daher als öffentliche Grünfläche berücksichtigt. Die Grundstücke zur Umsetzung sind von der Gemeinde zu diesem Zweck zu erwerben. Zur Refinanzierung der Maßnahmen werden die Eingriffsgrundstücke den Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan zugeordnet. Die Umlage der Kosten erfolgt dann über eine Satzung der Gemeinde zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB.

Die Pflanzung der hochstämmigen Laub- oder Obstbäume auf den Grundstücken ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer umzusetzen.

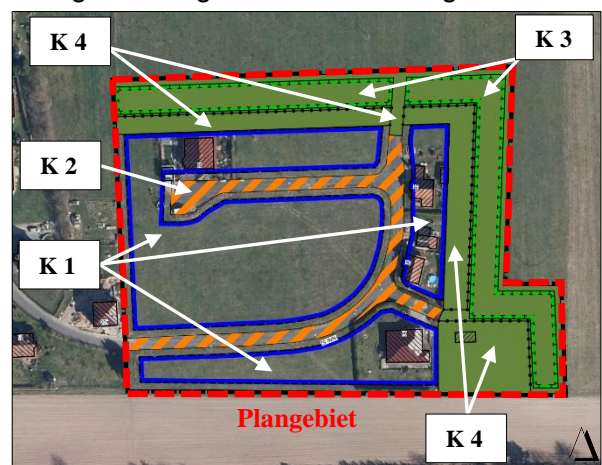
Mit der Verkleinerung des Bebauungsplanes erfolgt eine Verbesserung der Bedingungen für Natur und Landschaft. Der in Abbildung 14 gelb markierte Bereich weist eine Flächengröße von **67.337,83 m<sup>2</sup>** auf (Konflikt 5 in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung), der nicht weiter für eine potentielle Bebauung zur Verfügung stehen wird. Er wird zukünftig weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden. Damit wird die geplante mögliche Versiegelung im Geltungsbereich signifikant verkleinert.



Der verbleibende Bereich innerhalb des Bebauungsplanes wird weiterhin als Wohnbaufläche realisiert, indem die noch unbebauten Freiflächen mit Wohnhäusern bebaut werden können. Aufgrund der bereits bestehenden Rechtskraft der Satzung handelt es sich dabei nicht um einen Eingriff in Natur und Landschaft, der zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nach sich ziehen würde.

**Abbildung 11:** Luftbild mit gelb markiertem Bereich der Aufhebung (K 5 - Quelle: TLBG © und KEHRER PLANUNG, Abbildung unmaßstäblich)

Dies beweist ebenfalls die folgende Tabelle mit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell, in welcher die Bau- und Kompensationsflächen ermittelt wurden und sich ein positiver Saldo ergibt (vgl. Abbildung 12).



**Abbildung 12:** Luftbild mit Lage der Konfliktflächen (K 1 bis K 4) der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Quelle: TLBG © und KEHRER PLANUNG, Abbildung unmaßstäblich)

Bewertung der Eingriffsflächen								
Eingriffsfläche (A)	Flächengröße (m <sup>2</sup> ) (B)	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen Differenz Eingriffs-schwere (G=F-D)	Flächenäquivalent Wertverlust (H=BxG)	Anmerkungen
		Biotoptyp (-schlüssel) (C)	* Bedeutungsstufe (D)	Biotoptyp (-schlüssel) (E)	* Bedeutungsstufe (F)			
<b>Konflikt 1</b>	6.024 m <sup>2</sup>	Ackerland (4100)	20	Wohnbaufläche (9132)	0	-20	-120.480	
	9.036 m <sup>2</sup>	Ackerland (4100)	20	Garten in Nutzung (9351)	28	+8	+72.288	
<b>Konflikt 2</b>	2.066 m <sup>2</sup>	Ackerland (4100)	20	Straßenverkehrsfläche, asphaltiert (9213)	0	-20	-41.320	
<b>Konflikt 3</b>	4.046 m <sup>2</sup>	Ackerland (4100)	20	Feldhecke (6100)	40	+20	+80.920	
<b>Konflikt 4</b>	5.085 m <sup>2</sup>	Ackerland (4100)	20	Garten in Nutzung (9351)	28	+8	+40.680	
<b>Konflikt 5</b>	67.338 m <sup>2</sup>	Aufhebungsbereich – dauerhafte Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung						
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich BP</b>	<b>93.595 m<sup>2</sup></b>					<b>Punkte:</b>	<b>+32.088</b>	

#### Hinweis zur zeitlichen Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen

Zeitliche Umsetzungsfristen können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Da die Erschließung bereits umgesetzt und Teile der Wohnbebauung schon vorhanden sind, sind die Kompensationsmaßnahmen in der auf die rechtmäßige Bekanntmachung des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

.....  
 Ende der Begründung