

# **BEGRÜNDUNG**

## **1. Änderung und Teilaufhebung**

### **Bebauungsplan „Im Weiherfeld I“**

Gemeinde Gerstungen

**Vorentwurf**



# BEGRÜNDUNG

## 1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan „Im Weiherfeld I“

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

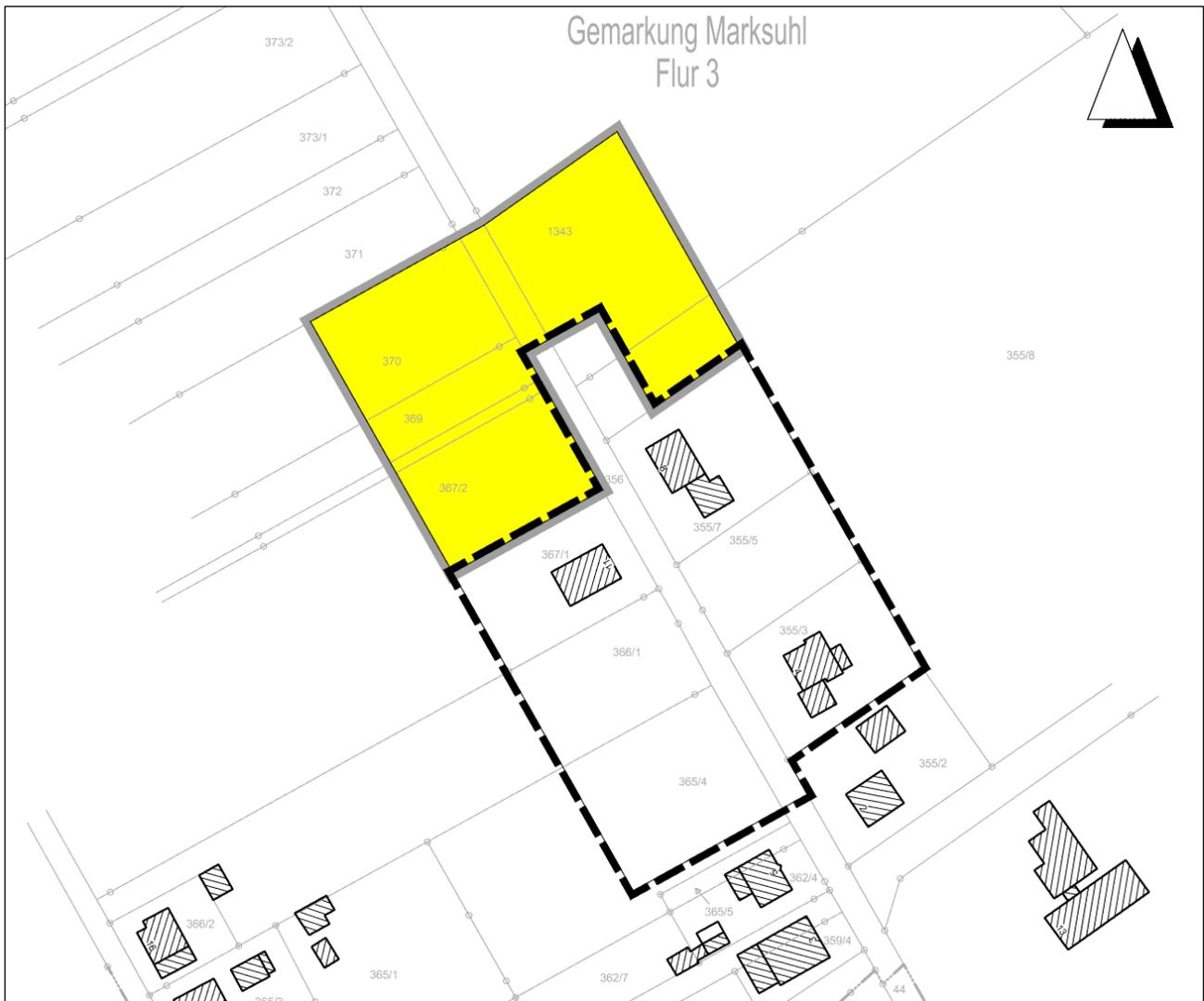
Seite

<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 / Biotop	
4.4    Denkmalschutz	
4.5    Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6    Verkehr	
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>9</b>
5.1    Änderung und Teilaufhebung	
5.2    zukünftige Nutzung	
<b>6. Grünordnung</b> .....	<b>9</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 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Br. 176) 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)





**Abbildung 2:** Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan (schwarz gestrichelt) und Aufhebungsbereich (gelbe Fläche)  
 [Quelle: kehrer planung – STAND: 09.04.2024]

### 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. Es grenzt im Osten an das Vorranggebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung LB-33 an.

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

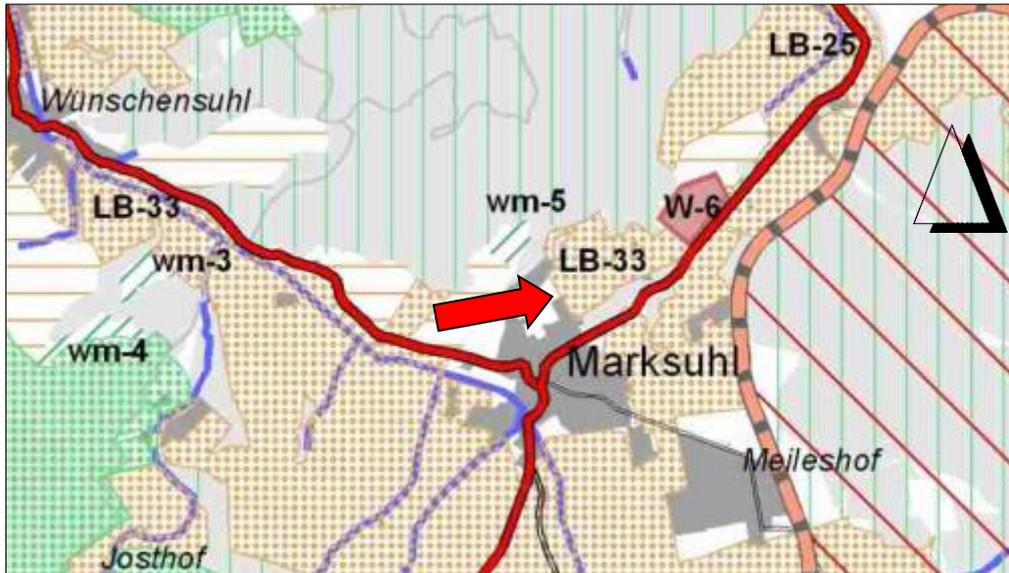


Abbildung 3: Auszug aus dem RP Südwestthüringen mit Standortkennzeichnung des Bebauungsplanes (Pfeil)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Gerstungen (Kernort) gibt es einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991. Der Ortsteil Marksuhl ist noch nicht in den Flächennutzungsplan der Gemeinde integriert. 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 zusätzlich ca. 4 weitere Einfamilienhäuser gebaut werden könnten. Das ist jedoch nicht mehr das städtebauliche Ziel der Gemeinde an diesem Standort.

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 nördlichen Ortsrand des Ortsteils Marksuhl auf einer Höhe zwischen 284 m und 274 m ü. NHN. Das Gelände fällt von Nordost in Richtung Südwest ab. Es ist bereits mit 3 Wohnhäusern bebaut.

### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist zurzeit größtenteils bebaut. Drei Bauplätze sind noch unbebaut. (vgl. Abb. 4)



**Abbildung 4:** Bebauungsplan „Im Weiherfeld I“ -Bestandsgebäude  
[Luftbild – Quelle: DOP TLBG ©]

### 4.3 Schutzgebiete / Biotope

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der festgesetzten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Marksuhl“ sowie der in Planung / im Verfahren befindlichen Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Marksuhl“. Von der Planung sind keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete bzw. gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

### 4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

### 4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich drei Wohnhäuser mit Nebenanlagen (vgl. Abb. 4).

### 4.6 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Hauptstraße, der „Alexander-Puschkin-Straße“ erschlossen. Die Straße ist nur am Anfangsbereich von Süden ausgebaut. Die letzten Häuser im Norden sind zurzeit noch über eine Schotterstraße erschlossen.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Änderung und Teilaufhebung

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans „Im Weihersfeld I“, im Ortsteil Marksuhl, wird mit diesem Planverfahren aufgehoben (vgl. Abbildung 2; gelbe Fläche). Damit entfällt das Baurecht für diesen Bereich und er wird dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet.

Mit der Verkleinerung des Baugebiets sind zukünftig noch ca. 3 Bauplätze verfügbar.

Mit der 1. Änderung wird ein Wendepplatz vorgesehen. Dies erfolgt, um Wendemöglichkeiten für Feuerwehr, Müllfahrzeuge und sonstige Fahrzeuge auf einer öffentlichen Verkehrsfläche zu ermöglichen. Die Umsetzung des Wendepplatzes sowie das zur Anbindung notwendige Teilstück der Straße (ca. 60 m) ist zukünftig noch umzusetzen. Die technische Erschließung des verbleibenden Plangebietes ist bereits vollständig abgeschlossen.

Zusätzlich zur Aufhebung des nördlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes erfolgen Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen im verbleibenden Teilbereich. So wird ein Wendepplatz berücksichtigt, auf dem Flurstück 355/3 an der südlichen Plangebietsgrenze die geplante „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zugunsten der Ausweisung des reinen Wohngebietes ersetzt und die standortgerechte Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße zurückgenommen.

Die Erweiterung der Baufläche erfolgt in vorliegendem Fall, da die Umsetzung der ursprünglich geplanten Pflanzmaßnahme durch die Errichtung von baulichen Anlagen nicht mehr möglich ist (Anpassung an Bestand). Die Rücknahme der standortgerechten Baumpflanzungen erfolgt, um bei der Umsetzung einen Spielraum in Bezug auf den Standort der Pflanzung zu haben. Die Pflanzung der Bäume bleibt als Verpflichtung entsprechend den textlichen Festsetzungen dennoch vollständig erhalten!

Die textlichen Festsetzungen werden vollständig aus dem ursprünglichen Bebauungsplan erhalten und sind lediglich als nachrichtliche Übernahme Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

### 5.2 zukünftige Nutzung

Als zukünftige Nutzung für den Aufhebungsbereich wird *–Landwirtschaftliche Nutzung–* bestimmt. Diese entspricht der derzeitig ausgeübten Nutzung.

## 6. Grünordnung

Für die Änderung bzw. die Aufhebung des Bauleitplanes ist **keine Grünordnung erforderlich**, da keine zusätzlichen Versiegelungen erfolgen, sondern die Bauflächen reduziert werden.

.....  
Ende der Begründung