



Gemeinde Drei Gleichen

**BEBAUUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) „BURGBLICK DREI GLEICHEN“
IM ORTSTEIL GROSSRETTBACH**

VORENTWURF

**TEIL I
BEGRÜNDUNG**

Gotha, im Oktober 2025

Verfahrensträger:

GEMEINDE DREI GLEICHEN

Schulstraße 1
99869 Drei Gleichen

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

info@planungsgruppe91.de

Foto Titelblatt: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Burgblick Drei Gleichen“ im Ortsteil Großretzbach.
(Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Hinweis:

Im vorliegenden Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.



INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	7
1. Zwecke, Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	8
1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	9
3. Rechtsverhältnisse	10
4. Bodenordnende Maßnahmen	11
5. Übergeordnete Planungen	11
5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	11
5.2 Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie vom 16. Januar 2024	12
5.3 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	13
5.4 Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf RP-MT 2019)	15
5.5 Überschwemmungsgebiete, Hochwasserrisikogebiete	15
5.6 Flächennutzungsplan (FNP)	15
5.7 Landschaftsplan (LP)	17
5.8 Schutzgebiete	18
6. Planung	19
6.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	19
6.2 Allgemeine Ziele	20



6.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
6.3.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	22
6.5	Erschließung	23
6.5.1	Verkehr	23
6.5.2	Ver- und Entsorgung	23
6.5.3	Klimaschutz	23
6.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	24
6.7	Altlasten	24
6.8	Grünflächen	25
6.8.1	Öffentliche Grünflächen	25
6.8.2	Private Grünflächen	26
6.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
6.11	Darstellungen ohne Normcharakter	29
7.	Flächenbilanz	30
8.	Kosten	31
	Hinweis	31
	Verfahrensvermerke	31



ANLAGEN:

Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH:

- Historische Erkundung
Bauvorhaben: Erschließung Wohngebiet Burgblick Drei Gleichen,
Gemarkung Großrettbach
Erfurt 01.08.2024
- Plan mit Markierung Altlastenverdachtsbereiche



Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

a.a.O.	am aufgeführten Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
ebd.	ebenda
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NSG	Naturschutzgebiet
RP-MT	Regionalplan Mittelthüringen
vgl.	vergleiche



VORBEMERKUNG

Im Ortsteil Großrettbach der Gemeinde Drei Gleichen erfolgte in der Vergangenheit die Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken durch Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Aktuell bestehen in Großrettbach noch eine Baulücke sowie ein Leerstand an der Neudietendorfer Straße. Das leerstehende Gebäude befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird derzeit saniert. Nach Abschluss der Sanierung wird das Haus der Freiwilligen Feuerwehr zur Verfügung gestellt.

Im Süden des Ortes befindet sich der Altstandort eines Landwirtschaftsbetriebes, welcher nicht mehr genutzt wird. Beim dem Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Standort der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) „Frohe Zukunft“, welche von 1960 bis 1990 Tierproduktion betrieb. Derzeit werden die Beseitigung der Altlasten sowie der Abbruch der ehemaligen Stallungen vorbereitet. Die Gemeinde möchte das Gebiet als Wohngebiet entwickeln und hat die Fläche dementsprechend im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der Größe der Fläche soll zunächst der östliche Teil des Gebietes für eine Wohnbaulandentwicklung planerisch vorbereitet werden.

Da innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges keine weiteren Möglichkeiten für eine bauliche Eigenentwicklung im Ortsteil Großrettbach bestehen, trägt die Gemeinde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Nachnutzung der an die bebaute Ortslage anschließende Landwirtschaftsfläche der aktuell von Bürgerinnen und Bürgern der im Sprachgebrauch „Dreiländereck“ genannten Ortsteile Großrettbach, Cobstädt und Grabsleben an die Gemeindeverwaltung herangetragen Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung.



1. ZWECKE, ZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. zwei Hektar große, im Süden an die Ortslage Großrettbach anschließende, nahezu vollständig versiegelte Fläche aus vormals landwirtschaftlicher Nutzung.



Abb. 1 und 2: Gebäudebestand im Plangebiet

Im Zuge des Abbruchs der Bestandsbebauung ist es das Planungsziel der Gemeinde Drei Gleichen, die freiwerdenden Flächenpotenziale im städtebaulichen Zusammenhang zur Ortslage Großrettbach einer Nachnutzung zuzuführen und städtebaulich sinnvoll zu entwickeln.

Südlich angrenzend an den Wandersleber Weg sollen ca. 20 bis 25 Baugrundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geschaffen werden.

1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Nachnutzung eines brachliegenden Altstandorts aus vormals landwirtschaftlicher Nutzung zu Bauland.



Teilfläche des Wandersleber Weges mit der Flurstücknummer 65 in der Flur 2 der Gemarkung Großrettbach.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. zwei Hektar und wird begrenzt:

Im Norden durch eine Teilfläche des Wandersleber Weges mit der Flurstücknummer 65 sowie dem nördlich angrenzenden Flurstück 11/4 in der Flur 1 der Gemarkung Großrettbach.

Im Osten durch den landwirtschaftlichen Weg mit der Flurstücknummer 189 sowie dem ackerbaulich genutzte Flurstück 225/3 in der Flur 2 der Gemarkung Großrettbach.

Im Süden durch das ackerbaulich genutzte Flurstück 188/2 in der Flur 2 der Gemarkung Großrettbach.

Im Westen durch die Flurstücke 185/1, 186/1, 186/2 und 187/1 in der Flur 2 der Gemarkung Großrettbach.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, durchgeführt.

Für die Gemeinde Drei Gleichen liegt der Flächennutzungsplan als 2. Entwurf mit Stand Mai 2024 vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren sowie im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 10 BauGB einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

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





Abb. 4: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: Thüringen Viewer, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan begründet die Umlegung und Neuordnung der Grundstücke in einer für die zukünftige Nutzung zweckmäßigen Lage, Form und Größe (§ 45 Abs. 1 BauGB).

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 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)

Zur Siedlungsentwicklung enthält das LEP im Kapitel 2.4.2 den Grundsatz, dass sich die *„Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke ... am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem **Prinzip ‚Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme‘** folgen (soll). Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.“* (LEP 2025, S. 35, Hervorhebung im Originaltext)

5.2 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie vom 5. August 2024

Die Karte 2 der Ersten Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (im Folgenden abgekürzt: 1Ä-LEP) ordnet die im „Innerthüringer Zentralraum“ gelegene Gemeinde Drei Gleichen den „Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ gemäß Grundsatz 1.1.2 zu: *„In den **Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen** soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. ... Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden.“* (a.a.O., S. 2, Hervorhebung im Original)

In der Begründung zum Grundsatz 1.1.2 heißt es, dass die o.g. Raumstrukturgruppe durch demografische und wirtschaftliche Stabilität in zentraler Lage in Thüringen bzw. der Nähe zu leistungsfähigen Oberzentren gekennzeichnet sei.

Die Karte 4 der 1Ä-LEP weist die Gemeinde Drei Gleichen als Grundzentrum gemäß Ziel 2.2.11 aus. Gemäß Grundsatz 2.2.12 sollen in den Grundzentren *„die **Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung** ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden“*. (a.a.O., S. 30, Hervorhebung im Original)



Gemeinsam mit der Nachbargemeinde Nesse-Apfelstädt bildet die Gemeinde Drei Gleichen einen Grundversorgungsbereich, welcher die räumliche Bezugsebene für die Sicherung der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung bildet. *„Die flächendeckende Bestimmung von Grundversorgungsbereichen legt den Grundstein dafür, die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge in den unterschiedlichen Teilräumen für alle Bevölkerungsgruppen zu sichern.“* (a.a.O., S. 36)

5.3 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Gemäß Karte 1-1 Raumstruktur des RP-MT 2011 ist der im ländlichen Raum gelegene Ortsteil Großrettbach der Gemeinde Drei Gleichen dem Grundversorgungsbereich der Gemeinde Nesse-Apfelstädt zugeordnet.

Durch den Ortsteil verläuft die Kreisstraße 3 (K 3, Neudietendorfer Straße), über welche der Ort an die ca. 3,5 km nördlich verlaufende, in der Karte 3-1 Verkehr des RP-MT 2011 als überregional bedeutsame Straßenverbindung der Bundesstraße 7 (B 7) angebunden ist.

Die Ortslage Großrettbach liegt innerhalb des bandartig ausgebildeten, das Fließgewässer Rettbach begleitenden Vorbehaltsgebietes Freiraumsicherung fs-12 „Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Ingersleben und Nebentäler“. In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung *„soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“* (RP-MT 2011, S. 67)

In der Karte 4-1 Freiraumsicherung des RP-MT 2011 ist das o.g. Vorbehaltsgebiet als Teil eines Feuchtbiotopverbund-Konzeptes ausgewiesen, welches sich vom südwestlichen Rand der Landeshauptstadt Erfurt über Nesse-Apfelstädt, Drei Gleichen nach Westen und dann nach Südwesten bis in den Thüringer Wald erstreckt.

In einer Entfernung von ca. 500 Meter südöstlich zum Plangebiet weist der RP-MT 2011 das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-22 „See und Bombenlöcher südöstlich von Großrettbach“ aus. *„Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht*



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.).

5.4 Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf RP-MT 2019)

Im 1. Entwurf des RP-MT 2019 werden das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung sowie das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-22 in reduzierter Ausdehnung ausgewiesen. Weitere, den Raum um Großrettbach betreffende Änderungen oder Ergänzungen des 1. Entwurfs des RP-MT 2019 gehen aus der Raumnutzungskarte nicht hervor (vgl. Abb. 6).

5.5 Überschwemmungsgebiete, Hochwasserrisikogebiete

Gemäß Kartendienst des TLUBN liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet sowie außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

5.6 Flächennutzungsplan (FNP)

Derzeit erfolgt die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Landgemeinde Drei Gleichen. Das Planverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurde abgeschlossen. Aufgrund von Änderungen in den Ausweisungen des FNP wurde ein 2. Entwurf aufgestellt, für welchen in der Sitzung des Gemeinderats vom 29.05.2024 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst wurde (vgl. Abb. 7).



Das Plangebiet des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Burgblick Drei Gleichen“ wird durch die im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen nicht berührt. Es ist somit davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Da das Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen noch nicht abgeschlossen ist, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Burgblick Drei Gleichen“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

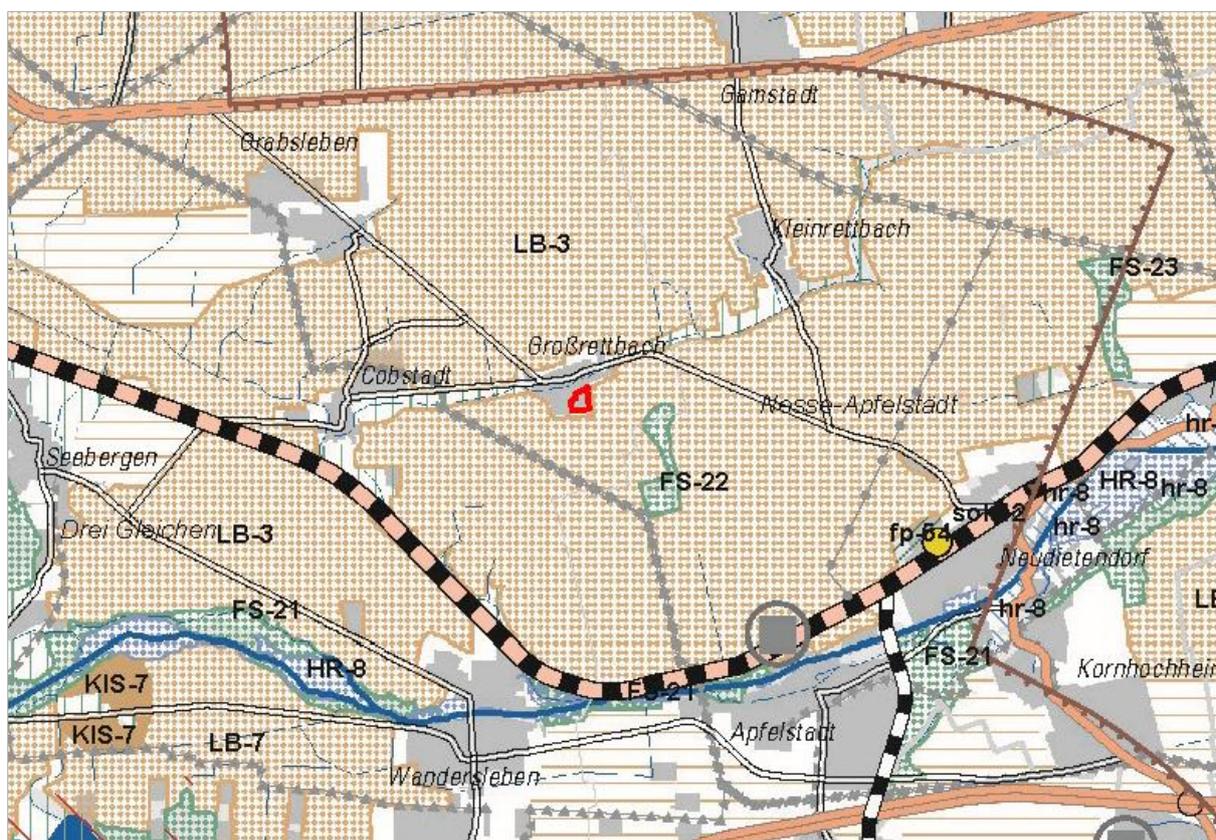


Abb. 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (1. Entwurf 2019):
Räumliche Lage des Plangebietes. Das Plangebiet ist rot markiert.



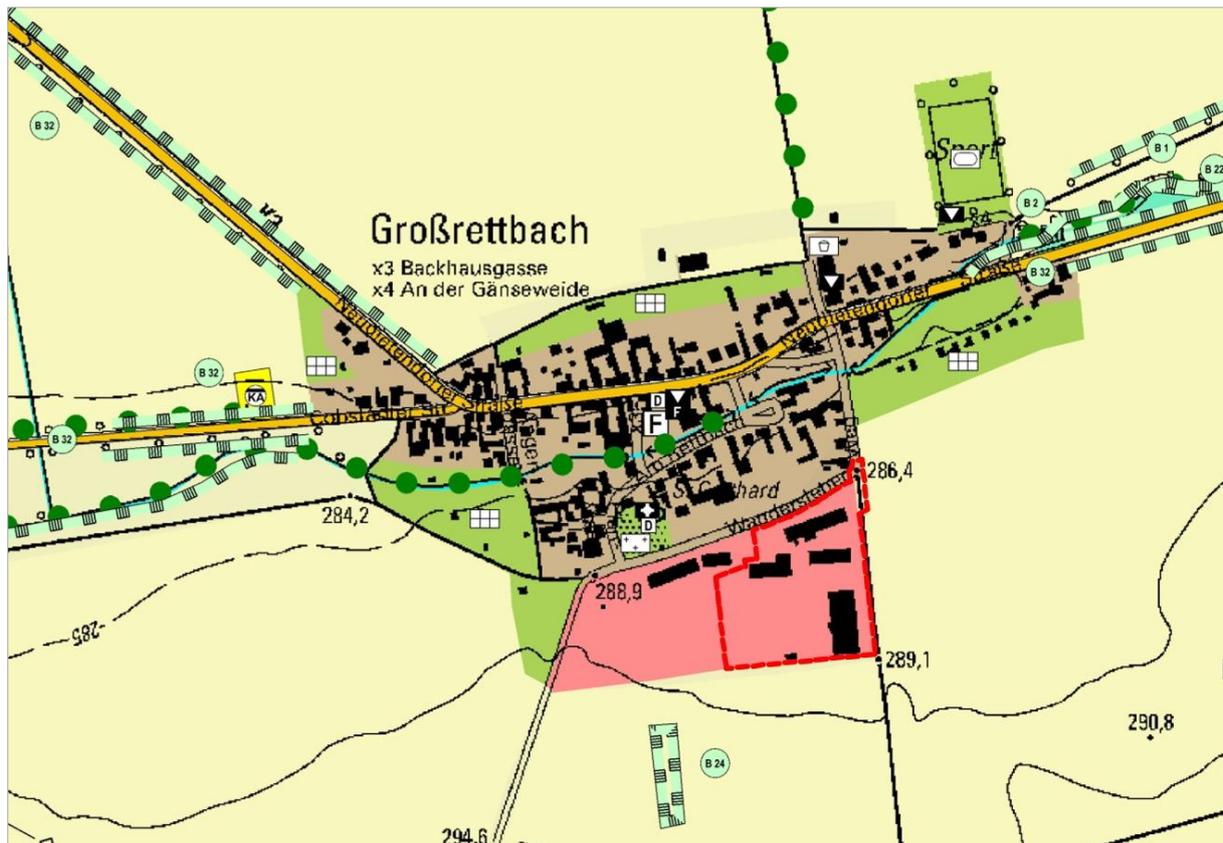


Abb. 7: Auszug aus dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen.
Das Plangebiet des Bauungsplanes für das Wohngebiet „Burgblick Drei Gleichen“ ist in der
Abbildung ergänzend gekennzeichnet (rote Umrandung).

5.7 Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des Bauungsplanes ist der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (Ingenieurbüro für Naturschutz und Landschaftsplanung - INL Schleip, Wandersleben 1996) maßgeblich (vgl. Abb. 8).

In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes wird das Plangebiet dem bebauten Bereich zugeordnet. Entwicklungsziele für diese Flächen umfassen unter anderem eine Förderung von dörflichen Strukturen sowie die Vermeidung einer Totalversiegelung. (vgl. INL Schleip, a.a.O., 1996)



Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet Spa 16 „Ackerhügelland westlich Erfurt mit Fahnerscher Höhe“, ca. 4,7 km westlich befinden sich das NSG 379 „Seeberg“ und das FFH-Gebiet 54 „Seeberg – Siebleber Teich“.



Abb. 9: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der Ortslage Großbrettbach (rote Markierung) und der nächstgelegenen Schutzgebiete (Quelle: Thüringen Viewer, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

6. PLANUNG

6.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die im Kapitel 1.1 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 begründet.



6.2 Allgemeine Ziele

Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes gesichert und Bauplanungsrecht entsprechend der künftigen Nutzung und der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen.

Im Plangebiet sind zudem die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu gewährleisten.

6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Diese Festsetzung wird begründet durch die geplante Einfügung in den städtebaulichen Kontext des Dorfes Großrettbach mit überwiegend Wohnnutzung sowie der Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht neben der Errichtung von Wohngebäuden die Errichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Die Unzulässigkeit dieser Nutzungen wird mit der Zielstellung begründet, das Beeinträchtigungspotenzial der Planung hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

Unter Bezugnahme auf § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet Nebenanlagen für die Versorgung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnische Nebenanlagen bzw. Anlagen für erneuerbare Energien ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Windenergieanlagen jeglicher Art ist aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Ortsbild als nicht zulässig festgesetzt.



6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

a) Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist für das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet unter Beachtung der durch dörfliche Bebauung mit einem hohen Anteil an Grün- und Gartenflächen geprägten Eigenart der näheren Umgebung mit 0,4 festgesetzt, um die zur Verfügung stehenden Flächen wirtschaftlich nutzen zu können und zugleich gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig. Begründet wird diese Festsetzung mit dem Planungsziel, eine Wohnsiedlung mit einer bei kleinen Grundstücksflächen dennoch aufgelockerten Bebauung und hohem Grünanteil zu schaffen.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet eine harmonische Integration der Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur. Als untere Bezugspunkte für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sind die durch Vermessung ermittelten Geländehöhen festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in den Baugebieten WA 1 bis WA 7 auf 9,00 Meter festgesetzt, um eine flexible Gestaltung einzelner Baukörper zu ermöglichen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung durch technisch bedingte Aufbauten ermöglicht die flexible Ausgestaltung von Schornsteinköpfen, Antennen etc., die in ihrem Erscheinungsbild der Baukubatur untergeordnet sind.

Für Nebenanlagen – bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – beträgt die maximal zulässige Höhe 4,00 Meter. Mit dieser Festsetzung soll zu einem harmonischen städtebaulichen Gefüge im Plangebiet beigetragen und einer Überhöhung einzelner Baukörper neben den Hauptgebäuden entgegengewirkt werden.

Diese Festsetzung sowie die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, ebenfalls bezogen auf die für die Gebiete WA 1 bis WA 7 festgesetzten jeweiligen Bezugshöhen, gewährleisten eine mit der umgebenden Bebauung harmonisierende Einordnung des Plangebietes in den städtebaulichen Kontext der Ortsbebauung.



Die Festsetzung, dass in den Baugebieten WA 1 bis WA 7 je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, dient der Einfügung des Plangebietes in den städtebaulichen Kontext.

Unter dem Aspekt des flächensparenden Bauens ist in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7 neben der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zusätzlich die Errichtung von Hausgruppen als zulässig festgesetzt.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Insgesamt können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20 bis 25 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen; eine höhere Verdichtung ist durch den Bau von Hausgruppen möglich.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, das heißt, die Länge der Hausformen darf maximal 50 Meter betragen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf einer Länge von 25% der jeweiligen Gebäudeseite ausnahmsweise durch Erker und Balkone um maximal 1,00 Meter überschritten werden.

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Strukturierung des Gebietes und ermöglicht die Herausbildung zusammenhängender Grünbereiche in Gestalt von Hausgärten entlang der straßenabgewandten Gebäuderückseiten. Zudem ist darauf zu achten, dass Carports, Garagen und Nebenanlagen um mindestens 5,00 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten sind, um auch zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine städtebauliche Strukturierung des Gebietes zu gewährleisten.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf eine maximal zulässige Grundfläche von 30 m² pro Grundstück begrenzt, dies gilt ebenso für nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen.



6.5 Erschließung

6.5.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung über den von der Neudietendorfer Straße nach Süden abzweigenden Wandersleber Weg bis zum landwirtschaftlichen Wegeflurstück 189 in der Flur 2 der Gemarkung Großretzbach. Ein Ausbau des landwirtschaftlichen Wegeflurstückes hat im Zuge der Erschließung des Plangebietes zu erfolgen.

Zur inneren Gebietserschließung zweigt vom aktuellen landwirtschaftlichen Wegeflurstück 189 eine als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Erschließungsstraße nach Westen ab und führt in eine als Ringstraße ausgebildete Verkehrsfläche. Unter der Zielstellung einer Minimierung von Flächenversiegelungen soll die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden.

Als fußläufige Verbindung vom Wohngebiet zum Landschaftsraum ist zum Zwecke der Schaffung kurzer Wege zur Naherholung an der Südseite eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

6.5.2 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB holt die Gemeinde Drei Gleichen die erforderlichen Auskünfte zur versorgungstechnischen Erschließung des Plangebietes bei den zuständigen Versorgungsunternehmen ein.

6.5.3 Klimaschutz

Im Plangebiet ist unter der Zielstellung einer Minimierung von Flächenversiegelungen durch Verkehrsflächen eine flächensparende Erschließung festgesetzt. Die innergebietlichen Erschließungsstraßen sollen vollständig als Mischverkehrsflächen ohne Anlage separater Gehwege angelegt werden.

Für die Baugrundstücke sind für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Pflanzgebote festgesetzt, welche eine Durchgrünung des Plangebietes ermöglichen und durch die



Beachtung eines Anteils von 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für gärtnerische Anlagen und Gehölzflächen klimaschützende Belange berücksichtigen.

Für die energetische Versorgung mit Strom und Wärme ist die Errichtung von Dach- und Wandsolaranlagen im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gewährleistet eine auf die dörfliche Bestandsbebauung Bezug nehmende geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets.

Das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung). Dahingehend stellen Wohnungen die Nutzung innerhalb des Gebietes mit dem höchsten Schutzanspruch dar. Die weiterhin zulässigen Nutzungen (siehe Aufzählung im Kapitel 6.3.1 Art der baulichen Nutzung) führen zu keinen erheblich störenden Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Weiterhin bestehen in der näheren Umgebung keine Emissionsorte, die immissionsrechtliche Auswirkungen auf die Gebietsnutzung haben bzw. die bauplanungsrechtliche Regelungen bedürfen. Dennoch wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die an das Plangebiet östlich und südlich angrenzenden Flächen ackerbaulich genutzt werden und es durch die Bewirtschaftung witterungsabhängig temporär zu einer Staubbelastung kommen kann.

6.7 Altlasten

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha eingeholt. In ihrer altlasten-/bodenschutzfachlichen Stellungnahme vom 08.05.2024 informiert die Behörde, dass das Areal des geplanten Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche nach § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz unter der Nr. 04048 im Thüringer Altlasteninformationssystem



THALIS geführt wird. Die Fläche wurde von 1960 bis 1990 zur Massentierhaltung einschließlich Tankstelle und Stellplätzen für die Landtechnik genutzt.

Im Ergebnis der seitens der Behörde geforderten und durch das Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt, durchgeführten historischen Erkundung wurden als Verdachtsflächen die Werkstatt, die Tankstelle mit noch im Boden befindlichem Tank, ein Benzinabscheider, ein Altöllager und ein Generatorhaus (ab 1990 Lager für Pflanzenschutzmittel) identifiziert. In ihrer in diesem Zusammenhang abgegebenen Stellungnahme vom 16.08.2024 teilt die Behörde mit, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand für die weiteren Flächen und Gebäude auf den Flurstücken 187/2 und 188/1 kein Altlastenverdacht ableiten lasse.

Dem seitens des Ingenieurbüros für Baugrund JACOBI GmbH vorgelegten Untersuchungskonzept für die anschließende orientierende Untersuchung stimmt die Behörde hinsichtlich der Anzahl der Bohrungen und dem Parameterumfang zu. Ergänzend ist im Bereich der Verdachtsflächen Tankstelle, Tank und Benzinabscheider eine Untersuchung der Bodenluft bzgl. des Parameters BTEX durchzuführen.

Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 16.08.2024 und die bisher vorliegenden Gutachten des Ingenieurbüros für Baugrund JACOBI GmbH sind dieser Begründung in der Anlage beigefügt.

6.8 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt sowohl private als auch öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen fest, um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes im Sinne des Natur- und Klimaschutzes sowie der Erholungsvorsorge sicherzustellen. Im Folgenden werden die festgesetzten Grünflächen in ihrer Lage und Zweckbestimmung beschrieben.

6.8.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentlicher Spielplatz

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der öffentliche Spielplatz trennt das WA 5 und WA 6 voneinander ab und dient der Auflockerung sowie der Erholungsvorsorge des Plangebietes. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind an insgesamt sechs in der



Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzten Baumstandorten Laubbaum-Hochstämme gemäß der im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzten Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Als Entwicklungsziel für die Pflanzmaßnahme ist die Beschattung des Spielplatzes sowie die Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet festgesetzt.

Öffentlicher Entwässerungsgraben

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ festgesetzt. Der Entwässerungsgraben befindet sich im Bereich des Wandersleber Weges. Die öffentliche Grünfläche wird mit einem festgesetzten Bindungsgebot für Bepflanzungen überlagert. Vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässer sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen im Umfeld wirksam vor Beeinträchtigung zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

6.8.2 Private Grünflächen

Gebietseingrünung

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzten Flächen befinden sich an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die privaten Grünflächen werden mit einem festgesetzten Pflanzgebot überlagert. Im östlichen Bereich wird die private Grünfläche durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ unterbrochen. Pro Baugrundstück sind ein Baum der Artenliste 1 und pro 50 m² Fläche ist eine Strauchgruppe mit 5 bis 7 Sträuchern der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltenswerte Bestandsgehölze sind auf die Pflanzgebote anzurechnen. Entwicklungsziel der Eingrünung ist die Schaffung eines Puffers zwischen der Wohnbebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum, um eine bessere Verträglichkeit der Planung mit dem Landschaftsbild und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen zu erzielen.



6.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Unter Punkt 5.2 enthält der Textteil des Bebauungsplanes unter Beachtung der in § 1a Abs. 5 BauGB formulierten Erfordernisse des Klimaschutzes und unter der Zielstellung einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30% als Gehölzflächen anzulegen. Aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen sind Grundstückseinfriedungen aus Koniferen nicht zulässig.

Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbau-Hochstamm gemäß Artenliste 1 sowie mindestens ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm gemäß Artenliste 3 zu pflanzen. In der Artenliste 3 sind unter anderem für den Raum Mittelthüringen standortgerechte, heimische Apfel- und Zwetschgensorten aufgeführt. Die Festsetzung dient dem Erhalt bzw. der Wiedereinbürgerung historischer Obstsorten und einer Erhöhung der Artenvielfalt.

Die o. a. Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Anpassung an den Klimawandel und leisten einen Beitrag, dem Klimawandel entgegenzuwirken. Sie dienen zugleich einer landschaftsbildgerechten Eingrünung und Gestaltung des Plangebietes. Die Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten dient dem Ausgleich negativer Umweltauswirkungen der einzelnen Bauvorhaben und wirkt sich positiv auf alle Schutzgüter, insbesondere auf Pflanzen und Tiere sowie das Klima aus.

Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Diese Festsetzung zielt auf die Nachhaltigkeit der einzelnen Maßnahmen ab.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind an insgesamt sechs in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzten Baumstandorten Laubbau-Hochstämme gemäß der im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzten Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Als Entwicklungsziel für die Pflanzmaßnahme ist die Beschattung des Spielplatzes sowie die Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet festgesetzt.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet ist an der Süd- und Ostseite eine das Plangebiet begrenzende und mit dem Buchstaben „P“ gekennzeichnete private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von fünf Metern festgesetzt.

Die vorgenannten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß der im Textteil des Bebauungsplanes unter 5.4 empfohlenen Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Pro Baugrundstück sind ein Baum der Artenliste 1 und pro 50 m² Fläche ist eine Strauchhecke mit 5 bis 7 Sträuchern der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltenswerte Bestandsgehölze sind auf die Pflanzgebote anzurechnen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich der Erhalt des dort vorhandenen Entwässerungsgrabens festgesetzt. Der Entwässerungsgraben ist bei Baumaßnahmen im Umfeld wirksam vor Beeinträchtigung zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Gehölze gemäß der im Textteil des Bebauungsplanes unter 5.4 empfohlenen Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält im Textteil unter dem Buchstaben B) bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Um für das Plangebiet den Charakter eines offenen, durchgrüneten Wohngebietes zu erzielen und aus Gründen der Sicherheit des fließenden Verkehrs sind an die Straßenverkehrsfläche angrenzende Grundstückseinfriedungen auf eine maximal zulässige Höhe von 1,20 Meter über der Oberkante der Fahrbahn begrenzt. Die Einfriedungen sind als Hecken, Holzzäune oder Natursteinmauern zu gestalten. Die Begrenzung der Höhe der straßenseitigen Einfriedungen ermöglicht eine soziale Kontrolle des öffentlichen Raumes, trägt zu einer naturnahen Gestaltung des Plangebietes bei und dient dem Schutz der Verkehrsteilnehmer des verkehrsberuhigten Bereiches. Die niedrigen Einfriedungen gewährleisten gute



Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern und tragen dazu bei, Gefährdungen durch eingeschränkte Sicht an Einmündungen, Grundstückszufahrten und Querungsstellen zu vermeiden.

Die Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als gärtnerisch angelegte Flächen dient der Durchgrünung des Plangebietes. Vor diesem Hintergrund sowie aus Gründen des Artenschutzes ist die Anlage von flächenhaften Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten nicht zulässig. Darüber hinaus leistet diese Festsetzung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB einen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Gegenüber unversiegelten Freiflächen heizen sich geschotterte oder vollständig versiegelte Flächen stärker auf und beeinträchtigen gleichzeitig die Versickerungsfähigkeit des Bodens. In diesem Zusammenhang wird durch die Minimierung von Flächenversiegelungen das Mikroklima in einem Wohngebiet durch die Minimierung von Flächenversiegelungen verbessert. Außerdem wird durch die Erhaltung unversiegelter Flächen in Wohngebieten die lokale Artenvielfalt geschützt, da private Gartenflächen wichtige Habitate für Insekten, Vögel, Kleinsäuger und auch Pflanzen darstellen.

Um den Parkdruck auf verfügbare Parkflächen im öffentlichen Straßenraum möglichst gering zu halten, sind pro Baugrundstück im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. -anzeige- verfahrens zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Unter der Zielstellung einer ortsangepassten Gestaltung der Dachlandschaft sind für das Plangebiet als Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und höhenversetzte Pultdächer als zulässig festgesetzt.

6.11 Darstellungen ohne Normcharakter

Die Planzeichnung enthält topografische Elemente der Plangrundlage (Höhenlinien), die aus einem digitalen Geländemodell mit den üblichen Toleranzmaßen entwickelt wurden.



7. FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches ca. 19.207 m²

davon:

Baugebiet (WA) ca. 14.184 m²

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) ca. 7.138 m²

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit
Nebenanlagen überbaut werden dürfen ca. 7.046 m²

Grünfläche: ca. 2.306 m²

davon:

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung
„Spielplatz“ ca. 820 m²

- Grünflächen mit den Zweckbestimmungen
Eingrünung ca. 1.486 m²

Verkehrsfläche: ca. 2.717 m²

davon:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 453 m²

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
„verkehrsberuhigter Bereich“ ca. 2.199 m²

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
„Fußweg“ ca. 65 m²



8. KOSTEN

Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes trägt der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Flurstücke 187/2 und 188/1 in der Flur 2 der Gemarkung Großretzbach.

HINWEIS

Vorstehende Begründung ist 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 Bebauungsplan und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 INGENIEURGESELLSCHAFT, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im Oktober 2025

Planverfasserin:



Jutta H. Schlier

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin)



Die Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich zum öffentlich aus.

Drei Gleichen, den

.....

Leffler

Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Drei Gleichen, den

.....

Leffler

Bürgermeister

