



**GEMEINDE DREI GLEICHEN
LANDKREIS GOTHA**

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE DREI GLEICHEN
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET „AUF DER PFERDEKOPPEL“
IM ORTSTEIL MÜHLBERG**

1. ÄNDERUNG

Teil 1 – BEGRÜNDUNG

2. Entwurf

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

Gotha, im Juli 2023

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	6
2. Rechtsgrundlagen	9
3. Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan	11
- Teil A – Planzeichnung	11
- Teil B – Textfestsetzungen	14
4. Ver- und Entsorgung	20
5. Flächenbilanz	21
Hinweis	22
Verfahrensvermerke	22

Anlagen

1. Ingenieurbüro Frank & Schellenberger GbR, Eisenach:
Gutachterliche Stellungnahme LG13/2023-2
zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen
Allgemeines Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ im Ortsteil Mühlberg hinsichtlich des
zu erwartenden Gewerbelärms vom angrenzenden Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan „SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße“
Eisenach, 17.07.2023
2. Ingenieurbüro Frank & Schellenberger GbR, Eisenach:
Gutachterliche Stellungnahme LG13/2023-1
zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen
Allgemeines Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ im Ortsteil Mühlberg hinsichtlich des
zu erwartenden Gewerbelärms vom angrenzenden Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan „SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße“
Eisenach, 21.02.2023



3. Ingenieurbüro Frank & Schellenberger GbR, Eisenach:
Schallimmissionsprognose LG13/2023-B
für das Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ in der Gemeinde Drei Gleichen OT
Mühlberg, Berechnung zum Straßenlärm der Autobahn A4 nach RLS 19
Eisenach, 17.07.2023
4. Ingenieurbüro Frank & Schellenberger GbR, Eisenach:
Schallimmissionsprognose LG13/2023-A
für das Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ in der Gemeinde Drei Gleichen OT
Mühlberg, Berechnung zum Straßenlärm der Autobahn A4 nach RLS 19
Eisenach, 29.03.2023
5. Ingenieurbüro Baugrund JACOBI GmbH
Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht) zur Erschließung eines Wohngebietes
„Auf der Pferdekoppel“ Wanderslebener Straße Drei Gleichen OT Mühlberg
Erfurt 2020



Vorbemerkung

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ erlangte Anfang des Jahres 2022 Rechtskraft.

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Drei Gleichen das Ziel, die am Ort bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einzelhäuser zu befriedigen.“

In diesem Kontext wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht für ca. 15 Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser geschaffen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes war zugleich eine vermehrte Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum im Gemeindegebiet feststellbar. So wird im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen von einem Bedarf von 137 Wohnplätzen für pflegebedürftige Personen bis zum Jahr 2035 ausgegangen (siehe Kapitel 6.7 der Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes, Stand Juni 2022).

Dem gegenüber steht das Ergebnis der Analyse des Gebäudebestandes im Gemeindegebiet. Von insgesamt 2.715 statistisch erfassten Wohngebäuden (Stand 31.12.2021) handelt es sich lediglich bei 133 Gebäuden (ca. 4,9 %) um Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen. Nach Kenntnisstand der Gemeinde Drei Gleichen sind lediglich im Ortsteil Wandersleben 15 seniorengerechte Wohneinheiten vorhanden. Neben einem Mangel an seniorengerechtem Wohnraum wird in diesem Zusammenhang zudem eine Unterversorgung im Wohnungsmarktsegment von Mietwohnungen im Gemeindegebiet erwartet. Darüber hinaus ist in der Gesamtgemeinde kein Pflegeheim vorhanden.

Ausgehend von den oben genannten Faktoren plant die Gemeinde Drei Gleichen die Schaffung von Bauplanungsrecht für Mehrfamilienhäuser und eine Einrichtung für Seniorenwohngemeinschaften, in der ebenfalls eine stationäre Pflege möglich sein soll. Vor diesem Hintergrund erfolgte im Entwurf des Flächennutzungsplans die Ausweisung einer Entwicklungsfläche für die Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung im Westen der Ortslage Mühlberg. Aufgrund von zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Konflikten durch die westlich an die Entwicklungsfläche angrenzenden Tierhaltungsbetriebe sowie aufgrund nicht gegebener Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer wird diese Fläche im weiteren Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes nicht länger verfolgt.



Deshalb wurden drei weitere Flächen innerhalb der Ortslage Mühlberg hinsichtlich ihrer Eignung für das oben beschriebene Planvorhaben überprüft. Die im Einzelnen untersuchten Flächen sind in der nachstehenden Abbildung markiert.



Abb. 1: Darstellung der untersuchten Alternativflächen für die Errichtung eines Pflegeheims im Ortsteil Mühlberg (Quelle: Geoproxy Thüringen)

Aufgrund der jeweils vorliegenden Eigentumsverhältnisse und Eigentümerinteressen stellte sich keine dieser Flächen als für das Planvorhaben nutzbar heraus.

Um der in der Gemeinde stetig wachsenden Nachfrage nach Pflegeplätzen nachzukommen und zu einer Verbesserung der Infrastruktur im ländlichen Raum beizutragen, strebt die Gemeinde Drei Gleichen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Pferdekoppel“ an, um anstelle der vormals geplanten Einfamilienhaussiedlung die Schaffung eines diversifizierten Wohnraumangebots in Form von Mietwohnungen insbesondere für

junge Familien und Senioren sowie die Errichtung der Einrichtung für Seniorengemeinschaften zu realisieren. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes dahingehend anzupassen, dass sie die Errichtung von Gebäuden zulassen, die über die bisher zulässigen Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten hinausgehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten des Ortsteils Mühlberg der Gemeinde Drei Gleichen und umfasst die Flurstücke 185/2, 187/4, 188/4, 189/3 und 372/193 sowie Teilflächen der Flurstücke 184/1, 268/1 (Töpfergasse), 270 (Wirtschaftsweg), 278/7 (Wanderslebener Straße) und 429/192 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ im Ortsteil Mühlberg umfasst eine Fläche von ca. 1,28 Hektar.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Nordwesten durch die an die Wanderslebener Straße angrenzenden und mit Wohnhäusern bebauten Flurstücke 184/5, 185/3, 188/5, 188/6, 189/4 und 372/194 sowie Teilflächen des Flurstücks 184/6 und 429/192 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.

Im Nordosten durch die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Teilfläche des Flurstücks 429/192 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.

Im Osten durch die Straßenparzelle der Töpfergasse mit der Flurstücknummer 268/1 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.

Im Süden durch die Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 270 und die Flurstücke 157/1, 159, 160, 161 und 163/1 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.

Im Südwesten durch die Flurstücke 184/3 und 184/4 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.



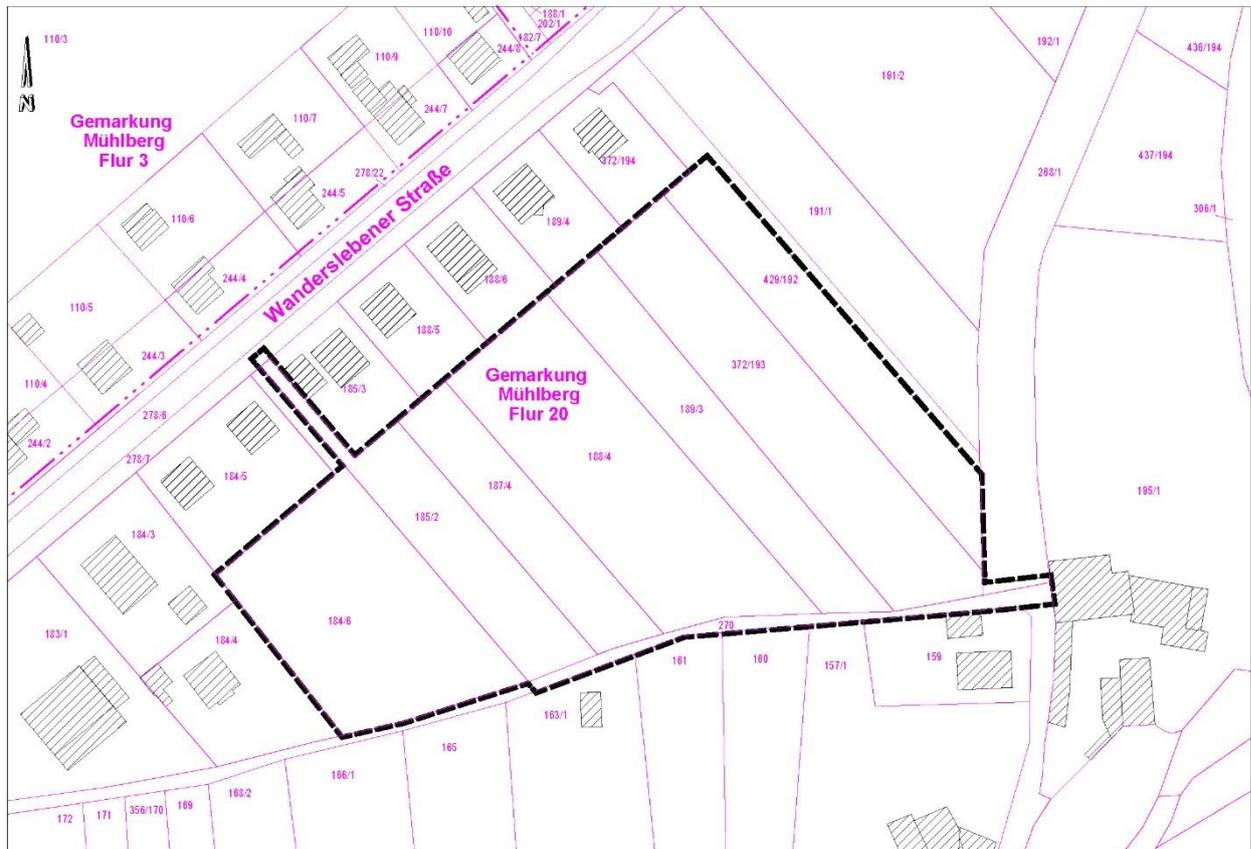


Abb. 2: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Thüringen)

Dem Plangebiet ist als externe Ausgleichsmaßnahme eine Teilfläche des Flurstücks 1430/16 in der Flur 7 der Gemarkung des Ortsteils Seebergen der Gemeinde Drei Gleichen zugeordnet. Mit der Ausgleichsmaßnahme soll die von Schutzgebieten umgebene ehemals militärisch genutzte Liegenschaft von Bauruinen und befestigten Verkehrs- und Lagerflächen befreit und für die Entwicklung eines artenreichen Extensiv-Grünlandes vorbereitet werden.

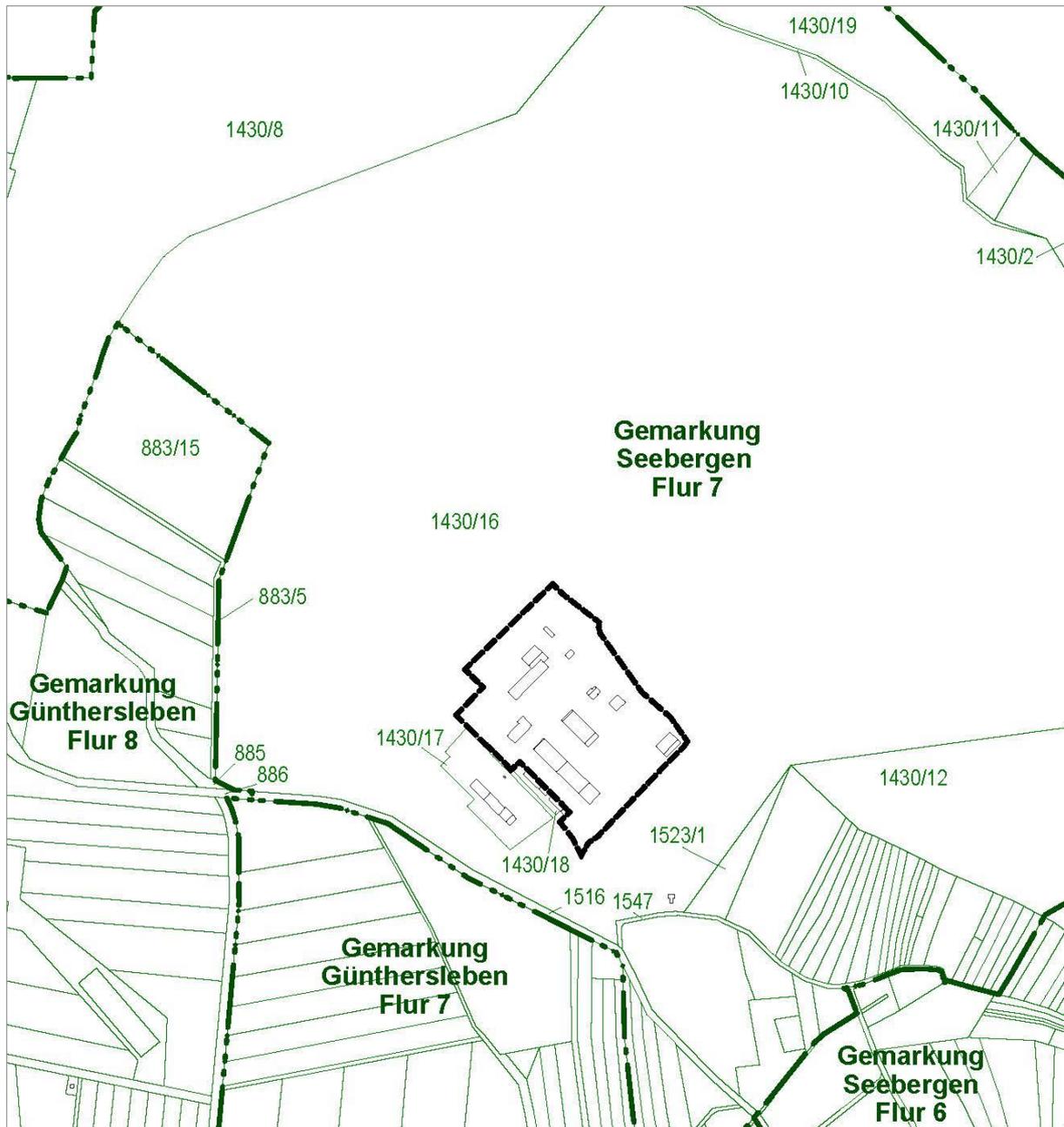


Abb. 3: Übersichtslageplan mit Kennzeichnung der Ausgleichsmaßnahme A1 auf dem Flurstück 1430/16 in der Flur 7 der Gemarkung Seebergen der Gemeinde Drei Gleichen mit aufstehendem Gebäudebestand aus vormaliger militärischer Nutzung (Quelle: Geoportal Thüringen)



*Abb. 4: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Ausgleichsmaßnahme A1
(Quelle: Geoproxy Thüringen)*

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) durchgeführt.

Der Gemeinderat hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2022 beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde auf Grundlage des § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wurde, erfolgte die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls auf Grundlage des § 13b BauGB. Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat am 23.02.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 03.04.2023 bis einschließlich 05.05.2023. Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Parallelverfahren beteiligt.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 3.22) vom 18.07.2023 ist die Anwendung des § 13b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar. In der Pressemitteilung Nr. 59/2023 des BVerwG heißt es dazu: *„Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. ... Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB – Flächenbegrenzung, Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil – sind nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen in jedem Fall von vornherein auszuschließen. Das gilt schon wegen der ganz unterschiedlichen bisherigen Nutzung der potenziell betroffenen Flächen und der Bandbreite ihrer ökologischen Wertigkeit.“* (www.bverwg.de)

Vor diesem Hintergrund kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht im Verfahren nach § 13b BauGB fortgeführt werden. Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Die Aufstellung des Umweltberichtes erfolgt im Kontext mit der Aufstellung des 2. Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Unabhängig von den veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen wurde im 2. Entwurf aufgrund der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit eine Verschiebung der festgesetzten Baufelder, sodass ein größerer Abstand der geplanten Bebauung zu der an der Wanderslebener Straße gelegenen Wohnbebauung erzielt wird. Die im 2. Entwurf gegenüber dem Entwurf zur 1. Änderung vorgenommenen Änderungen werden im nachfolgenden Kapitel 3 erläutert.



3. Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan

Aufgrund der in der Gemeinde Drei Gleichen festgestellten Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum sowie vor dem Hintergrund der zu erwartenden Zunahme des Anteils der Senioren an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde strebt die Gemeinde Drei Gleichen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ an, um kurzfristig auf den Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum reagieren zu können. In diesem Zusammenhang soll künftig neben der im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässigen Wohnbebauung ebenfalls ein Projekt für barrierefreies Wohnen und Seniorenwohngemeinschaften in das Plangebiet integriert werden. Da dieses neue Planungsziel von dem bisher für das Plangebiet vorgesehenen Baukonzept abweicht, welches die Schaffung einer aufgelockerten Einfamilienhaussiedlung vorsah, sind entsprechende Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erforderlich.

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

Teil A – Planzeichnung

- A1 Das geänderte Baukonzept für das Plangebiet erfordert eine Änderung der geplanten Erschließung. Die Haupterschließung soll nunmehr entlang des südlichen Randes des Geltungsbereiches verlaufen. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich im Süden um weitere Flächen des Flurstücks 270 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg erweitert.
- A2 Als Folge des geänderten Baukonzeptes werden die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dahingehend angepasst, dass sie die veränderten Anforderungen anderer Baukörper neben Einfamilienhäusern sowie die daraus resultierenden Grundstückszuschnitte berücksichtigen. Insbesondere die Baugrenze im Nordosten ist mit ihrer Größe von 35,90 x 56,95 Meter großzügig bemessen, um an dieser Stelle die Umsetzung eines Bauprojektes für Seniorenwohngemeinschaften zu ermöglichen.
- Zur Erhöhung des Abstandes zu der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung an der



Wanderslebener Straße wurde das Baufeld im 2. Entwurf um 10 Meter nach Südosten verschoben, womit der Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze auf 20,10 Meter vergrößert wurde.

- A3 Das veränderte Baukonzept erfordert aufgrund der Größe der neu vorgesehenen Baukörper eine Anpassung der zentralen Erschließung des Plangebietes. Anstelle einer mittig durch das Plangebiet verlaufenden Erschließungsstraße sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes vor, dass die Haupterschließung entlang des südlichen Rands des Geltungsbereiches verläuft und die drei Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 durch zwei Stichstraßen erschlossen werden. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Wendehammer ist bei der neuen Erschließungssituation nicht erforderlich.
- Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden bei der Bemessung der Erschließungsstraßen berücksichtigt. Aufstellflächen für die Feuerwehr mit den Abmessungen 7 x 12 Meter sind am nordöstlichen Ende der zwischen WA 2 und WA 3 gelegenen Stichstraße und im südöstlichen Einfahrtbereich der zwischen WA 1 und WA 2 gelegenen Stichstraße berücksichtigt. Eine Wendefläche für Rettungsfahrzeuge ist am westlichen Ende der am südlichen Rand des Plangebietes entlang führenden Erschließungsstraße vorgesehen.
- A4 Gegenüber dem Entwurf zur 1. Änderung wurden im 2. Entwurf die im Entwurf als WA 2 und WA 3 bezeichneten Baugebiete dergestalt geändert, dass nunmehr ein Baugebiet WA 2 mit einem um 100% gegenüber dem Entwurf verkleinerten Bau Feld festgesetzt ist. Diese Änderung trägt den seitens der Öffentlichkeit vorgetragenen Belangen zu einer Vergrößerung des Abstandes zu den Grundstücksgrenzen der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung Rechnung.
- Im WA 1 erfolgte eine Vergrößerung des Bau Feldes, um dieses Baugebiet mit einer Fläche von ca. 2.200 m² für eine Bebauung mit Einzelhäusern optimal ausnutzen zu können. In diesem Baugebiet ist somit die Errichtung von maximal vier Einfamilienhäusern möglich.
- A5 Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung wird nicht aufrechterhalten. Ursprünglich diente diese Festsetzung der Sicherung der städtebaulichen Ordnung aufgrund der hohen Anzahl von Baukörpern und damit verbundenen verschiedenen Bauherren im Plangebiet. Aufgrund der erheblichen



Verringerung der Anzahl von Baukörpern ist diese Festsetzung nicht länger erforderlich.

- A6 Die im Osten des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ wird nicht aufrechterhalten. Das aktualisierte Bauungskonzept sieht an dieser Stelle nicht länger eine fußläufige Verbindung in Richtung des nordöstlich gelegenen Lebensmittelmarktes vor.
- A7 Die im Osten des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird entfernt. Das ursprüngliche Planungsziel für diese Fläche war die Schaffung einer Fläche zur Naherholung für die geplante Einfamilienhaussiedlung. Aufgrund des veränderten Bauungskonzeptes wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht länger von einer Nachfrage nach einer solchen Fläche ausgegangen. Darüber hinaus werden entsprechende Grünanlagen zur Naherholung im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes für Seniorenwohngemeinschaften im Baugebiet WA 4 geschaffen.
- A8 Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes zwei neue, mit den Buchstaben „B“ und „C“ bezeichnete Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von jeweils 5,00 Meter festgesetzt.
Ziel dieser Festsetzungen ist eine räumliche Abgrenzung zwischen den verschiedenen aneinandergrenzenden Bautypologien (Einfamilienhäuser im Norden, Mehrfamilienhäuser im Süden).
- A9 In der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen Änderungen hinsichtlich der zeichnerischen Abgrenzung der baulichen Nutzungen, welche sich unmittelbar aus den veränderten Baugrenzen und Erschließung ergeben.



Teil B – Textfestsetzungen

B 1 2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Baugebiet WA 3 von 0,4 auf 0,5 erhöht. Begründet wird die Erhöhung der GRZ mit dem erhöhten Stellplatzbedarf der im Baugebiet WA 3 geplanten Einrichtung für Seniorenwohngemeinschaften mit integrierter stationärer Pflege.

Die Festsetzung „*Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig*“ wird entfernt, da das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglichen soll.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in den Baugebieten WA 2 und WA 3 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um 2,00 Meter auf 8,00 Meter reduziert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen. Die Reduzierung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen soll in diesem Zusammenhang in den Gebieten WA 2 und WA 3 zu einer verträglicheren Raumwirkung der zulässigen größeren Baukörper mit dem direkten Umfeld des Plangebietes führen. Ergänzend wurde eine Textfestsetzung aufgenommen, die eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe um 3,00 Meter auf maximal 20% der Dachfläche für Dachaufbauten und technische Anlagen ermöglicht. Durch diese Festsetzung sollen Konflikte von beispielsweise Solarmodulen oder Aufzuganlagen mit der maximalen Gebäudehöhe vermieden werden.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird im Gebiet WA 1 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert.

B 2 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baugebiet WA 3 wird die „von der offenen Bauweise abweichende Bauweise“ festgesetzt, da das dort zeichnerisch festgesetzte Baufeld mit seinen Maßen (35,90 x 56,95 Meter) die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 Meter ermöglicht.



Die Festsetzung zur dachflächenbündigen Installation von Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie wird entfernt. Diese Festsetzung wurde aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auch die Errichtung anderer Dachformen, beispielsweise Flachdächer, zugelassen, bei denen eine dachbündige Installation von Solarmodulen nicht sinnvoll ist. Aus diesem Grund wird die Festsetzung aus dem Textteil des Bebauungsplanes entfernt.

Die folgenden Textfestsetzungen werden vollständig entfernt:

„Die Errichtung von Garagen, Carports und Pkw-Stellflächen ist nur zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze bis auf Höhe der straßenabgewandten Baugrenze zulässig.“

„Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist außerhalb der Baugrenzen auf eine maximal zulässige Grundfläche von insgesamt 40 m² pro Grundstück begrenzt.“

„Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind um mindestens 5,00 Meter von der Straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten.“

Ziel dieser Festsetzungen war ursprünglich die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung bei Bebauung des Plangebietes durch eine Vielzahl verschiedener Bauherren. Aufgrund des nunmehr geänderten Baukonzeptes sind diese Festsetzungen nicht länger erforderlich.

B 3 4. Grünflächen

Die Textfestsetzung zu den zeichnerisch festgesetzten Grünflächen wird wie folgt umformuliert, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandene Zweckbestimmung „Parkanlage“ nicht länger Bestandteil der Planung ist:

„Die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzte Fläche ist als unversiegelte Freifläche zu erhalten und zu pflegen.“



**B 4 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Aufgrund des veränderten Planungsziels von der Schaffung einer Einfamilienhaussiedlung hin zur Errichtung von seniorenrechten Mehrfamilienhäusern und einer für die stationäre Pflege geeigneten Wohnanlage wird die Textfestsetzung zum Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücksflächen wie folgt umformuliert:

„Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei Strauchpflanzungen sind 60% der Gehölze aus der Artenliste 2 zu wählen.“

Als Folge der geänderten Textfestsetzung wird die Artenliste 3 aus dem Textteil des Bebauungsplanes entfernt.

Es wird eine neue Textfestsetzung für die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote „B“ und „C“ ergänzt:

„Auf den in der Planzeichnung mit den Buchstaben B und C bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke als dreireihige Hecke im Raster 1,5 m x 1,5 m mit Gehölzen der Artenliste 2 in den angegebenen Pflanzqualitäten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.“

B5 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Beurteilung des aus Richtung Osten auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms sowie einer Schallimmissionsprognose zur Bewertung des von der Autobahn A4 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms. Die beiden Untersuchungen sind dieser Begründung als Anlagen 1 und 2 beigefügt.

a) Gewerbelärm (Anlage 1)



Die Änderung der Baugrenzen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderte eine Überprüfung der Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Gewerbelärm. Als Ergebnis der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass für die oben genannten Werte auch nach der Änderung des Bebauungsplanes keine Überschreitungen zu erwarten seien.

b) Verkehrslärm (Anlage 2)

Die Schallimmissionsprognose zur Beurteilung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms der Autobahn A4 hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 am Tag eingehalten und in der Nacht um maximal 6 dB(A) überschritten werden.

Hieraus wurden in der Schallimmissionsprognose Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Den Vorschlägen der Schallimmissionsprognose folgend wurden die folgenden Festsetzungen im Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt:

„Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 in der Nachtzeit überschritten werden, sind besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen aus Kapitel 7 der DIN 4109-01 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel zu realisieren.

Für die einzelnen Baugebiete wurden die folgenden Außenlärmpegel ermittelt:

WA 1: 62-64 dB(A)

WA 2: 62-64 dB(A)

WA 3: 62-65 dB(A)



Auf der Grundlage dieser Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahren gemäß § 61 Thüringer Bauordnung ein Schallschutznachweis nach Punkt 7 der DIN 4109-1-2018-01 anhand einzelner, kritischer Beispielräume zu führen.

Im Baugebiet WA 3 sind die Grundrisse so zu gestalten, dass im Bereich zwischen den an der Nordseite des Baufeldes in der Planzeichnung dargestellten Punkten a und b keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 eingeordnet werden.

Aufgrund der im 2. Entwurf zur 1. Änderung vorgenommenen Verschiebung des im WA 3 eingeordneten Baufeldes um 10 Meter nach Südosten wurde in Abstimmung mit dem Gutachter folgende ergänzende Festsetzung in den 2. Entwurf aufgenommen:

„Im Baugebiet WA 3 sind die Grundrisse so zu gestalten, dass im Bereich zwischen den an der Nordostseite des Baufeldes in der Planzeichnung dargestellten Punkten a und b keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 eingeordnet werden.“

B6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die unter der Überschrift „Gestaltung der baulichen Anlagen“ getroffenen Festsetzungen zur ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern mit einer Ziegeldeckung in Rottönen werden entfernt. Ziel dieser Festsetzung war ursprünglich die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung bei einer Bebauung des Plangebietes durch eine Vielzahl verschiedener Bauherren.

Der in der Beteiligung zum Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes seitens des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie in der Stellungnahme vom 13.04.2023 erhobenen Forderung zum Ausschluss von Flach-, Pult-, Walm und Zeldächern und der Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern wird nicht gefolgt, da die geplante Seniorenwohnlage am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Mühlberg in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Einkaufsmarkt, einem LKW-Stellplatz und einer Tank- und Raststätte liegt. Die vorgenannten Baukörper bilden somit eine am nordöstlichen Ortsrand konzentrierte Einheit. In der Gesamtbetrachtung weichen die o.g. Baukörper von dem historischen Ortsbild in einem überschaubaren, am Ortsrand gelegenen Bereich ab und befinden sich nicht verstreut innerhalb der Ortslage. Die im 2. Entwurf zur 1. Änderung des



Bebauungsplanes für die Gebiete WA 2 und WA 3 festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 8 Meter und die an der Wanderslebener Straße gelegene Einzelhausbebauung lassen den Baukörper der Seniorenwohnanlage zudem im Erscheinungsbild zurücktreten. Das Gesamterscheinungsbild der Ortslage erfährt durch die Gestaltung der geplanten Bebauung mit einem Flachdach keine erhebliche Beeinträchtigung. Vor dem Hintergrund der Vorprägung des nordöstlichen Ortsrandes durch die vorgenannten bestehenden Baukörper werden die Blickbeziehungen von der Mühlburg und der Burg Gleichen auch aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Höhe der Seniorenwohnanlage nicht zusätzlich beeinträchtigt.

B7 Hinweise

Der folgende, im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen, Hinweis wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfernt:

„Zum Zwecke des Lärmschutzes gegenüber Lärmimmissionen angrenzender Nutzungen (BAB4, Norma-Mark) wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Räume, wie Kinderzimmer und Schlafräume, an den West- und Südfassaden der Wohngebäude einzuordnen. Für die geplante Bebauung sind die Anforderungen der DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm zu berücksichtigen. Ein Schutz der Außenbereiche vor Lärmimmissionen ist nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, empfindliche Bereiche im Freien (Terrassen, Balkone), die zum längerfristigen Aufenthalt von Personen dienen, an einer West- oder Südfassade anzuordnen.“

Aufgrund des mittlerweile fertiggestellten Lebensmittelmarktes sowie des geänderten Bebauungskonzeptes für das Plangebiet haben sich die Rahmenbedingungen für die Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen verändert. Aus diesem Grund wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Hinweis zu dieser Thematik entfernt. Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte die Aufstellung einer neuen Schallimmissionsprognose zur Bewertung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms. Aus dieser Prognose wurden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes verbindliche Festsetzungen abgeleitet, die eine Einhaltung der entsprechenden schalltechnischen



Orientierungswerte gewährleisten.

In Bezug auf den durch den benachbarten Lebensmittelmarkt einwirkenden Gewerbelärm erfolgte die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme, in dieser heißt es:

„Für den Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ sind auch nach der geplanten 1. Änderung des B-Planes keine Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für den Gewerbelärm zu erwarten.“

Die gutachterliche Stellungnahme ist in der Anlage dieser Begründung beigelegt.

4. Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Baugebiets WA 3 ist die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen, welches der Löschwasserbereitstellung für das Gebäude der Seniorenwohngemeinschaften dienen soll. Das übrige Regenwasser soll in die gemeindeeigene Leitung in der Töpfersgasse eingeleitet werden. Die Entwässerung der in den Baugebieten WA 1 und WA 2 zu errichtenden Gebäude ist mittels der in der Wanderslebener Straße vorhandenen Bestandsleitungen vorgesehen.

Die Ableitung des Schmutzwassers sowie des aus der Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen anfallende Schmutzwasser erfolgt ebenfalls in den in der Töpfersgasse verlaufenden Kanal bzw. in die Anlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden in der Wanderslebener Straße.

In ihrer zum Entwurf der 1. Änderung abgegebenen Stellungnahme vom 26.05.2023 forderte die Untere Wasserbehörde des Landkreises Gotha die Aufnahme einer weiteren Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung, welche unter dem Punkt 5 in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen wurde:

„Die Niederschlagswasserbeseitigung hat vorbehaltlich der Behandlungsbedürftigkeit nach entsprechender Vorreinigung gedrosselt mit einem maximalen Abfluss von 3,0 l/s/ha zu erfolgen.“



Der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten (WAG) informiert in seiner zum Entwurf der 1. Änderung abgegebenen Stellungnahme vom 28.04.2023 zur Trinkwasserversorgung, dass mit der in der Wanderslebener Straße befindlichen Trinkwasserleitung DN 100 GGG grundsätzlich ein möglicher Anbindepunkt gegeben sei.

Der WAG empfiehlt in diesem Kontext aus versorgungs- und hygienetechnischer Sicht die Herstellung eines Ringschlusses zu der in der Töpfergasse verlaufenden Trinkwasserleitung DA 50 PEX.

Bezüglich der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung benennt der WAG als mögliche Anbindepunkte die in der Wanderslebener Straße und der Töpfergasse verlaufenden Mischwasserkanäle DN 500 Sb. Der WAG informiert weiter, dass das Entwässerungssystem des Plangebietes als Trennsystem ohne Vorkläreinrichtung zu planen sei, wobei keine Einleitung der dort anfallenden Niederschlagswässer in die Anlagen des WAG erfolgen könne.

5. FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches **ca. 12.793 m²**

davon:

Baugebiet (WA) **ca. 10.547 m²**

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) **ca. 4.809 m²**

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit
Nebenanlagen überbaut werden dürfen **ca. 5.738 m²**

Grünflächen: **ca. 472 m²**

Verkehrsflächen: **ca. 1.774 m²**

davon:

- öffentliche Straßenverkehrsflächen **ca. 1.664 m²**

- öffentliche Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung
„öffentlicher Fußweg“ **ca. 110 m²**



HINWEIS

Vorstehende Begründung ist Inhalt der 1. Änderung 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

.....

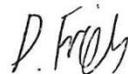
Leffler
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im Juli 2023

Planverfasser:



.....

Daniel Fries
(M. Sc. Stadt- und Raumplanung)

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.04.2023 bis einschließlich 05.05.2023 öffentlich ausgelegen.

Drei Gleichen, den

.....

Leffler
(Bürgermeister)



GEMEINDE DREI GLEICHEN

**1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“
im Ortsteil Mühlberg**

Begründung zum 2. Entwurf

Juli 2023

Die Begründung hat zusammen mit dem 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Drei Gleichen, den

.....

Leffler
(Bürgermeister)

Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am beschlossen.

Drei Gleichen, den

.....

Leffler
(Bürgermeister)

