



GEMEINDE DREI GLEICHEN  
LANDKREIS GOTHA

**BEBAUUNGSPLAN „AUTHSTRASSE“  
IM ORTSTEIL GÜNTHERSLEBEN**

**2. ENTWURF**

**TEIL C - BEGRÜNDUNG**  
(§§ 2a Nr. 1 und 9 Abs. 8 BauGB)

Verfahrensträger:

**GEMEINDE DREI GLEICHEN**  
Schulstraße 1  
99869 Drei Gleichen

Planverfasser:

**Planungsgruppe 91** Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten  
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

Fax: 03621 · 29 160

[info@planungsgruppe91.de](mailto:info@planungsgruppe91.de)

**Gotha, im März 2020**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	
1.1	Zwecke, Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	4
1.2	Verfahren	5
1.2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	6
1.2.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
1.2.3	Wiederholung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	7
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsverhältnisse</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>12</b>
5.1	Landesentwicklungsprogramm 2025	12
5.2	Regionalplan Mittelthüringen	12
5.3	Flächennutzungsplan	14
5.4	Landschaftsplan	15
<b>6.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Planung</b>	<b>17</b>
8.1	Städtebauliche Ziele	17
8.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
8.2.1	Art der baulichen Nutzung	18
8.2.2	Maß der baulichen Nutzung	18
8.2.3	Bauweise, Baugrenzen und Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen	19
8.2.4	Grünflächen	20
8.2.5	Erschließung	22
	8.2.5.1 Verkehrliche Erschließung	22
	8.2.5.2 Versorgungstechnische Erschließung	22
8.2.6	Klimaschutz	23
8.2.7	Immissionsschutz	23
8.2.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
8.3	Weitergehende Empfehlungen	25
8.4	Hinweise	25



<b>9.</b>	<b>Umweltbericht mit integrierter Grünordnung</b>	<b>26</b>
9.1	Einleitung	26
9.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele	27
9.1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	27
9.1.2.1	Gesetzliche Grundlagen	27
9.1.2.2	Schutzgebiete	29
9.1.2.3	Übergeordnete Planungen	29
9.2	Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	32
9.2.1	Naturraum, Relief, Geologie	32
9.2.2	Boden, Fläche	33
9.2.3	Wasser	34
9.2.4	Klima und Luft	35
9.2.5	Tiere und Pflanzen	36
9.2.6	Landschaftsbild, Erholungseignung	39
9.2.7	Mensch	40
9.2.8	Kultur- und Sachgüter	41
9.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41
9.3	Status-quo-Prognose, Planungsalternativen	42
9.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	42
9.5	Zusätzliche Angaben	48
9.6	Zusammenfassung	48
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>49</b>
<b>11.</b>	<b>Kosten</b>	<b>50</b>
	<b>Hinweis</b>	<b>51</b>
	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>51</b>



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Zwecke, Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Für das am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage Günthersleben gelegene Gebiet „Authstraße“ liegt eine Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2013 vor, welche ein 0,60 Hektar großes Gebiet an der Nordseite der Authstraße umfasst.

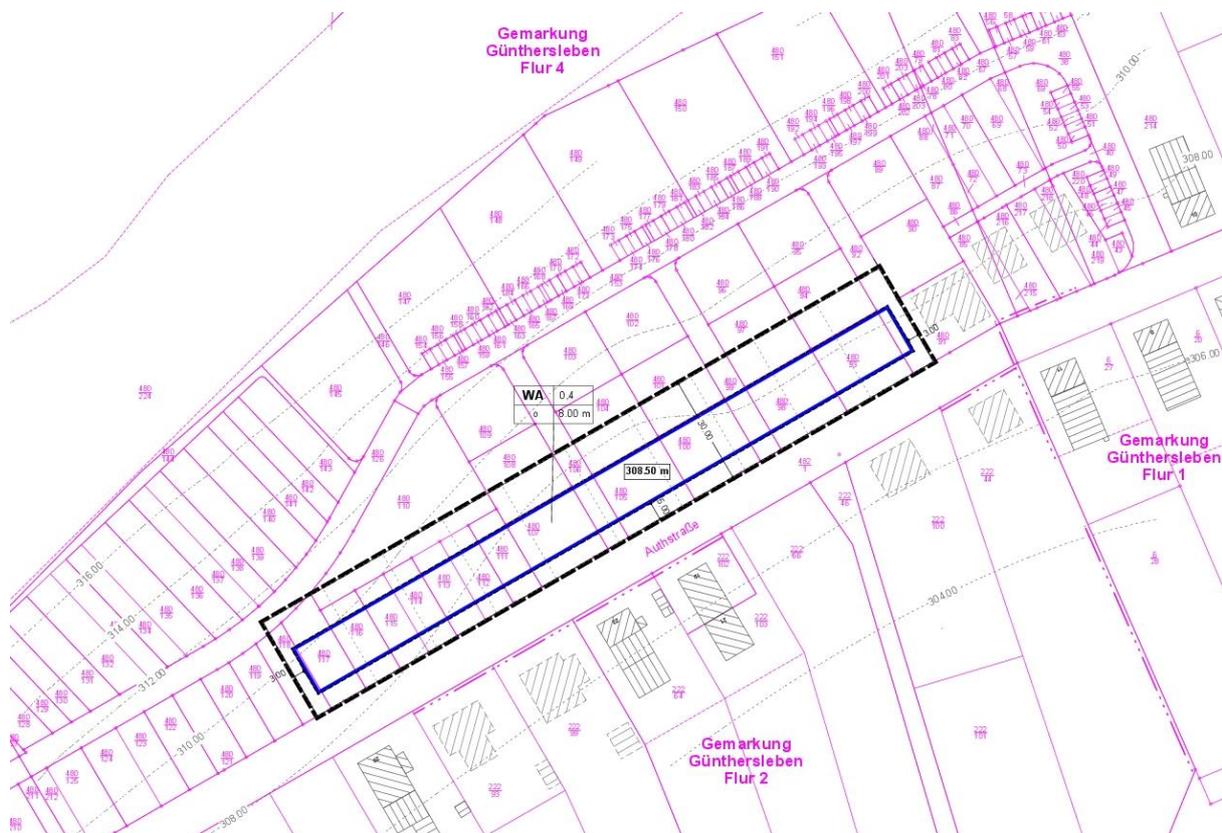


Abb 1: Plangebiet der Einbeziehungssatzung Authstraße. Die Liegenschaftskarte zeigt noch die kleinteilige Parzellierung des 1995 genehmigten, eine Fläche von ca. 3,50 Hektar umfassenden Vorhaben- und Erschließungsplanes, welcher keine Rechtskraft erlangte.

Der Aufstellung der Einbeziehungssatzung ging die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes voraus, welcher am 17.02.1995 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt (Az.: 210-4621.30-GTH-034-WA) genehmigt wurde.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan war auf einer Fläche von ca. 3,50 Hektar die Errichtung von Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern sowie von Winkelbungalows geplant. Das gesamte, ursprünglich bis zum nördlichen Waldrand (Flur 4, Flurst. 480/224) reichende Plangebiet wurde

entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Vorbereitung der zukünftigen Bebauung parzelliert (siehe Abb. 1). Das Vorhaben selbst wurde jedoch nicht realisiert.

Da die in Günthersleben bestehende Wohnbaulandnachfrage nicht allein durch Schließung einzelner Baulücken befriedigt werden konnte, stellte die Gemeinde für das durch Wohnbebauung bereits vorgeprägte Gebiet an der Authstraße eine Einbeziehungssatzung auf, welche durch ortsübliche Bekanntmachung am 13.02.2013 Rechtskraft erlangte. Die mit dieser Einbeziehungssatzung an der Authstraße geschaffenen Wohnbauflächen weisen eine Grundstückstiefe von 30 Meter auf; d.h., die einzelnen Baugrundstücke haben eine Fläche von jeweils 600 m<sup>2</sup>.

Durch den Grundstückseigentümer, welcher 1995 den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt hatte, wurden jedoch über die o.g. 30 Meter tiefen Grundstücke der Einbeziehungssatzung hinaus auch die nördlich daran anschließenden Flächen an die einzelnen privaten Bauherren verkauft, sodass private Grundstücke in einer Breite von 20 Meter und einer Tiefe bis zu 110 Meter gebildet wurden.

Um den Bauherren eine Nutzung eines größeren Teils ihrer Grundstücke als Hausgärten zu ermöglichen, fasste die zu diesem Zeitpunkt noch selbstständige Gemeinde Günthersleben-Wechmar in der Sitzung des Gemeinderats vom 28.09.2016 nach Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der Einbeziehungssatzung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans änderte sich die Größe des Plangebietes von zuvor 0,60 Hektar (Einbeziehungssatzung) auf ca. zwei Hektar.

Wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes wird der Entzug von 0,83 ha Grünland und dessen zukünftige Nutzung als Hausgärten durch die Grundstückseigentümer an der Nordseite der Authstraße sein.

## 1.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Authstraße“ erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB. Gemäß § 2 BauGB wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), durchgeführt.

Zur Einleitung des Verfahrens zur Planaufstellung wurde in der Sitzung des Gemeinderats der zu diesem Zeitpunkt noch selbstständigen Gemeinde Günthersleben-Wechmar am 28.09.2016 der Beschluss Nr. LP5/16/173 zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Authstraße“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.03.2017.



### 1.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Günthersleben-Wechmar am 28.03.2017.

An die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit schloss sich das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB an, in welchem der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt wurde. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde im öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderats Günthersleben-Wechmar vom 16. Mai 2018 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018.

### 1.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2017 frühzeitig an der Planung beteiligt. Sie wurden zur Äußerung – auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 – aufgefordert.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats vom 07.11.2017 beraten und abgewogen (Abwägungsbeschluss Nr. LP5/17/269). Das Ergebnis der Abwägung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

Das Abwägungsergebnis wurde bei der Aufstellung des Planentwurfs des Bebauungsplanes berücksichtigt.

An die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, schloss sich das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB an, in welchem die Gemeinde Günthersleben-Wechmar die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans einholte.

Auf der Grundlage des § 4a Abs. 2 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



### 1.2.3 Wiederholung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Entwurf des Bebauungsplanes waren die nördlichen Teilflächen der privaten Flurstücke 480/227, 480/228, 480/229, 480/230, 480/231, 480/232, 480/233, 480/234, 480/235 und 480/237 in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben als Ausgleichsflächen festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme setzte der Bebauungsplan-Entwurf die Anpflanzung von 70 Stück Obstbaum-Hochstämmen gemäß der Empfehlungsliste - Streuobstsorten für den Raum Mittelthüringen (GRÜNE LIGA Landesverband Thüringen e.V.: Kernobstsorten für Streuobstwiesen in Mittelthüringen, Weimar 2002, Seite 25-27) fest. Entwicklungsziele dieser Ausgleichsmaßnahme waren die Schaffung eines landschaftsbildverträglichen Überganges zwischen der Bebauung an der Authstraße und dem nördlich anschließenden Waldgebiet sowie der Lückenschluss einer im Biotopverbund bestehenden Lücke zwischen den westlich und östlich vorhandenen Streuobstbeständen.

Im Zuge der Vorbereitung der notwendigen städtebaulichen Verträge zeigte sich, dass nicht alle privaten Eigentümer einer Anpflanzung von Obstgehölzen auf ihren Grundstücken zustimmten. Da eine Erreichung der o.g. Entwicklungsziele somit nicht gewährleistet werden kann, setzte die Gemeinde Drei Gleichen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha externe Ausgleichsflächen auf gemeindeeigenen Flächen fest. Für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen sind dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (im 2. Entwurf als Geltungsbereich 1 festgesetzt) als Geltungsbereich 2 eine Teilfläche des Flurstücks 507 in der Flur 5 der Gemarkung Günthersleben sowie als Geltungsbereich 3 eine Teilfläche des Flurstücks 479 in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben zugeordnet.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in den Geltungsbereichen 2 und 3 jeweils 40 Stück Obstbaum-Hochstämmen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Erhöhung der Anzahl der zu pflanzenden Obstbäume um 10 Stück resultiert aus einer in den 2. Entwurf des Bebauungsplanes neu aufgenommenen Textfestsetzung (Festsetzung unter Punkt 5 Grünflächen im Textteil des Bebauungsplanes), wonach für die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenfläche (GF)“ festgesetzten Flächen die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> zugelassen wird.

Für die ursprünglich zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flurstücke 480/227, 480/228, 480/229, 480/230, 480/231, 480/232, 480/233, 480/234, 480/235 und 480/237 in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben wird die Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufrechterhalten. Die Flächen sind entsprechend des Ausgangsbiotops als grasreicher ruderaler Saumstreifen als landschaftsangepasster Übergang vom Siedlungsraum zum Waldrand zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. Eine Einfriedung dieser Flächen ist weiterhin als nicht zulässig festgesetzt.

Da durch die oben genannten Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, ist der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.



Der Beschluss zur Billigung und öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Drei Gleichen am 25.06.2020 gefasst.

## 2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage Günthersleben.



Abb. 2: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage der Geltungsbereiche des Bauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Authstraße“ umfasst in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben die Flurstücke 480/227, 480/228, 480/229, 480/230, 480/231, 480/232, 480/233, 480/234 und 480/235 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 480/237 mit einer Fläche von ca. zwei Hektar.

## GELTUNGSBEREICH 1



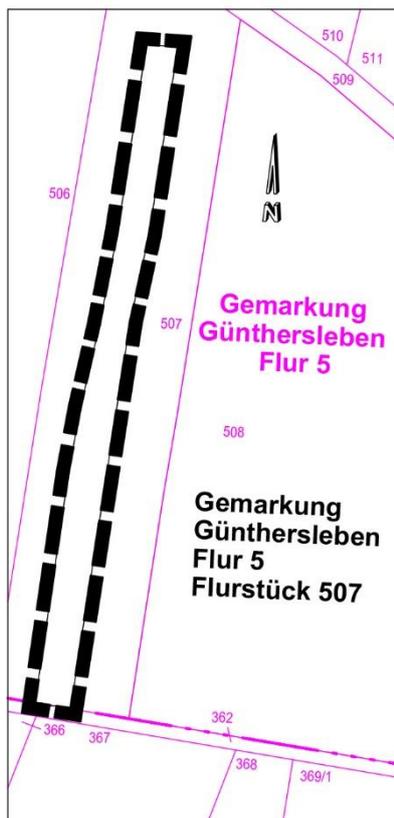
Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 480/224 in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben.
- Im Osten durch die Flurstücke 480/245, 480/246, 480/247, 480/249 und 480/91 der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben.
- Im Süden durch das Straßen-Flurstück 482/1 (Authstraße) in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben.

Im Westen durch einen Teilbereich des Flurstücks 480/237 in der Flur 4 in der Gemarkung Günthersleben.

Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Authstraße“ umfasst in der Flur 5 der Gemarkung Günthersleben eine Teilfläche des Flurstücks 507.

### GELTUNGSBEREICH 2



Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch eine Teilfläche des Flurstücks 507 in der Flur 5 der Gemarkung Günthersleben.
- Im Osten durch eine Teilfläche des Flurstücks 507 in der Flur 5 der Gemarkung Günthersleben.
- Im Süden durch das Flurstück 362 in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben.
- Im Westen durch eine Teilfläche des Flurstücks 507 in der Flur 5 der Gemarkung Günthersleben.

Der Geltungsbereich 3 des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Authstraße“ umfasst in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben eine Teilfläche des Flurstücks 479.

**GELTUNGSBEREICH 3**

Der Geltungsbereich 3 des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 480/2, 480/3, 480/4 und 480/35 in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben.
- Im Osten durch eine Teilfläche des Flurstücks 479 in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben.
- Im Süden durch eine Teilfläche des Flurstücks 479 in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben.
- Im Westen durch eine Teilfläche des Flurstücks 479 in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben.

**3. RECHTSVERHÄLTNISSE**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus § 1 des Baugesetzbuches ergeben.

Der Gemeinderat der zu diesem Zeitpunkt noch selbstständigen Gemeinde Günthersleben-Wechmar hat die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Authstraße“ am 28.09.2016 (Beschluss LP5/16/173) beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil dieser Begründung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

#### 4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Flurstücke, auf welchen die Erweiterung des Geltungsbereiches des Plangebietes vorgesehen ist, befinden sich im Eigentum der Bauherren, welche auf der Grundlage der Einbeziehungssatzung „Authstraße“ an der Nordseite der Authstraße Wohngebäude errichtet haben. Eine Umliegung und Neuordnung der Grundstücke in einer für die zukünftige Nutzung zweckmäßigen Lage, Form und Größe ist daher nicht erforderlich.

#### 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

##### 5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Zur Siedlungsentwicklung formuliert das LEP im Kapitel 2.4 folgende Leitvorstellungen:

- Weiterentwicklung der gewachsenen, polyzentrischen Siedlungsstruktur Thüringens unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen.
- Erhaltung der Thüringen prägenden kleinteiligen Siedlungsstruktur.
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke mit dem Ziel, die Neuinanspruchnahme bis 2025 durch aktives Flächenrecycling auszugleichen sowie
- bei der Siedlungsentwicklung und -erneuerung Überwindung des Prinzips der Funktionstrennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.
- Anpassung der Siedlungsentwicklung an die Anforderungen, welche sich aus dem Klimawandel ergeben. (LEP 2025, S. 33 f.)

Im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung werden folgende Grundsätze formuliert:

- Orientierung der Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“,
- Orientierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“. (LEP 2025, S. 35 f.)

##### 5.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Laut RP-MT 2011 ist die im ländlichen Raum gelegene Gemeinde Drei Gleichen dem Grundversorgungsbereich Gotha zugeordnet. Südlich der Gemeinde verläuft die Bundesautobahn (BAB) 4 als europäisch bedeutsame Straßenverbindung, westlich die Bundesstraße 247 als überregional bedeutsame Straßenverbindung.



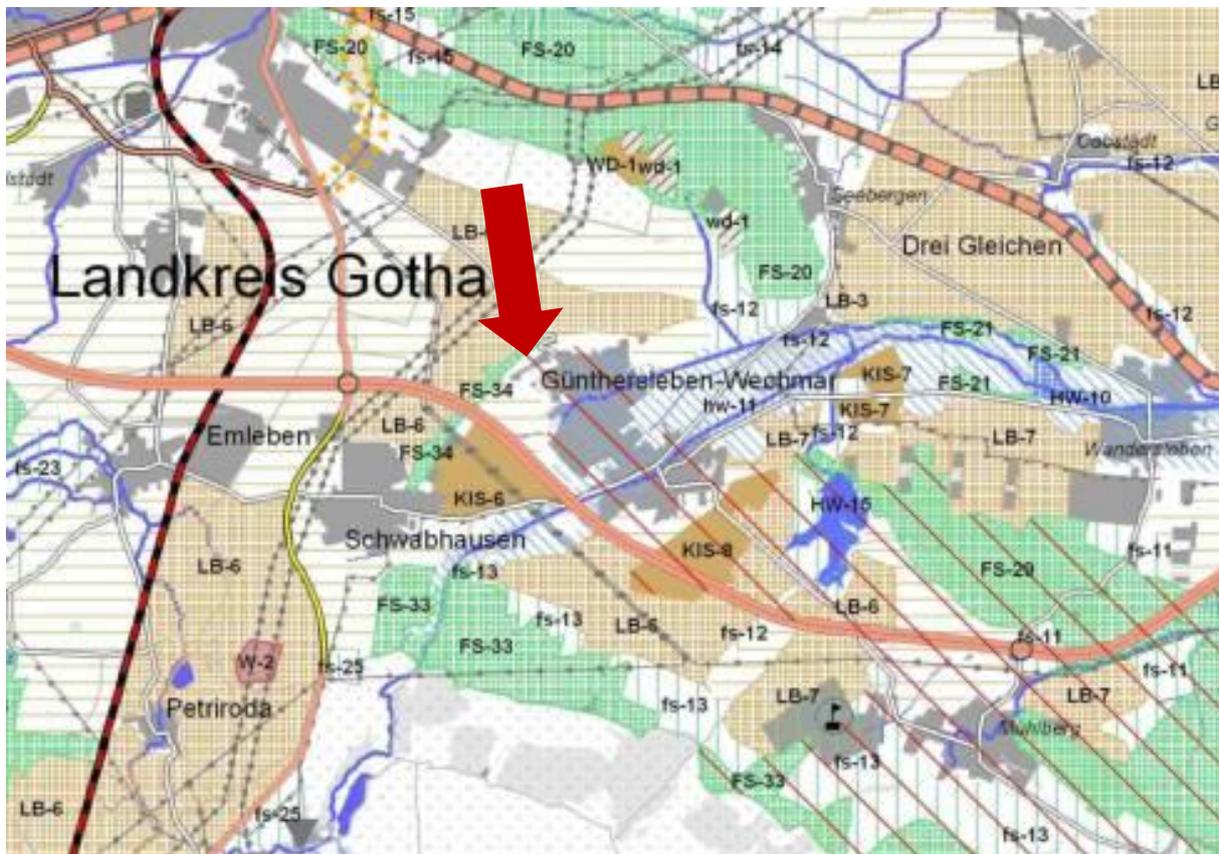


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen: Räumliche Lage des Plangebietes

Der Ortsteil Günthersleben liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Burgenland „Drei Gleichen“, dessen Funktionen zu sichern und zu entwickeln sind.

Gemäß Grundsatz G 2-1 des RP-MT soll u.a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz und Sicherung von Freiräumen ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. (vgl. RP-MT 2011, S. 14)

Gemäß Grundsatz G 2-3 des RP-MT sollen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung „... bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.“ (RP-MT 2011, S. 15) Zugleich heißt es in der Begründung zum Grundsatz G 2-3 dass in der Planungsregion Mittelthüringen „... neben einer Vielzahl nachnutzbarer Brach- und Konversionsflächen ein umfangreiches Angebot an Siedlungsflächen ... in bereits erschlossenen Gebieten zur Verfügung“ stehe (ebd.).

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Authstraße“ vorbereitete Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung der nördlichen Grundstücksflächen als Hausgärten leistet in diesem Kontext keinen Beitrag zur Erhöhung der Flächenproduktivität bzw. zur Verbesserung der Infrastruktureffizienz. Jedoch leistete die der Aufstellung des Bebauungsplans vorangegangene Aufstellung der Einbeziehungssatzung diesen Beitrag, da hier eine bereits erschlossene Brachfläche eines vormaligen Landwirtschaftsbetriebes zur Schaffung von Wohnbauflächen nachgenutzt wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Authstraße“ folgt vielmehr dem regionalplanerischen Grundsatz G 2-4, wonach der den Siedlungsraum umgebende Landschaftsraum geschützt und entwickelt werden soll. „Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen von einer Bebauung freigehalten werden.“ (a.a.O., S. 15).

Diesem Grundsatz wird durch die planungsrechtliche Festsetzung der dem Höhenrücken des Weinbergs südlich vorgelagerten Flächen durch Umgrenzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit einerseits dem Bedürfnis der Bauherren nach größeren, als Hausgärten nutzbaren Grundstücksflächen und andererseits dem im öffentlichen Interesse liegenden Schutz und Erhalt eines landschaftsprägenden Teils des Plangebietes – hier der dem Höhenzug des Weinbergs vorgelagerten südexponierten Hanglage – Rechnung getragen.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Die Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB stellt den vom Baugesetzgeber vorgesehenen Regelfall dar. Nur wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung auch durch einen vorzeitigen Bebauungsplan gewährleistet werden kann, ist seine Aufstellung im Ausnahmefall möglich.

Für die Ortsteile Günthersleben und Wechmar liegt ein Flächennutzungsplan-Entwurf aus dem Jahr 2006 vor. Im zeichnerischen Teil des FNP ist eine Teilfläche im Nordosten des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen, der südwestliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplans für die Landgemeinde Drei Gleichen wird aktuell bearbeitet. Der Planentwurf von 2006 kann – auch aufgrund des lange zurückliegenden Aufstellungsdatums – nicht als übergeordnete gemeindliche Entwicklungsplanung herangezogen werden.

Aktuell erfolgt eine Fortschreibung des Flächennutzungsplan-Entwurfs der Ortsteile Günthersleben und Wechmar durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine über die rechtskräftige Einbeziehungssatzung hinausgehenden neuen Hauptnutzungen begründet werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Authstraße“ als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Danach kann die vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Dieses trifft für den



Bebauungsplan „Authstraße“ zu, da dieser ausschließlich die gärtnerische Nutzung von Teilflächen der privaten Baugrundstücke sowie die Sicherung des nördlichen Teils der Grundstücksflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft regelt.

#### 5.4 Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (LP 1996)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (Schleip, 1996) maßgeblich. Das Plangebiet ist in der Karte Flächennutzung-Biototypen als genehmigte Wohnbaufläche ausgewiesen.

Laut Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes (Abb. 4) ist für die Fläche des Plangebietes der Rückbau des Altstandortes LPG formuliert. Unmittelbar nordwestlich erstreckt sich der Weinberg, der (zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes noch als Geschützter Landschaftsbestandteil – GLB 63 – ausgewiesen) für den Artenschutz sehr wertvoll ist. Gemäß Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes soll sich die Bebauung in diesen Bereich hinein nicht ausdehnen. Die Authstraße soll als traditioneller Ortsverbindungsweg mit einem Fuß- / Radweg ausgebaut werden.

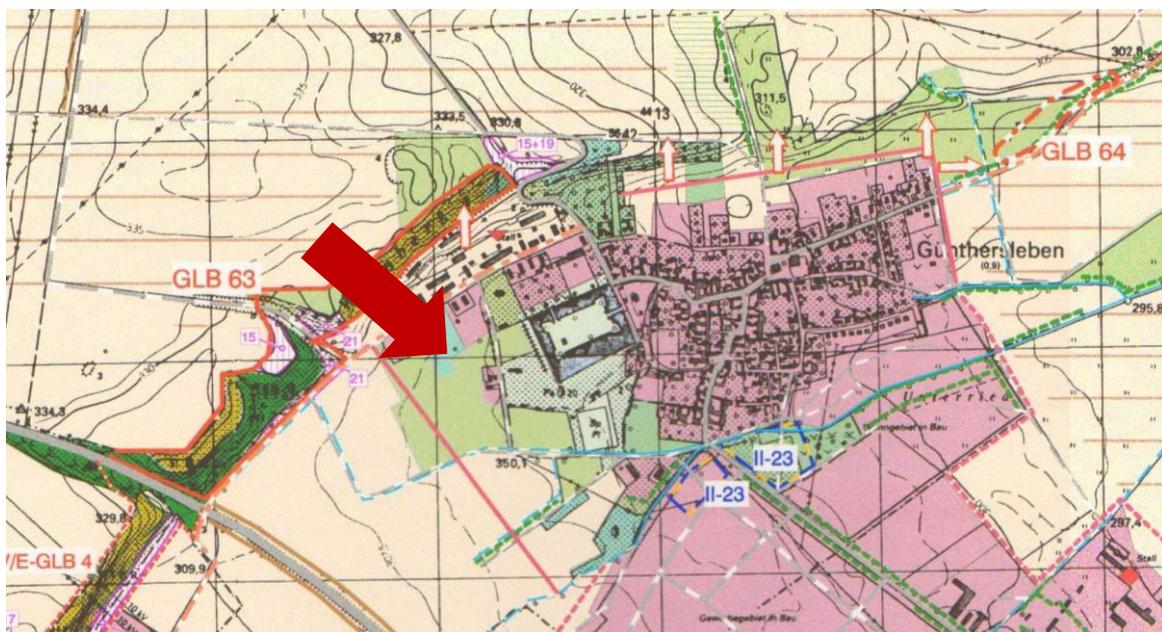


Abb. 4: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes „Teilraum Neudietendorf“ (INL Schleip, 1996)

## 6. ALTLASTEN

Im Zuge der Erstellung des in Kapitel 1 erwähnten Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden zwei umwelttechnische Untersuchungen (Bericht 0944 c 41, Geonorm 17.03.1994 und 2. Bericht 1090 a 21, Geonorm 27.09.1994) durchgeführt. Während das Gutachten vom 17.03.1994 die Untersuchung und Bewertung der Bodenverunreinigung aufgrund der Vornutzung zum Gegenstand hatte, befasste sich das 2. Gutachten vom 27.09.1994 mit der Untersuchung der Baugrundbeschaffenheit.

Im Ergebnis der Bodenuntersuchung wurde in der Sondierbohrung BS 6 (siehe hierzu o.a. Untersuchungsberichte in der Anlage) eine erhöhte Zink-Konzentration festgestellt. Der Bereich der Sondierbohrung BS 6 befindet sich auf den Flurstücken 480/123 und 480/124, welche südwestlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen.

Gemäß einer durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Gotha am 26.06.2012 im Planverfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung zu den o.a. Prüfberichten abgegebenen altlastenfachlichen Stellungnahme heißt es: „Unter Berücksichtigung des aktuellen Sach- und Kenntnisstandes zur Altlastensituation am Standort der ehemaligen Tierzucht in der Authstraße (früher Schwabhäuser Straße) in Günthersleben sind keine Gefahren für die Umweltschutzgüter Boden, Pflanze, menschliche Gesundheit und Grundwasser zu besorgen.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Authstraße“ gemäß Lageplan vom Februar 2012 wird der Altlastenverdacht beigelegt. Weiterführende Altlastenuntersuchungen sind nicht erforderlich.“

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes des 1994/95 erstellten Vorhaben- und Erschließungsplanes zur BAB 4 wurden im Zuge von dessen Aufstellung ein akustisches Gutachten Nr. AG – 30130/2557 zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung und Vorschlägen für Schallschutzmaßnahmen für das Baugebiet „Am Weinberg“ (Institut für Akustik und Bauphysik, 29.11.1994) und eine Lärmprognose (Gutachten Nr. 99 11 02, Büro für Bauphysik und Lärmimmissionsschutz BBB, Kassel im November 1999) erstellt.

Ein Rückgriff auf diese Gutachten war gemäß im Aufstellungsverfahren zur Einbeziehungssatzung abgegebenen Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Gotha vom 22.03.2012 nicht möglich, so dass im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung ein die aktuelle Verkehrsbelegung der BAB 4 berücksichtigendes Gutachten zur Lärmbelastung des Plangebietes und zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erstellt wurde.

Im Ergebnis dieser Schallimmissionsprognose (Gutachten LG 52/12 des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR vom 23.05.2012) heißt es:

„Die Immissionen des Verkehrslärms lassen während des Beurteilungszeitraums „Tag“ keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, an dem



geplanten Gebäudekomplex erwarten. Während der Nacht ist mit Überschreitungen des Orientierungswertes für Verkehrslärm an den Süd- und Westfassaden zu rechnen.“ (a.a.O., S. 8) Da an den Nord- und Ostfassaden bezüglich des Verkehrslärms die niedrigsten Beurteilungspegel zu erwarten sind, schlägt das Gutachten folgende Festsetzung zur Übernahme in den Textteil der Einbeziehungssatzung vor:

„Die besonders schutzbedürftigen Räume, wie Kinderzimmer und Schlafräume, sind an die Nordfassaden des geplanten Wohnkomplexes zu verlagern.“

Gemäß dem in der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes am 24.08.2012 zu den Belangen des Immissionsschutzes gegebenen Hinweis wurde die Textfestsetzung dahingehend ergänzt, dass eine Einordnung besonders schutzbedürftiger Räume an den Nord- und Ostfassaden der Gebäude festgesetzt wurden.

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Unter Bezugnahme auf die im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB seitens der Oberen Immissionsschutzbehörde gegebenen Empfehlung wurde in den Textteil des Bebauungsplans die weitergehende Empfehlung aufgenommen, dass zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftaustausches in den schutzbedürftigen Räumen der Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen an den am stärksten belasteten schutzbedürftigen Immissionsorten empfohlen wird, so dass bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftaustausch in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet werden kann.

## 8. PLANUNG

### 8.1 Städtebauliche Ziele

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die unter Punkt 1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten.

Die Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.



## 8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets im Kontext mit der südlich anschließenden, durch Einzelhausbebauung geprägten städtebaulichen Struktur.

Das als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzte Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung - BauNVO). Im Plangebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Als gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind die dort unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als zulässig festgesetzt. Die unter den Nrn. 3 bis 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund ihrer mangelnden Anpassungsfähigkeit an die unter § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen, insb. Wohngebäude, als nicht zulässig festgesetzt.

Im Hinblick auf die Belange des Klimaschutzes sind neben Anlagen für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnischen Anlagen auch Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Als nicht zulässig festgesetzt sind Windenergieanlagen aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild.

### 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für die Bauflächen festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gewährleistet vor dem Hintergrund der Größe der einzelnen Baugrundstücke eine der Art der baulichen Nutzung entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in dem Allgemeinen Wohngebiet auf 8,00 Meter, bezogen auf die in der Nutzungsschablone (Festsetzungsschlüssel) festgesetzte, auf Grundlage der nach den Angaben zum Höhenlinienverlauf im Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen (Geoproxy Thüringen) ermittelten Bezugshöhe von 307,00 Meter über NHN begrenzt. Diese Festsetzung sowie die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, ebenfalls bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe, gewährleisten eine das Plangebiet in die umgebende Bestandsbebauung einfügende Höhenentwicklung der Baukörper.



Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist pro Gebäude auf zwei Wohneinheiten begrenzt, um im Plangebiet ein dem Gebietscharakter der Umgebung entsprechendes individuelles Wohnen zu ermöglichen. Die Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist ausgeschlossen.

### 8.2.3 Bauweise, Baugrenzen und Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ist im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern wird dem städtebaulich intendierten Charakter einer lockeren Wohnbebauung am Ortsrand entsprochen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die räumliche Einordnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Kontext zur Authstraße gewährleistet eine städtebaulich geordnete straßenbegleitende Bebauung.

Die Errichtung von PKW-Stellplätzen, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundstückstiefe von 30 Meter – gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze – zulässig. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Strukturierung des Gebietes und ermöglicht die Herausbildung zusammenhängender Grünbereiche in Gestalt von Hausgärten insbesondere entlang der nördlich an das Plangebiet anschließenden Grünlandflächen und dem Waldrand des Weinberges.

Um ein städtebaulich unerwünschtes Heranrücken von Garagen und Carports an die straßenseitige Grundstücksgrenze zu vermeiden, ist für die Errichtung von Garagen und Carports ergänzend festgesetzt, dass diese um mindestens fünf Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten sind. Zugleich wird mit dieser Festsetzung eine Reduzierung der Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes zum Abstellen von Fahrzeugen erreicht, da zusätzliche Fahrzeug-Abstellflächen vor den Garagen / Carports zur Verfügung stehen.

In dem als Gartenfläche festgesetzten Teil des Plangebietes sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO bis zu einer Grundstückstiefe von 50 Meter hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze der Authstraße und bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Festsetzung zielt auf eine Begrenzung der Größe der Nebenanlagen und auf die Freihaltung des hinteren Gartenbereichs im Übergang zum Landschaftsraum.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans eine gärtnerische Gestaltung festgesetzt. Die Flächen sind zu 30% als Gehölzflächen anzulegen, wobei mind. 60% der Gehölze aus der im Textteil festgesetzten Artenliste 1 zu wählen sind. Die Festsetzung dient der Förderung der Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten und somit zugleich dem Schutz der heimischen Vogel- und Insektenwelt. Vor diesem Hintergrund sind



Nadelgehölze und Koniferen aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Landschaftsraum als nicht zulässig festgesetzt.

An der Nordseite der Grünfläche ist an der Grenze zu der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ausschließlich eine landschaftsangepasste Einfriedung in Gestalt von Hecken aus heimischen Gehölzen oder grüner Maschendrahtzaun zulässig. Die Festsetzung dient der Einfügung des Plangebietes in den Landschaftsraum sowie im Falle der Heckeneinfriedung zusätzlich der Förderung der heimischen Vogel- und Insektenwelt.

#### 8.2.4 Grünflächen

In der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Authstraße“ ist für die 10 neu geschaffenen Baugrundstücke eine Grundstückstiefe von insgesamt 30 Meter festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Authstraße“ erfolgt eine Erweiterung der als private Gartenflächen nutzbaren Grundstücksflächen in nördlicher Richtung. Die Grundstückstiefe erhöht sich durch Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenfläche“ um 41 bis 46 Meter. Auf der mit der o.g. Zweckbestimmung festgesetzten Grünfläche ist pro Grundstück mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzter Artenliste 1 sowie mindestens ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm gemäß Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, dem Klimaschutz durch Sauerstoffproduktion und Bindung von CO<sub>2</sub> durch die Laubgehölze sowie dem Schutz und der Förderung der heimischen Vogel- und Insektenwelt.

Die Festsetzung zur Pflanzung mindestens eines Obstbaumes pro Grundstück nimmt darüber hinaus Bezug auf die Grundstücksgröße und den Charakter von Gärten in der näheren Umgebung, in welchen Obstbäume einen festen Bestandteil an den Gehölzarten darstellen. Die Artenliste 2 leistet dabei einen Beitrag zum Erhalt alter regionaltypischer Obstsorten.

#### Artenliste 1:

##### Bäume (Hochstamm 16/18)

Acer campestre - Feld-Ahorn  
Betula pendula - Sand-Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Juglans regia - Walnuss  
Malus spec. - Apfel in Sorten



Sorbus aria - Echte Mehlbeere  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘ - Thüringische Mehlbeere  
 Sorbus torminalis - Elsbeere  
 Tilia cordata - Winter-Linde  
 Tilia tomentosa - Silber-Linde  
 Tilia platyphyllos - Sommer-Linde  
 Ulmus minor - Feld-Ulme

#### Sträucher (verpfl., 100/150)

Cornus alba - Tatarischer Hartriegel  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel  
 Corylus avellana - Gemeine Hasel  
 Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche  
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
 Salix caprea - Sal-Weide  
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

#### **Artenliste 2: Obstgehölze**

##### Bäume (HSt, StU 10/12, 3 x verpfl.)

(Empfehlungsliste „Kernobstsorten für Streuobstwiesen in Mittelthüringen“, Grüne Liga Thüringen, 2002; „Thüringer Landschaft: Die Streuobstwiese“, Hrsg. Naturschutzzentrum Weimar/Thüringen e.V. 1998)

##### Apfelsorten:

Boikenapfel, Boskoop, Brettacher, Dülmener Rosenapfel, Fießers Erstling, Finkenwerder Prinzenapfel, Friedberger Bohnapfel, Galloway Pepping, Geflammtter Kardinal, Harberts Renette, Jakob Fischer, Martens Sämling, Prinzenapfel, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Roter Stettiner, Wildshire

##### Birnsorten:

Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Muskatellerbirne, Nordhäuser Winterforelle, Williams Christbirne



Kirschsorten:

Büttners Rote Knorpel, Schöne von Marienhöhe, Hedelfinger, Türkine, Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel, Donissens Gelbe Knorpel, Weiße Spanische Knorpel, Schattenmorelle

Pflaumensorten:

Wangenheims Frühe, Czar, Emma Leppermann, Stanley, Königin Viktoria, Nancy Mirabelle, Weimarer Hauszwetsche, Große Grüne Reneklode, Kirgespflaume, Dunkelblaue Eierpflaume

## 8.2.5 Erschließung

### 8.2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke ist über die bestehende Authstraße mit der Flurstücksnummer 482/1 gesichert. Die Erschließung erfolgt von der Ortslage Günthersleben kommend.

### 8.2.5.2 Versorgungstechnische Erschließung

Bezüglich der versorgungstechnischen Erschließung liegen folgende Angaben vor:

Energie:

Im Plangebiet befinden sich von der TEN Thüringer Energienetze GmbH betriebene Stromversorgungsanlagen.

Erdgasversorgungsleitungen der Ohra Energie GmbH sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die bestehende Versorgung mit Erdgas erfolgt in der Authstraße bis auf Höhe des Hauses Nr. 58, welches unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzt. Eine Erweiterung des Ortsnetzes ist nach Angaben der Ohra Energie GmbH grundsätzlich in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit möglich.

Telekommunikation:

Das Plangebiet ist durch Telekommunikationsleitungen vollständig erschlossen.

Wasser / Abwasser:

Nach Abgaben des zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden ist das Plangebiet gemäß den Satzungen des Verbandes (Wasserbenutzungssatzung – Entwässerungssatzung) erschlossen. In seiner im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme weist der Verband darauf hin, dass die Flächenerweiterung des Plangebietes gegenüber der Einbeziehungssatzung nicht in den Planungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden berücksichtigt ist; d.h.,



anfallendes Oberflächenwasser aus der Plangebietserweiterung kann „nicht ohne weiteres in die vorhandenen Anlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisingemeinden übernommen werden“. (Stellungnahmen vom 08.05.2017 und 11.06.2018).

Zum Zwecke der Beachtung des seitens des Zweckverbandes gegebenen Hinweises enthält der Bebauungsplan für die mit der Zweckbestimmung „Gartenfläche“ festgesetzten privaten Grünflächen im Textteil unter der Nr. 5 eine Festsetzung, dass auf den privaten Grundstücksflächen ab fünf Meter hinter der straßenabgewandten Baugrenze bei der Befestigung von Wegen und Aufenthaltsbereichen ausschließlich eine Teilversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen zulässig ist.

### 8.2.6 Klimaschutz

Die Festsetzung einer unter dem zulässigen Maß von 0,4 liegenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wegen und Aufenthaltsbereichen (siehe im Textteil unter der Nr. 6) berücksichtigen im Hinblick auf eine Reduzierung des Versiegelungsgrades klimaschützende Belange.

Auch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem Klimaschutz. Das Pflanzgebot zur Pflanzung eines Laubbaumes und eines Obstbaumes pro Grundstück bewirkt mittelfristig eine Reduzierung der sommerlichen Aufheizung der von den Gehölzen beschatteten Flächen.

### 8.2.7 Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zur BAB 4 wurde im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung ein Gutachten zur Lärmbelastung des Plangebietes und zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erstellt. Im Ergebnis dieser Schallimmissionsprognose (Gutachten LG 52/12 des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR vom 23.05.2012) heißt es:

„Die Immissionen des Verkehrslärms lassen während des Beurteilungszeitraums „Tag“ keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, an dem geplanten Gebäudekomplex erwarten. Während der Nacht ist mit Überschreitungen des Orientierungswertes für Verkehrslärm an den Süd- und Westfassaden zu rechnen.“ (a.a.O., S. 8)  
Da an den Nord- und Ostfassaden bezüglich des Verkehrslärms die niedrigsten Beurteilungspegel zu erwarten sind, schlägt das Gutachten folgende Festsetzung zur Übernahme in den Textteil der Einbeziehungssatzung vor:

„Die besonders schutzbedürftigen Räume, wie Kinderzimmer und Schlafräume, sind an die Nordfassaden des geplanten Wohnkomplexes zu verlagern.“

Gemäß dem in der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes am 24.08.2012 zu den Belangen des Immissionsschutzes gegebenen Hinweis wurde die Textfestsetzung dahingehend



ergänzt, dass eine Einordnung besonders schutzbedürftiger Räume an den Nord- und Ostfassaden der Gebäude festgesetzt wurde.

### **8.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf den privaten Grundstücksflächen ist ab fünf Meter hinter der straßenabgewandten Baugrenze bei der Befestigung von Wegen und Aufenthaltsbereichen ausschließlich eine Teilversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen (wassergebundene Wegedecke, Drainfugenpflaster, Natursteinpflaster) zulässig.

Die Festsetzung zielt neben den in Kapitel 8.2.5 erläuterten klimaschützenden Belangen auf die Minimierung der nachteiligen Auswirkungen von Flächenbefestigungen auf das Schutzgut Boden und Wasser. Bei der Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsarten bleibt im Vergleich zur Vollversiegelung zumindest ein geringer Wasser- und Luftaustausch sowie eine eingeschränkte Lebensraumfunktion erhalten. Diese Festsetzung dient somit dem Erhalt des Wasserkreislaufs und der Grundwasserneubildung.

Die Fläche nördlich der Gärten ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als grasreicher ruderaler Saumstreifen zum Waldrand zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. Entwicklungsziel ist hier die Erhaltung des landschaftsangepassten Übergangs vom Siedlungsraum zum Waldrand.

Diese Festsetzung minimiert die Eingriffe in den Boden, erhält den Biototyp für die Pflanzen und Tierwelt sowie den etablierten naturnahen Freiraum für das Landschaftsbild. Eine Einfriedung der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Planzeichnung umgrenzten Fläche ist nicht zulässig.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha weist in ihrer Stellungnahme vom 17.07.2018 darauf hin, dass klar darzustellen ist, dass die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) festgesetzte Fläche weiterhin dem Außenbereich zuzuschreiben ist. Diese Fläche ist wie eine externe Ausgleichsmaßnahme zu werten, innerhalb derer keine Befreiung von den Festsetzungen möglich sei.

*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)*

Dem Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes sind als Ausgleichsflächen eine Teilfläche des Flurstücks 507 in der Flur 5 der Gemarkung Günthersleben als Geltungsbereich 2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 479 in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben als Geltungsbereich 3 zugeordnet.



Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Geltungsbereich 2 beidseitig des Weges 40 Stück und im Geltungsbereich 3 einseitig nördlich des Weges 40 Stück Obstbaum-Hochstämme gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. Zwischen den Obstbäumen ist ein Pflanzabstand von 7,00 m einzuhalten. Die Kompensationsmaßnahme ist im Herbst 2020 umzusetzen. Die Pflanzungen sind durch eine zehnjährige Herstellungs- und Entwicklungspflege langfristig und bedarfsgerecht zu pflegen. Die Saumstreifen sind mittels einschüriger Mahd extensiv zu pflegen. Als Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche sind Markierungspfosten vorzusehen. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme „Obstbaumpflanzung“ trägt zur Schaffung neuer Biotope für die Pflanzen- und Tierwelt und zur Bereicherung des Landschaftsbildes im großflächigen Agrarraum bei.

### 8.3 Weitergehende Empfehlungen

Es wird empfohlen, unter dem Aspekt des Klimaschutzes das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser / Oberflächenwasser zur Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) in Zisternen zu sammeln oder entsprechend eines kleinen Wasserkreislaufs - wenn nötig durch Rückhaltung verzögert - auf den Freiflächen zu versickern.

Die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) weist in ihrer im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme darauf hin, dass auf Grund der Lage des Plangebietes über auslaugungsfähigen Gesteinsfolgen das konzentrierte Versickern von Oberflächenwasser vermieden werden sollte.

Unter Bezugnahme auf die im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme der Oberen Immissionsschutzbehörde wurde in den Textteil des Bebauungsplanes die Empfehlung aufgenommen, zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftaustausches in den schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Kinderzimmer) den Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorzunehmen.

### 8.4 Hinweise

Im Textteil des Bebauungsplanes wird auf Maßgaben folgender Behörden hingewiesen:

- Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie:  
Aufgrund archäologischer Funde im Planungsraum sind Erdarbeiten – auch im Zusammenhang mit dem Abschieben von Boden zur Herstellung der Gartenflächen – der Behörde rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die



Meldepflicht von Bodendenkmalen ist in den §§ 16 bis 21 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes geregelt.

- Landratsamt Gotha:  
Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagerungen und / oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund- / Schichtenwasser ist das Umweltamt des Landkreises Gotha unverzüglich zu benachrichtigen.
- Beim Auffinden von Munitionskörpern ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu beachrichtigen.
- Zum Schutz des Bodens ist der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden zu sichern und wiederzuverwenden.

## 9. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

### 9.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB erfordert die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen prinzipiell die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts. Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil in der Begründung, dessen erforderlicher Mindestinhalt in der Anlage 1 vorgegeben ist. Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Aufgabe der Grünordnung ist es, negative Auswirkungen des Vorhabens für Mensch und Natur zu begrenzen und mittels grünordnerischer Festsetzungen eine hohe Lebensqualität im Plangebiet und eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und § 14 ff. BNatSchG i. V. m. § 7 ff. ThürNatG strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im besiedelten und unbesiedelten Bereich an. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, für unvermeidbare Eingriffe werden nach Ausschöpfung des Minimierungsgebots Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgelegt. Hierzu erfolgt im Abschnitt 7.4 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und erhalten damit Rechtswirksamkeit.



### 9.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Das ca. zwei Hektar große Plangebiet am nordwestlichen Ortsrand von Günthersleben wird von der unmittelbar südlich angrenzenden Authstraße erschlossen. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet „Am Weinberg“ und die bestehende Ortslage, im Norden und Westen erstrecken sich Weideflächen auf Ruderalfluren des vormaligen LPG-Geländes bevor der bewaldete Weinberg im Nordwesten eine deutliche Zäsur bildet.

Ziel des Bebauungsplanes im Nachgang der Einziehungssatzung ist die Nutzung der privaten Grundstücke in einer größeren Tiefe. Nach dem genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan von 1995 wurden Grundstücke gebildet, die in Längen von 87 bis 112 m bis an den Waldrand heranreichen. Die Einziehungssatzung schaffte Baurecht für Wohnbauflächen in einer Tiefe von 30 Meter unmittelbar angrenzend an die Nordseite der Authstraße. Um das anschließende Gelände als Hausgärten nutzen und einfrieden zu dürfen, weist der vorliegende Bebauungsplan das Wohngebiet mit einer Tiefe von 71-76 Meter aus. Auf dem verbleibenden Reststück zwischen den Hausgärten und dem nördlich anschließenden Wald ist der grasreiche ruderale Saum zu erhalten und der Sukzession zu überlassen.

Der Bebauungsplan regelt somit vorrangig die Nutzung der privaten Grundstücksflächen im nördlichen Anschluss an den 30 m-Streifen. Die Auswirkungen sind somit die Umwandlung von Weidefläche auf Ruderalflur in private Hausgärten (8.362 m<sup>2</sup>) mit Nebenanlagen von maximal 30 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück. Die nach der Einziehungssatzung rechtskräftige Bebauung in Einzelhausbauweise wird nicht verändert, die Baugrenzen des Bebauungsplans sind identisch mit den in der Einziehungssatzung festgesetzten Baugrenzen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund der Größe des Plangebietes von 0,4 auf 0,3 gesenkt. Sie sichert die Ausbildung von ausreichend Freiflächen und eine gute Durchgrünung auf den Baugrundstücken. Die in der Einziehungssatzung im Bereich der neuen Hausgärten geplanten 40 Obstbaumpflanzungen zum Ausgleich der mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden zusammen mit den 40 Obstbaumpflanzungen zum Ausgleich der Gartenflächen und der Nebenanlagen innerhalb der Gartenfläche des B-Planes im Geltungsbereich 2 und 3 unweit des Plangebietes entlang eines Wirtschaftsweges umgesetzt.

### 9.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

#### 9.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben der folgenden rechtlichen Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)



- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- EU-Vogelschutzrichtlinie
- FFH – Richtlinie
- Gesetz über Natur und Landschaft (Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
- EU-Wasserrahmenrichtlinie
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- 

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

#### *Bodenschutz*

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

#### *Wasserhaushalt*

Nach § 39 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG vom 28. Mai 2019, GVBl. Nr. 6 vom 07.06.2019, S. 74) darf die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung des Bodens oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

#### *Naturschutz*

Nach § 1 (1) BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen. Der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas/ der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und auch deren Vorbeugung ist im § 1 (1) BImSchG verankert.

Der Aufbau und Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“ vor erheblichen Beeinträchtigungen ist in den §§ 31 – 33 BNatSchG, dem § 16 ThürNatG, dem § 1 a (4) BauGB, und dem Art.4 Abs. 2 der FFH-Richtlinie und dem Artikel 4 Abs. 1 und 2 der Vogelschutz-Richtlinie geregelt.

Für die Eingriffsregelung (Eingriffe, Vermeidung/Ausgleich/Ersatz) sind die §§ 1 a (3) BauGB, die §§ 13 – 15 und 17,18 BNatSchG und die §§ 5 – 7 ThürNatG zu beachten. Aufgaben des Artenschutzes



und den Schutz wild wachsender Pflanzen und wild lebender Tiere regeln die §§ 37, 39 und 44 BNatSchG und die §§ 18 – 20 ThürNatG.

### 9.1.2.2 Schutzgebiete

Als ausgewiesene Schutzgebiete gemäß §§ 12-16 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Nähe des Plangebietes sind folgende zu nennen:

- FFH-Gebiet Nr. 54 „Seeberg – Siebleber Teich“ und NSG Nr. 379 „Seeberg“ (ca. 1.600m nördlich)
- FFH-Gebiet Nr. 63 „TÜP Ohrdruf – Jonastal“ und EG-Vogelschutzgebiet SPA Nr. 29 „Ohrdrufer Muschelkalkplatte und Apfelstädtaue“ (ca. 1.500 m südlich)
- FFH-Gebiet Nr. 55 „Apfelstädtaue zwischen Wechmar und Neudietendorf“ und EG-Vogelschutzgebiet Nr. 29 „Ohrdrufer Muschelkalkplatte und Apfelstädtaue“ und Naturschutzgebiet Nr. 389 „Apfelstädtaue zwischen Wechmar und Wandersleben“ (1.900 m östlich)

Die Apfelstädtaue besitzt eine herausragende Bedeutung für den Biotopverbund in Mittelthüringen und beherbergt einen der intaktesten Flussauenabschnitte Thüringens, sowohl hinsichtlich des Gewässers mit seiner natürlichen Gewässerdynamik als auch hinsichtlich seiner Auenvegetation (Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, April 2008, Büro für Landschaftsplanung, Eschenbergen).

Der im Landschaftsplan noch als geschützter Landschaftsbestandteil GLB Nr. 63 ausgewiesene Weinberg nordwestlich des Plangebietes wird aktuell in dieser Schutzkategorie nicht mehr geführt.

### 9.1.2.3 Übergeordnete Planungen

*Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)*

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 des Freistaates Thüringen formuliert zur Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse für die ländlich geprägten Räume als Leitvorstellung, dass diese „als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden (sollen). ... Städte und Dörfer in den ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben.“ (*LEP 2025, Kap. 2.1, S. 18*)

Die Siedlungsentwicklung folgt entsprechend den Leitvorstellungen den ökologischen Erfordernissen. Nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit ist die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und durch



Flächenrecycling auszugleichen. Die prägende kleinteilige Siedlungsstruktur ist zu erhalten, Erweiterungen sind in angepasster Bauweise und Maßstäblichkeit auszuführen. Die Siedlungsentwicklung soll angepasst werden an die aus dem Klimawandel resultierenden Anforderungen, Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im Gebäudebereich sind zu ermöglichen. (LEP 2025, Kap. 2.4, S.33f)

*Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)*

Laut RP-MT 2011 ist die im ländlichen Raum gelegene Gemeinde Drei Gleichen dem Grundversorgungsbereich Gotha zugeordnet. Südlich der Gemeinde verläuft die Bundesautobahn (BAB) 4 als europäisch bedeutsame Straßenverbindung, westlich die Bundesstraße 247 als überregional bedeutsame Straßenverbindung.

Gemäß Grundsatz G 2-1 des RP-MT soll u.a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz und Sicherung von Freiräumen ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. (vgl. RP-MT 2011, S. 14)

Gemäß Grundsatz G 2-3 des RP-MT sollen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung „... bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.“ (RP-MT 2011, S. 15) Zugleich heißt es in der Begründung zum Grundsatz G 2-3 dass in der Planungsregion Mittelthüringen „... neben einer Vielzahl nachnutzbarer Brach- und Konversionsflächen ein umfangreiches Angebot an Siedlungsflächen ... in bereits erschlossenen Gebieten zur Verfügung“ stehe (ebd.).

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-34 – Wald zwischen Günthersleben und Schwabhausen. Gemäß Grundsatz G 4-1 des RP-MT soll die Freiraumstruktur bewahrt und entwickelt werden. Zur ökologischen Stabilisierung und Verbesserung des Naturhaushaltes sollen laut Grundsatz G 4-2 die Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung als Schwerpunkte eines Verbundes ökologisch bedeutsamer Freiräume entwickelt werden (RP-MT 2011, S. 56).

Günthersleben liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Burgenland „Drei Gleichen“, dessen Funktionen zu sichern und zu entwickeln sind.





Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen: Räumliche Lage des Plangebietes

### Flächennutzungsplan

Für die Ortsteile Günthersleben und Wechmar liegt ein Flächennutzungsplan-Entwurf aus dem Jahr 2006 vor. Im zeichnerischen Teil des FNP ist eine Teilfläche im Nordosten des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen, der südwestliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan für die Landgemeinde Drei Gleichen befindet sich aktuell in Aufstellung. Der Planentwurf von 2006 kann aufgrund des lange zurückreichenden Aufstellungszeitraumes nicht als übergeordnete gemeindliche Entwicklungsplanung herangezogen werden.

### Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (LP 1996)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (Schleip, 1996) maßgeblich. Das Plangebiet ist in der Karte Flächennutzung-Biotoptypen als genehmigte Wohnbaufläche ausgewiesen.

Laut Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans (Abb. 6) ist für die Fläche des Plangebietes der Rückbau des Altstandortes LPG formuliert. Unmittelbar nordwestlich erstreckt sich der Weinberg, der für den Artenschutz sehr wertvoll ist. In diesen Bereich hinein soll sich die Bebauung nicht ausdehnen. Die Authstraße soll als traditioneller Ortsverbindungsweg mit einem Fuß- / Radweg ausgebaut werden.

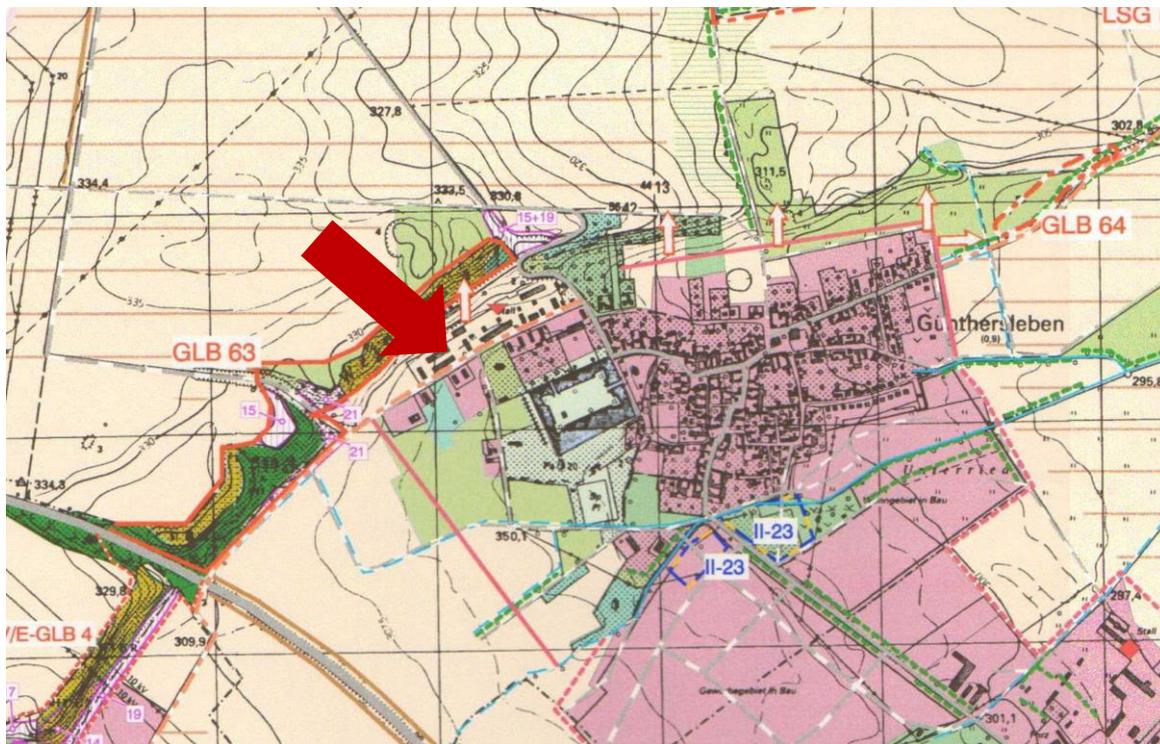


Abb. 6: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes „Teilraum Neudietendorf“ (INL Schleip, 1996)

## 9.2 Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Grundlage der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Dabei werden schutzgutbezogen der aktuelle Zustand, die zu erwartenden Umweltauswirkungen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erläutert.

Als Bestand wird für die ersten 30 m der Grundstückstiefe die rechtskräftige Bebauung durch die Einbeziehungssatzung und für die restliche Grundstückstiefe die Ruderauffur angesetzt.

### 9.2.1 Naturraum, Relief, Geologie

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Thüringer Beckens, welches geologisch auch als Keuperbecken bezeichnet wird. Es ist dem Naturraum „Innerthüringer Ackerhügelland“, genauer dem



„Apfelstättgebiet“, speziell der „Niederung der Apfelstätt“ zuzuordnen. Die geologische Basis der oberen Terrasse der Flussniederung wird durch Schotter des Diluviums mit Thüringer Wald – Geröllen geprägt. Die darunter befindlichen Gesteinsfolgen des Mittleren Keupers (Gipskeuper kmGU) können auslaugungsfähige Sulfate in Form von Gipsen enthalten, wobei Auslaugungserscheinungen wie Erdfälle oder –senken selten sind. Das Relief des Geltungsbereichs fällt von 311 m ü. NN in der westlichen Ecke auf 306 m ü. NN in der östlichen Ecke.

Die höchste Erhebung neben den landschaftsbildprägenden Erhebungen der Drei Gleichen ist der Krahnberg westlich von Gotha mit 431 m ü. NN.

### 9.2.2 Boden, Fläche

#### a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Der Boden wird erheblich vom anstehenden Gestein, vom Wasserhaushalt und dem Relief bestimmt. Die Niederung der Apfelstätt gehört zu den Sand- und Tieflehmstandorten, wo sandige Lehm-Braunerden diluvialer Entstehungsart über Kies (D3c) vorherrschen, welche vernässungsfrei sind.

Die natürliche Standorteignung, die Leistungsfähigkeit und das Ertragspotential für die ackerbauliche Nutzung sind im Landschaftsplan (Karte Boden – Bestand und Bewertung) mit mittel angegeben. Aufgrund der im Untergrund anstehenden Kiesschichten ist in den Böden eine natürliche Drainage vorhanden. Die Bodenerosionsgefahr ist sehr gering, die Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes ist uneingeschränkt bis gering eingeschränkt. Der Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen wird auf Grundlage der Bodenschätzung mit sehr gering bis gering angegeben (TLUG, 2018).

Da die Filter- und Pufferkapazität des Bodens stark von der Mächtigkeit der Bodenschichten und deren chemischer Eigenschaften abhängt, kann erst eine Baugrunderkundung Aufschlüsse darüber geben. Die vormalige Bebauung und Nutzung des Geländes als LPG-Standort für Tierzucht führten zu anthropogenen Veränderungen und sind als Vorbelastungen des Schutzgutes Boden zu bewerten.

Die neue Wohnbebauung ist teilweise bereits erfolgt. Die Umwandlung von Ruderalflur in private Hausgärten ist nicht als Eingriff in das Schutzgut Boden zu werden. Die in den Gartenflächen möglichen Nebenanlagen von maximal 30 m<sup>2</sup> je Baugrundstück führen zu Versiegelungen, die auszugleichen sind. Darüber hinaus wird der B-Plan keine weitere Beeinträchtigung des Bodens und, damit im Zusammenhang stehend, des Wasserhaushalts nach sich ziehen.

#### b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

*Vermeidung:* Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden soll die Inanspruchnahme von Boden/Versiegelung auf das unerlässliche Maß beschränkt werden.



Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässig auszubilden. Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist zu sichern und wiederzuverwenden (gemäß DIN 18915 und ZTVLa-StB 99). Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere in der näheren Umgebung des Plangebiets zu vermeiden. Nach Ende der Bauphase ist der Boden zu lockern.

Zum *Ausgleich und Ersatz* nachteiliger Umweltauswirkungen aufgrund der Gartenhäuser ist je Baugrundstück die Pflanzung eines Obstbaumhochstamms im Geltungsbereich 2 festgesetzt.

#### Schutzgut Boden:

Aufgrund der im B-Plan vorbereiteten städtebaulichen Ordnung werden nur geringfügige zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen. Das Schutzgut Boden wird dadurch nicht erheblich beeinträchtigt.

### 9.2.3 Wasser

#### a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

##### *Grundwasser*

In der Niederung der Apfelstädt ist das Grundwasser im Lockergestein über Festgestein anzutreffen. Dieser Lockergesteins-Poren-Grundwasserleiter ist in der Regel gut durchlässig und der Versickerung zugänglich und besitzt demzufolge ein hohes Grundwasserneubildungspotenzial. Aufgrund des geringen Flurabstandes von <5m ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Nordwestlich des Plangebietes verläuft die vermutete Grundwasserscheide 1. Ordnung. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten. Die durch den B-Plan vorbereitete Nutzungsänderung der Weideflächen in private Hausgärten hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

##### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Apfelstädt und damit zum Einzugsgebiet der Elbe. Die Apfelstädt ist ein Gewässer 1. Ordnung und fließt etwa 1500 m südöstlich des Plangebietes durch den Ortsteil Wechmar. Etwa 340 m südlich des Plangebietes verläuft der Mühlgraben von Günthersleben. Etwa 170 m südöstlich des Plangebietes befindet sich der einst das Schloss umschließende Wassergraben als künstlich angelegtes Standgewässer.

Bei der Umsetzung des B-Plans ist eine Beeinträchtigung der Fließgewässer durch Abwässer und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet bei Einhaltung des aktuellen Standes der Technik aus heutiger Sicht nicht erkennbar.



b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger  
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Versiegelung und somit die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Auf den privaten Grundstücken sind Wege, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen.

Regenwasser

Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Freiflächen der Grundstücke – sofern erforderlich, durch Rückhaltung verzögert – zur Versickerung zu bringen. Regenwasser der Dachentwässerungen soll möglichst in Zisternen gesammelt und für die Grünanlagenpflege verwendet werden.

Die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) weist in ihrer im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme darauf hin, dass auf Grund der Lage des Plangebietes über auslaugungsfähigen Gesteinsfolgen das konzentrierte Versickern von Oberflächenwasser vermieden werden sollte.

Schmutzwasser

Laut zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden ist das Plangebiet gemäß den Satzungen des Verbandes (Wasserbenutzungssatzung – Entwässerungssatzung) erschlossen.

**Schutzgut Wasser:**

Durch den B-Plan ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

#### 9.2.4 Klima und Luft

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Der Planungsraum gehört zum Klimagebiet Mitteldeutsches Berg- und Hügellandklima und Klimabezirk „Thüringisch-sächsisches Mittelgebirgsvorland“. Folgende meteorologischen Grunddaten kennzeichnen diesen Bezirk:

Das Monatsmittel der Lufttemperatur liegt im Januar zwischen -2,5 und -0,5°C und im Juli zwischen 15,5 und 17,0°C.

Die Niederschlagswerte betragen im Jahr zwischen 440-850 mm, im Monat Juli sind die höchsten und im Februar die niedrigsten Niederschlagsmengen zu erwarten.

Südwest- und Westwinde sind im Plangebiet vorherrschend.



Als Ruderalfläche am unmittelbaren nordwestlichen Siedungsrand von Günthersleben befindet sich das Plangebiet lokalklimatisch im Übergang vom Siedungsklima zum vorrangigen Frischluft-Entstehungsgebiet des Weinberges und zu den Kaltluftentstehungsgebieten der landwirtschaftlichen Flächen mit guter Durchlüftung und klimatischem Ausgleich. Die Kaltluft zieht vor allem Richtung Osten ab. Somit weist das Plangebiet ein ausgeglichenes Kleinklima auf.

Die Überformung des Gebietes als Hausgarten wird geringfügige Veränderungen der Oberflächenstruktur nach sich ziehen. Diese Strukturaneicherungen werden sich positiv auf das Mikroklima auswirken, klimatische Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

- b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Die Bepflanzung mit Laubgehölzen minimiert ggf. nachteilige Auswirkungen auf Klima und Luft.

#### **Schutzgut Klima und Luft:**

Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Klimas gehen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht einher.

### **9.2.5 Tiere und Pflanzen**

- a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Günthersleben, zwischen Authstraße und dem bewaldeten Weinberg. Es wurde einst als LPG-Standort für die Tierzucht genutzt und war mit etlichen großen Stallanlagen bebaut. Nach Rückbau der Stallanlagen entwickelte sich auf dem anthropogen veränderten Standort eine Ruderalflur, einige Bereiche wurden auch als Lagerfläche für Schüttgüter genutzt.

Der Ausgangszustand des Plangebietes stellt sich außerhalb der durch die Einbeziehungssatzung festgesetzten Wohnflächen mit zugehörigen Grünflächen aktuell als grasreiche, krautige Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortsrandlagen (9392) dar, die sich durch Beweidung und Mahd in Teilen sukzessive zu Grünland entwickelt, aber noch immer Bereiche mit vegetationsarmen Schotterflächen aufweist.

Bei der Bestandsaufnahme konnten keine seltenen und geschützten Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen werden. Die vorgefundenen Arten, überwiegend Ubiquisten, sind folgender Auflistung zu entnehmen.



**Kräuter:**

Achillea millefolium (Gewöhnliche Schafgarbe)  
 Arctium tomentosum (Filz-Klette)  
 Artemisia vulgaris (Beifuß)  
 Centaurea scabiosa (Skabiosen-Flockenblume)  
 Chenopodium album (Weiß-Gänsefuß)  
 Cirsium vulgare (Gewöhnliche Kratzdistel)  
 Daucus carota (Wilde Möhre)  
 Echium vulgare (Blauer Natternkopf)  
 Galium mollugo (Wiesen-Labkraut)  
 Lactuca serriola (Stachel-Lattich)  
 Lamium album (Weiße Taubnessel)  
 Lamium maculatum (Taubnessel)  
 Plantago lanceolata (Spitzwegerich)  
 Potentilla reptans (Kriechendes Fingerkraut)  
 Rumex acetosa (Wiesen-Sauerampfer)  
 Senecio vulgaris (Gemeines Kreuzkraut)  
 Silene vulgaris (Gewöhnliches Leimkraut)  
 Sonchus arvensis (Acker-Gänsedistel)  
 Tanacetum vulgare (Rainfarn)  
 Taraxacum sect. Ruderalia (Gewöhnlicher Löwenzahn)  
 Trifolium campestre (Feld-Klee)  
 Tripleurospermum inodorum (Falsche Kamille)  
 Urtica dioica (Große Brennnessel)  
 Verbascum thapsus (Kleinblütige Königskerze)

**Gräser:**

Agropyron repens (Kriech-Quecke)  
 Arrhenatherum elatius (Glatthafer)  
 Avenochlora pubescens (Flaumiger Wiesenhafer)  
 Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras)

Die vorgefundenen Biotope dienen vor allem Wirbellosen als Gesamtjahreslebensraum, Nahrungsbiotop und Winterquartier. Das gilt auch für die von den Insektenarten abhängigen Vertreter höherer Position der Nahrungskette, überwiegend Vertreter der Avifauna, welche die Ruderalflächen des Plangebietes als Nahrungsbiotop nutzen.





Abb. 7 / 8: Blick Richtung Südwesten, grasreiche Ruderalflur mit Brennesselbeständen



Abb. 9: Offene Schotterflächen im Nordwesten

Abb. 10: Blick Richtung Süden, grasreiche Ruderalflur

Die vorgefundenen Biotop des Plangebietes sind naturschutzfachlich von geringer Wertigkeit. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans teilweise ermöglichte Umnutzung der Flächen als Hausgärten wird zwar zu einer Veränderung der Tier- und Pflanzenarten führen, es sind jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der grasreiche ruderale Saum zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. Diese Fläche wird nicht nur einen landschaftsbildgerechten Übergang von den Gärten zum angrenzenden bewaldeten Weinberg, sondern auch ein typisches Ortsrandbiotop für Pflanzen und Tiere bilden.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger  
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen sichert die festgesetzte GRZ von 0,3 die Erhaltung von nicht überbaubarer Grundstücksfläche neben der Wohnbebauung. Die rückwärtigen, dem Weinberg zugewandten Grundstücksbereiche dürfen nicht bebaut werden und dienen somit einem landschaftsbildgerechten Übergang in den Landschaftsraum.

Zum *Ausgleich* nachteiliger Umweltauswirkungen sind die durchschnittlich strukturierten Gartenflächen mit standortgerechten Laubgehölzen aufzuwerten. Dabei ist der Anteil an gebietsfremden Nadelgehölzen begrenzt. Insbesondere sind grundstückseinfriedende Hecken aus Koniferen nicht zulässig.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs speziell auf die Flora wurden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Kap. 9.4) untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der Eingriff mittels Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden kann.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Der Bebauungsplan führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

### 9.2.6 Landschaftsbild, Erholungseignung

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Günthersleben, nördlich der Authstraße. Hier geht der Naturraum Apfelstädniederung aus Richtung Südosten mit dem Weinberg in den Naturraum Ostgothaer Ackerland Richtung Nordwesten über. Der bewaldete Weinberg bildet die höchste Erhebung im näheren Umfeld und gleichzeitig eine optisch wirksame Ortsrandbegrünung. Dieser schmale Höhenzug ist landschaftsbildprägend und potentiell erlebniswirksam. Gemäß Landschaftsplan ist der Erlebniswert der Landschaft im Umfeld nur gering.

Das Plangebiet selbst neigt sich flach zur südöstlich verlaufenden Authstraße und ist aufgrund der Ruderalflur ohne Gehölze bis zum Waldrand einsehbar. Die Fläche wurde bis zum Erwerb der einzelnen Grundstücke durch die Bauherren temporär als Schafweide genutzt. Aufgrund seiner Lage nahe der Autobahn A4 weist das Gebiet eine verkehrsbedingte Lärmbelastigung auf. Die Bedeutung für eine Erholungsnutzung ist gering.

Die Bebauung des Wohngebietes hat das Landschaftsbild entlang der Authstraße bereits verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Die Wohngebäude fügen sich nach Art und Maß in die bestehenden Strukturen ein.



Aus der Weidefläche entwickeln sich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kleinteilig strukturierte Hausgärten mit einem Gehölzanteil von 30 v.H. Aufgrund der Pflanzgebote von überwiegend standortgerechten Laubgehölzen und mindestens einem Laub- und einem Obstbaum je Grundstück sowie dem Erhalt des grasreichen Saumes mit Sukzession zwischen Gartenflächen und nördlichem Waldrand wird sich das Landschaftsbild des Plangebietes verbessern.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger  
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur *Vermeidung* negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind untypische Koniferenpflanzungen nur in einem geringen Anteil zulässig, Grundstückseinfriedungen aus Koniferen sind nicht zulässig. Die rückwärtigen Hausgärten sollen einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bilden. Daher ist der nördliche Bereich der Gartenfläche von Bebauung durch Nebenanlagen frei zu halten.

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild orientiert sich die Bebauung in Höhe und Struktur an dem angrenzend vorhandenen Wohngebiet. Zur lockeren Durchgrünung des Siedlungsgebietes trägt ein festgesetzter Gehölzanteil von 30 v.H. bei. Pro Hausgarten sind mindestens ein Laubbaum und ein Obstbaum zu pflanzen.

**Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung:**

Mit dem Bebauungsplan sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild verbunden. Die Erholungseignung des Plangebietes und seiner Umgebung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Sie wird aufgrund der Schaffung größerer Hausgärten für die Bauherren deutlich verbessert. Durch die als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Anlage wegebegleitender Obstbaumreihen im nahen Umfeld des Plangebietes sind positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### 9.2.7 Mensch

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Der Mensch ist durch den Bebauungsplan unmittelbar betroffen. Die Umwandlung der Weideflächen in Hausgärten des allgemeinen Wohngebietes wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch und die Erholungseignung aus. Beeinträchtigungen der Wohnqualität sind nicht zu befürchten.



b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger  
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur *Verringerung* möglicher visueller Beeinträchtigungen des Menschen sollen die nördlichen Bereiche der Hausgärten frei von Bebauung gehalten werden, damit sie einen harmonischen Übergang in den Landschaftsraum bilden können. Ferner sind durch die festgesetzte, überwiegend standortgerechte Durchgrünung der Gärten ein attraktives, die Gesundheit förderndes Wohnumfeld sowie erholungswirksame Freiräume zu entwickeln.

**Schutzgut Mensch:**

Mit dem Vorhaben gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen einher.

### 9.2.8 Kultur- und Sachgüter

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler bekannt, die den Regelungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Im Plangebiet sind unter der Flurbezeichnung „Unter dem Weinberg“ eisenzeitliche Siedlungsfunde bekannt. Bei Bodeneingriffen muss daher mit Archäologica gerechnet werden.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger  
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Da archäologische Funde im Zuge der Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden können, wird grundsätzlich auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG) verwiesen.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### 9.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern treten Wechselwirkungen auf. Beispielsweise sind das Vorkommen bestimmter Tier- und Pflanzengesellschaften oder das Wachstum der Pflanzen in starkem Maße von



Boden, Wasserhaushalt und Klima abhängig. Bodenveränderungen beeinflussen Pflanzen und Tiere. Das Klima hat starke Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise auf die Grundwasserneubildungsrate, und vor allem auch auf lebende Organismen.

Meist haben die Umweltfaktoren auch unmittelbaren Einfluss auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen. Übermäßige Bodenversiegelungen oder die Unterbrechung von klimarelevanten Frischluftschneisen durch Bebauung können das Ortsklima nachhaltig negativ beeinflussen und so die Lebensqualität des Menschen verschlechtern. Aber auch Emissionen aus Gewerbe- oder Industriegebieten und Straßenverkehr können sowohl den Menschen als auch die umweltrelevanten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna beeinträchtigen. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind in der Regel auf gebaute Anlagen – das können sowohl Gebäude, Lagerplätze als auch technische Anlagen wie Stromtrassen oder Straßen sein – zurückzuführen. Die Auswirkungen auf den Menschen können sowohl positiv (z. B. Arbeitsplatzsicherheit, angenehme Architektur), aber auch negativ sein, wenn Blickbeziehungen gestört oder verbaut werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Authstraße“ sind jedoch keine erheblichen Veränderungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter und ihrer Wirkungsgefüge zu erwarten.

### 9.3 Status-quo-Prognose, Planungsalternativen

Im Rahmen der Status-quo-Prognose, auch als Null-Variante bezeichnet, wird die Entwicklung des Planungsgebietes ohne die Realisierung der Planung betrachtet. Wenn die Umwandlung der Weideflächen in Hausgärten des Allgemeinen Wohngebiets unterbleibt, würden diese Bereiche erhalten bleiben, jedoch vermutlich trotzdem auch ohne Genehmigung mit diesen Nutzungen belegt.

Im Rahmen der Alternativenprüfung ist zu untersuchen, ob das Ziel des Bebauungsplanes, das selbst nicht in Frage gestellt wird, auch auf einem anderen Weg erreicht werden kann.

Die nachträgliche Umnutzung der bereits erworbenen privaten Flächen in Hausgärten kann nur auf der Bestandsfläche selbst realisiert werden.

### 9.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bestandsaufnahme im Plangebiet wurde auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt 1999) erstellt. Die Eingriffsbewertung stützt sich in der Bilanzierung auf das Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005).



Die Tabelle 3 gibt eine Übersicht über die Verteilung der Biotoptypen der Grundstücksflächen vor Baubeginn. Die Tabelle 4 gibt den Zustand der Fläche nach Realisierung des B-Plans wieder. Die Differenz der Biotopwertigkeit ist durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die Bilanzierung der Einbeziehungssatzung über eine Fläche von 5.880 m<sup>2</sup> für die Wohnbebauung von 2012 mit einer Auflage zur Pflanzung von 40 Obstbäumen behält weiterhin ihre Gültigkeit. Während in der Einbeziehungssatzung die Pflanzung von 40 Obstbäumen auf Flächen nördlich des Geltungsbereichs der Satzung festgesetzt war, wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die räumliche Einordnung der Ausgleichsmaßnahme an wegebegleitende Säume im nahen Umfeld des Geltungsbereichs verlagert.

**Bestand Einbeziehungssatzung:**

Fläche/Nutzung	Biotoptyp (Code)	Bedeutungsstufe	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Punkte-summe
Lagerflächen Schüttgüter, Schotterflächen auf ehemaligem LPG Standort	Lagerflächen außerhalb von Gärten und Höfen Untergrund Schotter (8392), vegetationsarm	10	1.366	13.660
Grasreiche, krautige Ruderalflur auf ehemaligem LPG-Gelände (Abbruchflächen) im Sukzessionsstadium, (Nutzung als Schafweide)	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (Abbruchflächen einer ehemaligen LPG) in Ortsrandlage (9392), entsiegelte, unaufbereitete Fläche, vegetationsreich ohne Gehölze	25	4.514	112.850
		<b>Summe</b>	<b>5.880</b>	<b>126.510</b>

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



**Planung Einbeziehungssatzung:**

Fläche / Nutzung	Biotoptyp (Code)	Bedeutungsstufe	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Punkte- summe
Wohnflächen (versiegelt) GRZ 0,4	Niedrige, offene Bauweise (9111), versiegelt,  (40% von 5.880 m <sup>2</sup> )	V 0	2.352	0
Anpflanzung von 40 Obstbäumen im nördlich an das Plangebiet angrenzenden, ruderal geprägten Grünland (4 Obstbäume je 600 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche) als externe Ausgleichsmaßnahme	Baumreihe (6320) 40 Obstbäume a 40 m <sup>2</sup>	35	(1.600)	56.000
Wohnflächen, Grünflächen (anteilig)	Sonstige Grünflächen (9399) anteilig, laut Festsetzung als Grünfläche zu gestaltende Grundstücksfläche durchschnittlicher Ausprägung, (60% von 5.880 m <sup>2</sup> )	20	3.528	70.500
<b>Summe</b>			<b>5.880</b>	<b>126.560</b>

**Tabelle 2:** Verteilung und Wertigkeit der Biotoptypen nach Durchführung der Baumaßnahme  
Bedeutungsstufen für Biotopgruppen 0 bis 55

V = (teil-) versiegelt Bedeutungsstufe = 0

bzw. Pflasterflächen ohne Fugenverguss Bedeutungsstufe 2

**Planung minus Bestand: + 50 Punkte**



Die neu hinzukommenden 14.106 m<sup>2</sup> (Gesamtsumme 19.986 m<sup>2</sup>) werden wie folgt bilanziert:

**Bestand Bebauungsplan:**

Fläche / Nutzung	Biotoptyp (Code)	Bedeutungsstufe	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Summe Punkte
Wohnflächen (versiegelt) GRZ 0,4	Niedrige, offene Bauweise (9111), versiegelt,  (40% von 5.880 m <sup>2</sup> )	V 0	2.352	0
Wohnflächen, nicht überbaubare Flächen (anteilig)	Sonstige Grünflächen (9399) anteilig, laut Festsetzung als Grünfläche zu gestaltende Grundstücksfläche durchschnittlicher Ausprägung, (60% von 5.880 m <sup>2</sup> )	20	3.528	70.560
Grasreiche, krautige Ruderalflur auf ehem. LPG-Gelände (Abbruchflächen) im Sukzessionsstadium, (Nutzung als Schafweide)	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (Abbruchflächen einer ehemaligen LPG) in Ortsrandlage (9392), entsiegelte, unaufbereitete Fläche, vegetationsreich ohne Gehölze	25	14.106	352.650
<b>Summe</b>			<b>19.986</b>	<b>423.210</b>

**Tabelle 3:** Verteilung und Wertigkeit der Biotoptypen nach Bedeutungsstufen für Biotopgruppen  
0 bis 55  
V = (teil-) versiegelt Bedeutungsstufe = 0 - 5

Planung Bebauungsplan:

Fläche / Nutzung	Biotoptyp (Code)	Bedeutungsstufe	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Summe Punkte
Wohnflächen (versiegelt) GRZ 0,3	Niedrige, offene Bauweise (9111), versiegelt,  (30% von 5.880 m <sup>2</sup> )	V 0	1.764	0
Wohnflächen, nicht überbaubare Flächen (anteilig)	Sonstige Grünflächen (9399) anteilig, laut Festsetzung als Grünfläche zu gestaltende Grundstücksfläche durchschnittlicher Ausprägung, (70% von 5.880 m <sup>2</sup> )	20	4.116	82.320
priv. Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenfläche“	Sonstige Grünflächen (9399) Garten durchschnittlich	20	8.362	167.240
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (Abbruchflächen einer ehemaligen LPG) in Ortsrandlage (9392), entsiegelte, unaufbereitete Fläche, vegetationsreich ohne Gehölze  Erhalt der grasreichen ruderalen Säume, Entwicklung mittels Sukzession (14.106 m <sup>2</sup> - 8.362 m <sup>2</sup> )	25	5.744	143.600
Anpflanzung von 30 Obstbäumen auf grasreichen ruderalen Saumstreifen entlang von Wegen	Obstbaumreihe (6320), (zusätzlich zu den 40 Obstbäumen aus Festsetzung Einbeziehungssatzung) 30 Obstbäume á 40 m <sup>2</sup>	35	(1.200)	42.000
		<b>Summe</b>	<b>19.986</b>	<b>435.160</b>

**Tabelle 4:** Verteilung und Wertigkeit der Biotoptypen nach Durchführung der Baumaßnahme  
Bedeutungsstufen für Biotopgruppen 0 bis 55

V = (teil-) versiegelt Bedeutungsstufe = 0

bzw. Pflasterflächen ohne Fugenverguss Bedeutungsstufe 2

**Planung minus Bestand: + 11.950 Punkte**

Die Festsetzung zur Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Gartenfläche von einer maximalen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück wird durch die Pflanzung je eines Obstbaumes (á 40 m<sup>2</sup>) kompensiert. Bei 10 Baugrundstücken ergibt sich somit eine zusätzliche Pflanzung von 10 Obstbäumen.



Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Änderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit der Folge vorgenommen wird, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden können.

Für die Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Authstraße“ vorbereitet werden, ist die Pflanzung von 30+10=40 Obstbäumen als Ausgleichsmaßnahme festzusetzen. Zusammen mit der Pflanzung von 40 Obstbäumen laut Einbeziehungssatzung ergeben sich somit insgesamt Ausgleichspflanzungen von 80 Obstbäumen.

Dem Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes sind als Ausgleichsflächen eine Teilfläche des Flurstücks 507 in der Flur 5 der Gemarkung Günthersleben als Geltungsbereich 2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 479 in der Flur 4 der Gemarkung Günthersleben als Geltungsbereich 3 zugeordnet.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Geltungsbereich 2 beidseitig des Weges 40 Stück und im Geltungsbereich 3 einseitig nördlich des Weges 40 Stück Obstbaum-Hochstämme gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. Zwischen den Obstbäumen ist ein Pflanzabstand von 7,00 m einzuhalten. Die Kompensationsmaßnahme ist im Herbst 2020 umzusetzen. Die Pflanzungen sind durch eine zehnjährige Herstellungs- und Entwicklungspflege langfristig und bedarfsgerecht zu pflegen. Die Saumstreifen sind mittels einschüriger Mahd extensiv zu pflegen. Als Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche sind Markierungspfosten vorzusehen. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Da sich die Kompensationsflächen im Eigentum der Gemeinde befinden, ist von einem gesicherten Vollzug der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugehen. Für die Sicherung der Realisierung und Refinanzierung ist vor Fassung des Satzungsbeschlusses eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Drei Gleichen und den Grundstückseigentümern zu vereinbaren bzw. sind die Kosten gemäß Kostenerstattungsatzung auf die Baugrundstücke umzulegen.

Die Festsetzung zur Pflanzung der Obstbäume in der Kulturlandschaft fördert den Erhalt des Strukturelements Obstbaumreihe, es trägt zum Schutz des Bodens vor Erosion, zur Schaffung neuer Biotope für die Pflanzen- und Tierwelt, zur Verbesserung des lokalen Klimas sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes in der großflächigen Agrarstruktur bei.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann rechnerisch durch die Obstbaumpflanzungen im Geltungsbereich 2 und 3 unweit des Plangebietes ausgeglichen werden.



## 9.5 Zusätzliche Angaben

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden die flächendeckende Biotoptypenkartierung (2012) und der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (INL Schleip, 1996) herangezogen. Die Bilanzierung stützt sich auf das Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005).

### *Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung*

Die Realisierung von Festsetzungen des Bebauungsplanes überwacht die Bauaufsichtsbehörde. Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Es wird empfohlen, die innerhalb der Hausgärten zu pflanzenden Bäume, den Anteil an Gehölzflächen und die verwendete Pflanzenauswahl, insbesondere im Hinblick auf die Verwendung standortfremder Koniferen zu kontrollieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde Drei Gleichen in Kooperation mit der Unteren Naturschutzbehörde veranlasst und überwacht. Nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (10 Jahre) wird der Zustand der Obstbäume durch eine Ortsbesichtigung mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft.

## 9.6 Zusammenfassung

Das durch Einbeziehungssatzung bereits rechtskräftige Wohngebiet „Authstraße“ wird durch den Bebauungsplan in der Fläche vergrößert. Dabei kommt es zu einem Verlust von 8.362 m<sup>2</sup> Ruderalflur, der mittels 30 Obstbaumpflanzungen auszugleichen ist. Weiterhin ist die Versiegelung von 300 m<sup>2</sup> durch Nebenanlagen in den Gartenflächen durch 10 Obstbaumpflanzungen zu kompensieren. Zusammen mit dem Ausgleichsbedarf der Einbeziehungssatzung von 40 Obstbaumpflanzungen ergibt sich nunmehr eine Ausgleichspflanzung von 80 Obstbäumen, die im näheren Umfeld des Eingriffs entlang von Wegen in der Feldflur umzusetzen ist.



**10. FLÄCHENBILANZ**Größe des Geltungsbereichs 1 des Bebauungsplans **ca. 19.986 m<sup>2</sup>**

davon:

- Gartenfläche ca. 8.362 m<sup>2</sup>
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft ca. 5.744 m<sup>2</sup>
- überbaubare Flächen (GRZ 0,3) ca. 1.764 m<sup>2</sup>
- nicht überbaubare Flächen ca. 4.116 m<sup>2</sup>

Größe des Geltungsbereichs 2 des Bebauungsplans **ca. 1.600 m<sup>2</sup>**

davon:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft ca. 1.600 m<sup>2</sup>

Größe des Geltungsbereichs 3 des Bebauungsplans **ca. 1.600 m<sup>2</sup>**

davon:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft ca. 1.600 m<sup>2</sup>



## 11. KOSTEN

Die Kosten des Planverfahrens werden von der Gemeinde Drei Gleichen getragen. Es entstehen keine Erschließungskosten, da sowohl die verkehrliche als auch die versorgungstechnische Erschließung bereits vorhanden sind. Die Kosten für die im Planentwurf des Bebauungsplans festgesetzte Ausgleichsmaßnahme (vgl. dazu Textfestsetzung 6) zur Pflanzung von 80 Obstbäumen werden wie folgt kalkuliert:

Pflanzung	80 Stck.	à 145,00 EUR	
Dreibock	80 Stck.	à 34,00 EUR	
Verbißschutz	80 Stck.	<u>à 18,00 EUR</u>	
	80 Stck.	à 197,00 EUR	15.760,00 EUR
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 7 Jahre			
	80 Stck.	à 140,00 EUR	11.200,00 EUR
Abgrenzungspfosten	12 Stck.	à 15,00 EUR	<u>180,00 EUR</u>
Kalkulierte Kosten -brutto-			<b>27.140,00 EUR</b>
			=====

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme sind auf der Grundlage einer Kostenerstattungsbeitragssatzung gemäß § 135a bis 135c BauGB durch die Gemeinde auf die Bauherren umzulegen. Sofern die Gemeinde Drei Gleichen eine Kostenerstattungsbeitragssatzung nicht erlassen hat, ist die Kostentragung durch vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde und den einzelnen Bauherren vor Fassung des Satzungsbeschlusses zu regeln.



**Hinweis**

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

Drei Gleichen, den .....

.....

Leffler

Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 INGENIEURGESELLSCHAFT, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im März 2020

Planverfasser:

Umweltbericht:

Jutta H. Schlier

Anke Scheffler

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin)

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur)



Die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplanes hat gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Drei Gleichen, den .....

.....

Leffler  
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.

Drei Gleichen, den .....

.....

Leffler  
Bürgermeister

