



**GEMEINDE DREI GLEICHEN
LANDKREIS GOTHA**

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

2. ÄNDERUNG

Teil 2 – Umweltbericht

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 September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Umweltbericht mit integriertem grünordnerischen Fachbeitrag	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	3
2. Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan	7
3. Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	10
3.1 Naturraum, Relief, Geologie	12
3.2 Boden	13
3.3 Fläche	14
3.4 Wasser	15
3.5 Klima und Luft	16
3.6 Tiere und Pflanzen	17
3.7 Landschaftsbild, Erholungseignung	19
3.8 Mensch	20
3.9 Kultur- und Sachgüter	21
3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
4. Status-quo-Prognose, Planungsalternativen	22
5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	23
6. Zusätzliche Angaben	35
7. Zusammenfassung	35
8. Quellenangaben	37



1. Umweltbericht mit integriertem grünordnerischen Fachbeitrag

1.1 Vorbemerkung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ erlangte am 20.01.2024 Rechtskraft.

In der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes heißt es zum Planungsanlass:

„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.“

An diesem Planungsziel hält die Gemeinde Drei Gleichen nach wie vor fest, jedoch hat sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes herausgestellt, dass die Erschließung im südöstlichen Teil des Plangebietes nicht wie in der 1. Änderung des Plangebietes vorgesehen hergestellt werden kann. Aus diesem Grund erfolgt eine Neubetrachtung der Erschließungssituation im gesamten Geltungsbereich. Zum Zwecke der Erzielung einer sparsameren Erschließung des Plangebietes und somit zu einer Reduzierung der Flächenversiegelung soll die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ im Ortsteil Mühlberg erneut geändert werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Pferdekoppel“ in der Gemarkung des Ortsteils Mühlberg der Gemeinde Drei Gleichen wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus den §§ 1 und 1a des Baugesetzbuchs ergeben.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB.



Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), durchgeführt.

Der Gemeinderat hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ gemäß § 2 Abs. 1 bis 4 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2024 beschlossen.

Da durch die vorgesehene Änderung der Erschließung des Plangebietes die Grundzüge der Planung berührt werden, erfolgt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Die Umweltprüfung bündelt dabei alle weiteren für das Vorhaben auf der Ebene der Bauleitplanung ggf. notwendigen umwelt- und naturschutzfachlichen Prüfungs- und Planungsinstrumente:

- die nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung,
- die nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG erforderliche Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

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.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Eingriffsregelung die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt zu erfassen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 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 Kap. 4 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.



Die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und erhalten damit Rechtswirksamkeit. Dazu können gemäß § 9 Abs. 1a BauGB Flächen oder Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich auf den Baugrundstücken selbst, im sonstigen Plangebiet oder auf externen Ausgleichsflächen angeordnet werden.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplans gültigen Fassung.

Die Zustandsbewertung der Biotoptypen sowie die Prognose der Umweltauswirkungen sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, beschrieben im Umweltbericht zur rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ behalten auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ ihre Gültigkeit.



Im Zuge der Umweltprüfung werden nur die Änderungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes bezogen auf die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Schutzwerte untersucht und werden im Folgenden beschrieben. Die Änderungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden in der Bilanzierung der Ausgangssituation der unbebauten Flächen gegenübergestellt.

Aufgrund der bei der Umsetzung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes festgestellten geländebedingten Schwierigkeiten bei der Realisierung der Erschließung im Bereich der Töpfersgasse erfolgt eine Neuplanung der Erschließungssituation für das gesamte Plangebiet. Die Erschließung für das Baugebiet WA 1 soll nunmehr aus Richtung der Wanderslebener Straße über die in der rechtskräftigen 1. Änderung als öffentlicher Fußgängerbereich festgesetzte Fläche erfolgen. Die Baugebiete WA 2 und WA 3 werden weiterhin über die Töpfersgasse erschlossen, die Erschließungsstraße wird jedoch nach Norden verschoben, sodass ein Grünpuffer zwischen der Straße und den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken entsteht. Da das Baugebiet WA 1 nun über die Wanderslebener Straße erschlossen wird, kann die Erschließungsstraße an der Töpfersgasse verkürzt werden, wodurch verglichen mit der rechtskräftigen 1. Änderung eine Reduzierung der Verkehrsflächen um ca. 400 m² erzielt wird. Aufgrund der geänderten Erschließung ist die Fällung von drei Bäumen im Bereich der Töpfersgasse sowie eines Baumes an der Wanderslebener Straße notwendig. Diese Baumfällungen werden durch Neuplanzungen auf dem neu entstehenden Grünpuffer im Süden des Plangebietes teilweise ausgeglichen.

Durch die Neuplanung der Erschließung des Plangebietes sind entsprechende Änderungen an den zeichnerischen textlichen Festsetzungen erforderlich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die im Folgenden dargelegten Änderungen von Planzeichnung (Teil A) und Textfestsetzungen (Teil B) der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes:



2. Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan

Teil A – Planzeichnung

- A1 Die Erschließung des Baugebietes WA 1 soll über die Wanderslebener Straße erfolgen. Aus diesem Grund wurden die bisher außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche des Flurstücks 184/6 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 278/6 in den Geltungsbereich der 2. Änderung einbezogen. Im Südosten werden aufgrund der Verschiebung der Erschließungsstraße in Richtung Norden weitere Teilflächen der Parzelle der Töpfersgasse mit der Flurstücknummer 268/1 in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen. Im Süden sind Teilflächen des Flurstücks 270 nicht länger Teil des Geltungsbereiches, da diese nicht mehr zur Herstellung der Erschließung benötigt werden.
- A2 Zum Zwecke der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Erschließungszwecke entfällt die in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes enthaltene durchgehende Straßenverbindung zwischen der Wanderslebener Straße und der Töpfersgasse. Stattdessen werden die einzelnen Baugebiete über Stichstraßen erschlossen, an deren Enden sich Aufstellflächen sowie Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr befinden. Die Stichstraßen sind in der 2. Änderung des Bebauungsplanes als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „private Grundstückszufahrt“ festgesetzt. Die Zufahrtstraße von der Töpfersgasse verbleibt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, jedoch wird die Parzellenbreite von 7,20 Meter auf 5,80 Meter reduziert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht in diesem Bereich nicht länger einen separaten Gehweg vor, stattdessen soll die Straßenverkehrsfläche als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.
- A3 Die Stichstraße mit Aufstellfläche für die Feuerwehr zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 3 wird von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „private Grundstückszufahrt“ geändert.



- A4 Der in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes im Norden des Flurstücks 185/2 festgesetzte Fußgängerbereich entfällt. Stattdessen setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes diesen Bereich als Teil der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „private Grundstückszufahrt“ fest.
- A5 Durch die veränderte Erschließung im Anschlussbereich an die Töpfersgasse wird der im Bestand vorhandene Fußweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußweg“ zeichnerisch festgesetzt. Die an den Fußweg angrenzenden Grünflächen sind im Bebauungsplan ebenfalls als Grünflächen festgesetzt. Auf der östlich an den Fußweg angrenzenden Grünfläche setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerisch die Pflanzung eines Einzelbaumes fest.
- A6 Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ergänzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“. Auf dem östlichen Teil dieser Grünfläche setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerisch mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine neue Pflanzfläche mit der Bezeichnung „D“ fest, auf der gemäß textlicher Festsetzung strassenbegleitend sechs Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen sind. Darüber hinaus sind drei auf dieser Fläche vorhandene Bestandsbäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.
- A7 Die Baugrenzen im Baugebiet WA 1 werden an die veränderte Erschließungssituation angepasst.
- A8 Aufgrund der Erschließung des Baugebietes WA 1 über die Wanderslebener Straße und der damit verbundenen Ergänzung einer Wende- und Aufstellfläche für die Feuerwehr mit den Maßen 12,00 m x 12,00 m wird die Planzfläche „C“ um 9,00 m verkürzt.
- A9 Da die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 in der 2. Änderung entfällt, wurde das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ („Knötchenlinie“) zwischen den beiden Baugebieten ergänzt.



Teil B – Textfestsetzungen

B 1 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die neu ergänzte Pflanzfläche „D“ wurde die folgende Textfestsetzung im Abschnitt 6.2 der textlichen Festsetzungen ergänzt:

„Auf der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ und dem Buchstaben D bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind strassenbegleitend 6 Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.“

B 2 Im Zuge der Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung eines Pflanzgebots für einen Einzelbaum wurde die folgende Textfestsetzung im Abschnitt 6.2 der textlichen Festsetzungen ergänzt:

„An dem zeichnerisch festgesetzten Standort zur Anpflanzung eines Einzelbaumes ist ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Von dem zeichnerisch festgesetzten Baumstandort kann bis zu 2 Meter abgewichen werden.“

B 3 Aufgrund der Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung von drei Erhaltungsgeboten für Einzelbäume wurde die folgende Textfestsetzung im Abschnitt 6.3 der textlichen Festsetzungen ergänzt:

„Einzelbäume, für die zeichnerisch der Erhalt festgesetzt ist, sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen im Umfeld wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.“

B 4 C) Hinweise

Die im Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes enthaltenen Hinweise wurden ergänzt.



3. 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 Schutzwerte nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Dabei werden schutzwertbezogen der aktuelle Zustand, die zu erwartenden Umweltauswirkungen der 2. Änderung bezogen auf die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erläutert.

Zwischen den einzelnen Schutzwerten bestehen aufgrund der Komplexität zwangsläufig Wechselwirkungen, die berücksichtigt werden. Querverweise sollen Wiederholungen vermeiden.

Die Auswirkungen auf einzelne Schutzwerte im Plangebiet und im Umfeld können allgemein in der Bauphase und / oder in der Nutzungsphase auftreten:

Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase

Die Auswirkungen in der Bauphase bestehen aus dem bei Baumaßnahmen üblichen Maß an Lärm, Staub und Abgasen durch Bautätigkeit und Fahrzeugverkehr.

Langfristige Auswirkungen nach Überplanung des Gebietes

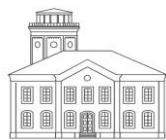
Langfristige Auswirkungen betreffen in erster Linie die Folgen der Versiegelung und den Verlust an Freiflächen für Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Bebauung auf die Nachbarschaft bzw. auf die künftigen Nutzer des Plangebietes. Diese Auswirkungen betreffen in erster Linie die Überbauung bislang unversiegelter Acker und Grünlandflächen (Pferdekoppel).

Die wichtigen Wirkungen auf die Schutzwerte sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt und werden in den einzelnen Kapiteln zu den Schutzwerten erörtert und bewertet:



Übersicht: Allgemeine Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Wirkung	betroffenes Schutzgut (ggf. Wechselwirkungen)	Dauer	Reichweite der Auswirkungen
Verlust an Vegetationsfläche	Tiere und Pflanzen, Landschaft (Boden, Fläche, Wasser, Klima)	andauernd	Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades im Bestand und der zukünftigen Überbauung erhebliche zusätzliche Auswirkungen im Plangebiet
Lebensraumverlust/ Beeinträchtigung	Tiere und Pflanzen, Landschaft	Bauphase, andauernd	Trotz des Bestandes und der Vorprägung (artenarmes Acker- und Weideland) zusätzliche Auswirkungen im Bereich Lebensräume, Minderung durch Erhöhung der Strukturvielfalt.
Beeinträchtigung Biotopverbund	Tiere und Pflanzen, Landschaft	andauernd	Keine Biotopverbundfunktion vorhanden
Beeinträchtigung Ortsbild, Landschaftsbild und Umgebung des Kulturerbestandortes „Drei Gleichen“	Mensch, (Mensch/Naherholung) Landschaftsbild, Kulturgüter	Bauphase, andauernd	Durch planungsrechtliche und baugestalterische sowie grünordnerische Regelungen kompensierbar
Lärm, Staub, Geruch	Mensch, Luft (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)	Bauphase, andauernd	Beeinträchtigungen im Plangebiet und der näheren Umgebung während der Bauphase. Für den Bereich Naherholung, Landschaftsbild andauernde Beeinträchtigungen für die Nachbarbebauung und während der Bauphase durch Baustellenverkehr und Emissionen
Versiegelung	Boden, Fläche, Klima, Wasser, Luft (Tiere und Pflanzen, Landschaft)	andauernd	Erhebliche Neuversiegelung des Gebietes, Verlust von sickerfähigen Flächen, geringfügige Aufheizung des Lokalklimas, Minderung infolge Durchgrünung des Plangebietes, nur mittlere zusätzliche Auswirkungen im Plangebiet
Eintrag von Fremdstoffen	Boden (Tiere und Pflanzen, Wasser)	Bauphase, andauernd	Keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe oder Einträge von Schadstoffen in die Umgebung zu erwarten



3.1 Naturraum, Relief, Geologie

Das Plangebiet liegt im Außenbereich am nördlichen Rand des Ortsteils Mühlberg am Fuße der Schlossleite. Naturräumlich liegt es im Übergangsbereich der Gleichenberge und des Gleichtals in der Sichtachse zwischen dem Gut Ringhofen und der Mühlburg. Während das Plangebiet von der Mühlburg aus einsehbar ist, präsentiert es sich von der Gleichenburg aus als im Sichtschatten des Lebensmittelmarktes liegende Fortsetzung des Wohngebietes am Nordrand der Kerngemeinde. Nördlich des Plangebietes bestimmen der Lebensmittelmarkt und die Tank-/ Raststätte an der Bundesautobahn das Erscheinungsbild, während im Osten Hausgärten an das Plangebiet angrenzen. Die Hausgärten als auch das Weideland des Plangebietes werden von einem unbefestigten, entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Rasenweg erschlossen. Der höchste Punkt des Plangebietes liegt im äußersten Osten auf einer Höhe von 278 m ü. NHN und fällt nach Westen hin auf 277 m ü. NHN ab. Die Mühlburg liegt bei 372 m ü. NHN, der höchste Punkt der Schlossleite bei 400 m ü. NHN.

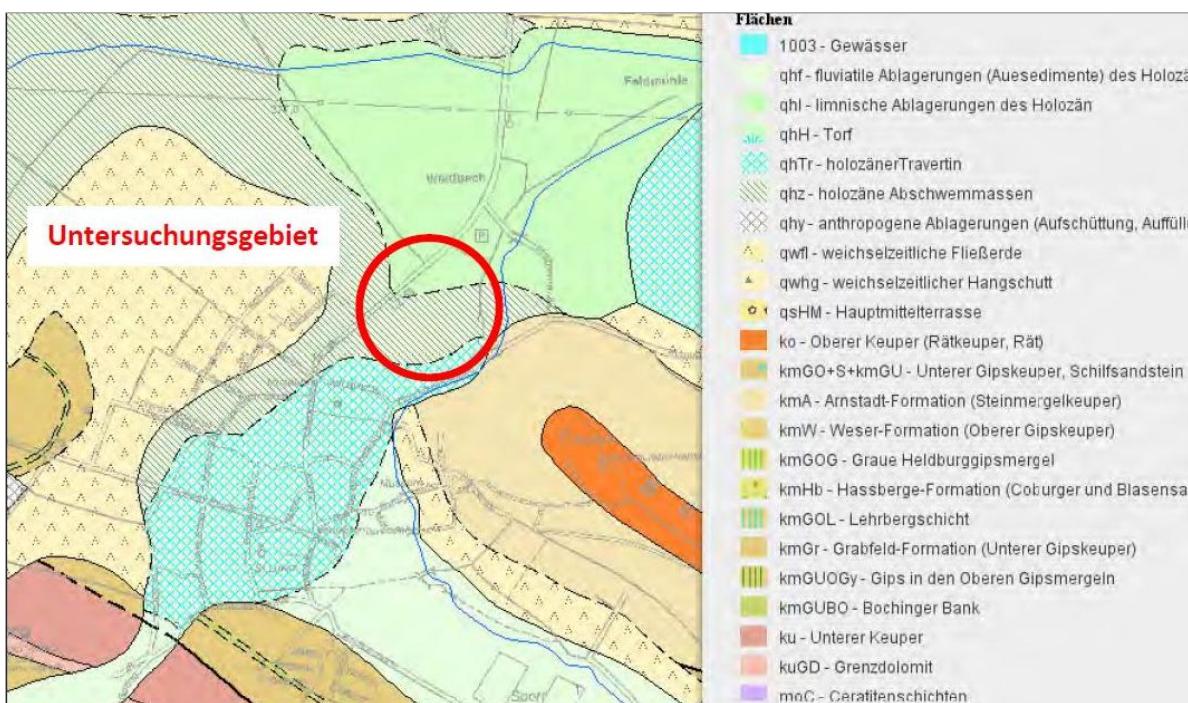


Abb. 1: Übersicht Geologie (eingenordet, ohne Maßstab; TLUBN-Kartendienst; entnommen aus:
Baugrundgutachten zur Erschließung der Pferdekoppel, Baugrund Jacobi GmbH, 2020, S. 7)



Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der regionalen Struktureinheit des Thüringer Beckens. Nördlich von Mühlberg befindet sich die Wachsenburg-Arnstädter Störungszone, die vom Seeberg kommend bis in den Raum Arnstadt herzyn streichend verläuft.

Laut Bodengutachten des Ingenieurbüros Baugrund Jacobi GmbH Erfurt vom November 2020 (vgl. dort S. 5) besteht der geologische Untergrund des Plangebiets aus Tonmergelsteinen und Tonschluffsteinen von dunkelgrauer, schwarzblauer, hellgrauer, rotbrauner und violettroter Färbung. Oberflächennah kommen Einlagerungen von vergipsten und subrodiereten Anhydritsteinen und Lagen von plattigen bis bankigen weißgrauen, graublauen bis grünlichen Dolomitmergelsteinen vor. Die geologische Karte weist für das Plangebiet holozänen Travertin (qhTr) aus. Die Ablagerungen sind bankig bis massiv von weißer bis gelblicher Farbe. Richtung Norden schließen sich holozäne Abschwemmmassen (qhz) aus kiesigen und tonigen Schluffen und Sanden an, die in weiterem Verlauf Richtung Norden in limnische Ablagerungen des Holozäns (qlh) aus Schluff, Ton, Sand, Torf und Mudde übergehen. Laut ingenieurbioLOGischer Karte befindet sich das Plangebiet im Übergang von Gebieten mit möglicher lokaler Spalten- und Hohlraumbildung und Gebieten mit sehr weitspannigen, flachen und bruchlosen Einsenkungen bei Gips-Tonsteinlagerungen.

3.2 Boden

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bedeutet i.d.R. eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist anthropogen überformt und wird als Ackerland und als Weideland (Pferdekoppel) genutzt. Mit der Vollversiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen gehen jedoch alle Bodenfunktionen einschließlich des biotischen Potentials dauerhaft verloren. Diese Eingriffe bestehen auch volumfähiglich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes. Jedoch können die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Boden



gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die flächensparendere Erschließung und die Erhöhung öffentlicher Grünflächen leicht reduziert werden.

Die Zustandsbewertung des Schutzgutes, wie im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes beschrieben, behält weiterhin ihre Gültigkeit.

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

Die im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes beschriebenen Maßnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Schutgzut Boden - Ergebnis:

Es wird erwartet, dass die umweltrelevanten Belange aller Bodenfunktionen nach den gesetzlichen Maßstäben zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

Mit den geplanten Änderungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes kann die Erschließung durch Straßen um 302 m² reduziert werden. Mithilfe dieser Reduzierung können die Grünflächen zur Gebietseingrünung und die damit verbundenen biotischen und abiotischen Bodenfunktionen gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes vergrößert werden.

3.3 Fläche

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich um 138 m² gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung. Während sich die Flächen des Baugebietes insgesamt nur sehr geringfügig ändern (WA 1. Änderung 10.547 m², WA 2. Änderung 10.550 m²) erhöhen sich die Flächen der Gebietseingrünung von 472 m² auf 1.047 m². Dieser Zuwachs wird durch Reduzierung der Erschließungsstraßen (öffentliche Erschließung 669 m², private Erschließung 647 m²) um 304 m² und der Reduzierung von Fußwegen um 92 m², sowie der Erhöhung des Geltungsbereiches um 138 m² erreicht.



Die Erweiterung des Geltungsbereiches ist wegen der Verschiebung der Erschließungsstraße im Südosten in Richtung Norden und Einbeziehung eines größeren Straßenabschnittes der Töpfersgasse erforderlich.

3.4 Wasser

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Grundwasser

Gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die 2. Änderung keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen.

Oberflächengewässer

Gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die 2. Änderung keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen.

Standgewässer

Infolge der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die etwa 1,5 km östlich des Plangebietes gelegenen Stillgewässer, die sogenannten Torfstiche, keine negativen Umweltauswirkungen.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger

Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

In Bezug auf die im Umweltbericht zur rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes gegebenen Maßnahmen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.



Schutzbau Wasser - Ergebnis:

Aufgrund der mit dem Planvorhaben einhergehenden Bodenversiegelung erfolgen dauerhaft erhebliche Eingriffe in Böden und Wasserhaushalt der überbaubaren Flächen. Verbleibende negative Auswirkungen werden die Reduzierung der Versickerungsflächen für die Grundwasserneubildung sein. Das aus den versiegelten Flächen abgeleitete Regenwasser wird für Grundwasserneubildung nicht mehr im bisherigen Maße zur Verfügung stehen.

3.5 Klima und Luft

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine relevanten negativen Einflüsse bekannt. Aufgrund der Änderung der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes über die im Süden geplante Erschließungsstraße und der privaten Grundstückszufahrt zum WA1 von der Wandersleber Straße sind hinsichtlich des Schutzbau Klima und Klima keine nachhaltigen Probleme erkennbar.

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

Neben der reduzierten Windgeschwindigkeit ist das typische Siedlungsklima vor allem durch die geplante Neuversiegelung landwirtschaftlicher Nutzflächen mit dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima gegeben. Die Beeinträchtigungen des Schutzbau Klima / Luft werden durch Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen



minimiert. Die öffentlichen Flächen zur Gebietseingrünung werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes um 575 m² erhöht. Weitergehende Maßnahmen sind, auch aufgrund der Lückenschließung zwischen der bestehenden Bebauung, nicht vorgesehen.

Schutzwert Klima und Luft - Ergebnis:

Besondere Belastungen des Plangebietes und seiner Umgebung oder negative Auswirkungen durch die Planung über das durchschnittlich mit derartigen Vorhaben verbundene Maß hinaus werden derzeit nicht gesehen.

3.6 Tiere und Pflanzen

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die 2. Änderung zusätzliche negative Umweltauswirkungen auf das Schutzwert Pflanzen.

Infolge der Verschiebung der Erschließungsstraße im Südosten des Plangebietes in Richtung Norden ist die Fällung von einem Bergahorn (*Acer platanoides*) mit Stammdurchmesser von 20- 30 cm und einer Linde mit Stammdurchmesser 20 cm erforderlich. Der einzeln stehende Bergahorn wird infolge des Eingriffes in den Wurzelraum (beim Bau der Aufweitung der Erschließungsstraße) so stark geschädigt werden, dass ein Erhalt nicht möglich sein wird. Ein weiterer Ahorn, welcher unmittelbar an der Wand einer Garage steht, ist abgängig und ebenfalls zur Fällung vorgesehen. Einige Heckenpflanzen westlich des Fußweges an der Töpfersgasse müssen für den Bau der Erschließungsstraße ebenfalls entfernt werden. Die am Rand der Zufahrt von der Wandersleber Straße stehende Linde mit Stammdurchmesser von 30 cm kann aufgrund der nachhaltigen Eingriffe in den Wurzelraum des Baumes infolge der Tiefbauarbeiten (Straßenbau) ebenfalls nicht erhalten werden.



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

Angesichts der Rahmenbedingungen führt das Vorhaben voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft. Besondere Auswirkungen auf das weitere Umfeld, insbesondere die Feuchtgebiete an den Torfstichen und dem Apfelstädter Ried werden nach heutigem Stand durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht gesehen.

Mit der städtebaulichen Ordnung des Gebietes wird insb. durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen eine Landschaftsbildverträglichkeit des Wohngebietes erreicht. Um den Verlust der Heckenpflanzen westlich des Fußweges an der Töpfersgasse zu minimieren, wurden die Pflanzen ausgegraben und nördlich des Plangebietes in Verlängerung der Hecke eingepflanzt.



Abb.2: Umgepflanzte Heckenpflanzen



Die notwendige Fällung von 4 Laubbäumen infolge der geänderten verkehrlichen Erschließung kann durch Neupflanzung von sieben Laubbaumhochstämmen kompensiert werden. Für eine der Neupflanzungen wurde der Standort an der Töpfersgasse festgesetzt. Er dient dem Ersatz des an gleicher Stelle zu fällenden Ahorns. Die Laubbaumneupflanzungen sowie der Erhalt von drei Laubbaumhochstämmen südlich der Erschließungsstraße von der Töpfersgasse sind eine Folge der Verlegung dieser Erschließungsstraße in Richtung Norden.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen:

Es entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die Landschaft im Sinne des UVP-Gesetzes.

3.7 Landschaftsbild, Erholungseignung

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die 2. Änderung keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen.

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

In Bezug auf die im Umweltbericht zur rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes gegebenen Maßnahmen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.



Schutzbau Landschaftsbild, Erholungseignung - Ergebnis:

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen des Schutzbau Landschaftsbild ausgelöst.

3.8 Mensch

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die 2. Änderung keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen. Die Änderungen der verkehrlichen Erschließung des Gebietes werden für die bestehenden Wohnhäuser an der Wandersleber Straße eine positive Auswirkung haben, da über die Wandersleber Straße nur noch das WA 1 erschlossen wird und die in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes enthaltene durchgehende Straßenverbindung entfällt.

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

In Bezug auf die im Umweltbericht zur rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes gegebenen Maßnahmen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Schutzbau Mensch - Ergebnis:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch.



3.9 Kultur- und Sachgüter

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die 2. Änderung keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

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

In Bezug auf die im Umweltbericht zur rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes gegebenen Maßnahmen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter- Ergebnis:

Durch die Planung ergeben sich nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand bei Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und Wirksamwerden der Eingründungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Sowohl die Wertigkeit als auch die Wirkung des Kulturerbestandortes „Drei Gleichen“ in seiner Umgebung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht über das bestehende Maß hinaus beeinträchtigt.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Auf der Pferdekoppel“ sind keine erheblichen Veränderungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter und ihrer Wirkungsgefüge zu erwarten.



4. 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. 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.

Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtzustandekommen der Planung ist eine Veränderung des Umweltzustands im Plangebiet dahingehend zu erwarten, dass die nach rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Bebauung realisiert wird. Die Prägung als Allgemeines Wohngebiet würde bestehen bleiben. Die Blickbeziehungen auf den Westhang der Schlossleite wären für Teile der Wohnhäuser an der Wanderslebener Straße ebenso eingeschränkt wie bei Durchführung der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Der Mangel an seniorengerechtem Wohnraum wird bei Durchführung der Planung ebenso behoben, wie die Unterversorgung mit Mietwohnungen im Gemeindegebiet, wobei die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, wenn auch in geringerem Maße als im rechtskräftigen Bebauungsplan, nach wie vor gedeckt werden kann. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes kann die Versiegelung durch Erschließungsstraßen zugunsten der Erhöhung von Grünflächen zur randlichen Eingrünung reduziert werden.

Planungsalternativen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „auf der Pferdekoppel“ und ist daher alternativlos. 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 der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Pferdekoppel“ an.

An diesem Planungsziel hält die Gemeinde Drei Gleichen nach wie vor fest, jedoch hat sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes herausgestellt, dass die Erschließung im südöstlichen Teil des Plangebietes nicht wie in der 1. Änderung des Plangebietes vorgesehen hergestellt werden kann. Aus diesem Grund erfolgt eine Neubetrachtung der Erschließungssituation im gesamten Geltungsbereich. Zum Zwecke der Erzielung einer sparsameren Erschließung des Plangebietes und somit zu einer Reduzierung der Flächenversiegelung soll die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ im Ortsteil Mühlberg erneut geändert werden.

Alternativen in der Projektplanung

Alternativen hinsichtlich der Standortwahl bestehen nicht. Bei der Standortdiskussion im Zuge der Erstellung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan stellte sich aufgrund der jeweils vorliegenden Eigentumsverhältnisse und Eigentümerinteressen keine dieser Flächen als für das Planvorhaben nutzbar heraus.

5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt 2005) erstellt.

Bei der Bilanzierung werden die Ausgangsbiotope vor der geplanten Bebauung (Bestand) denen des Bebauungsplanes der 2. Änderung gegenübergestellt.



GEMEINDE DREI GLEICHEN

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

Umweltbericht

September 2025

Die Differenz der Biotopwertigkeit ist durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

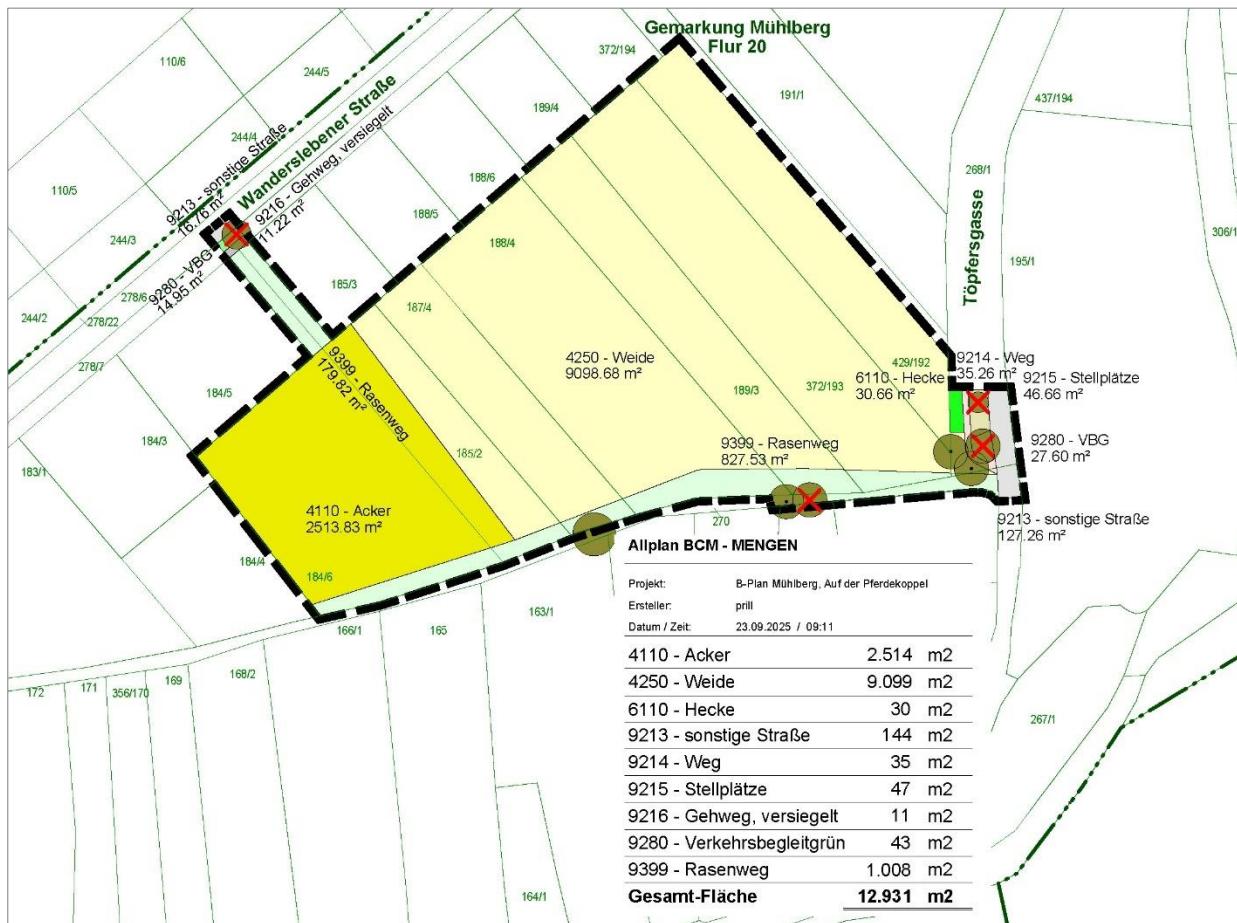


Abb.3: Bestand der im Plangebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA „Auf der Pferdekoppel“) vorhandenen Biotoptypen, Flächenermittlung



GEMEINDE DREI GLEICHEN

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

Umweltbericht

September 2025

Bestand:

Fläche / Nutzung Bestand	Biototyp (Code)	Biotop- wert	Flächen-größe (m²)	Summe Punkte
Ackerflächen	Ackerwirtschaft auf kleinen Feldern (4110)	20	2.514	50.280
Töpfersgasse und Wandersleber Straße anteilig	sonstige Straße (9213)	V 0	144	0
Wirtschaftsweg, Rasenweg	Wirtschaftsweg, unversiegelter Rasenweg (9214) abzgl. 4 Bäume a 40 m ² = 160 m ² 2.134 m ² - 160 m ² = 1.974 m ²	20	1.008	20.160
Einzelbäume am Rasenweg	Einzelbaum (6400) 7 Stk. a 40 m ² = 280 m ²	35	(280)	9.800
Pferdekoppel	stark verändertes Weideland (4260)	20	9.129	182.580
Stellplätze Töpfersgasse	Stellplätze (9215), Großpflaster mit Rasenfuge	5	47	235
Verkehrsbegleitgrün Töpfersgasse und Wandersleber Straße	Verkehrsbegleitgrün (9280)	20	43	860
Fußweg bei Töpfersgasse	Schotterweg teilversiegelt (9214)	10	35	350
Fußweg Wandersleber Straße	Beton-Pflasterweg (teil-) versiegelt (9216)	2	11	22
		Summe	12.931	264.287

Tabelle 1: Verteilung und Wertigkeit der Biototypen des Bestands nach Biotopwert für Biotopgruppen 0 bis 55, V = (teil-)versiegelt Bedeutungsstufe = 0 – 5



PLANUNG:

Grundlage der Flächenermittlung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes

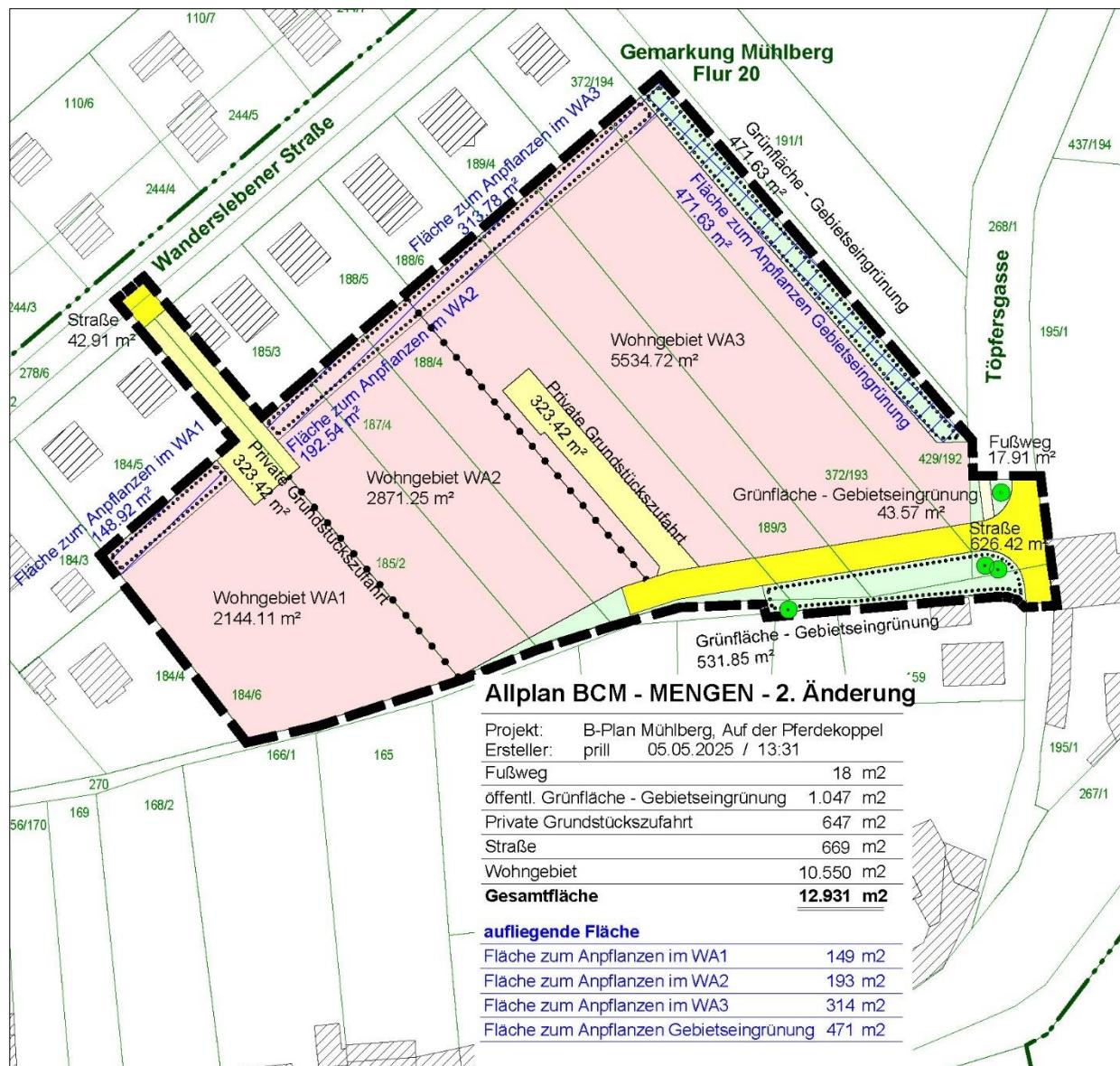


Abb.4: Flächenermittlung zur Planung (Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA „Auf der Pferdekoppel“)



GEMEINDE DREI GLEICHEN

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

Umweltbericht

September 2025

Fläche / Nutzung Planung	Biototyp (Code)	Biotop- wert	Flächen- größe (m²)	Summe Punkte
<i>Wohngebiet WA überbaubar</i>	Wohnflächen, niedrige offene Bauweise (9111) GRZ 0,4 und GRZ 0,5 durch Bebauung versiegelte Flächen WA 1 (GRZ 0,4) 40 % zzgl. (50%) zulässige Überschreitung = 60 % von 2.144 m ² = 1.286 m ² WA 2 (GRZ 0,4) 40 % zzgl. (50%) zulässige Überschreitung = 60 % von 2.871 m ² = 1.723 m ² WA 3 (GRZ) 0,5 50 % zzgl. (50%) zulässige Überschreitung = 75 % von 5.535 m ² = 4.151 m ²	0 0 0	1.286 1.723 4.151	0 0 0
<i>Wohngebiet WA nicht überbaubar WA-0,4 – Grünflächen, Hausgärten</i>	Wohnflächen, niedrige offene Bauweise (9111) Privater Hausgarten, laut Festsetzung als Grünfläche zu gestaltende Grundstücksfläche durchschnittlicher Ausprägung mit überwiegend heimischen Gehölzen, durchschnittliche Ausprägung WA 1 40 % von 2.144 m ² = 858 m ² abzgl. Fläche zum Anpflanzen – 149 m ² = 709 m ² WA 2 40 % von 2.871 m ² = 1.148 m ² abzgl. Fläche zum Anpflanzen – 193 m ² = 955 m ² WA 3 25 % von 5.535 m ² = 1.384 m ² abzgl. Fläche zum Anpflanzen – 314 m ² = 1.070 m ²	20 20 20	709 955 1.070	14.180 19.100 21.400
Erschließungsstraße öffentliche	Sonstige Straßen (9213) versiegelt	0	669	0



GEMEINDE DREI GLEICHEN

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

Umweltbericht

September 2025

Private Grundstückszufahrt	Sonstige Straßen (9213) versiegelt	0	647	0
Fußweg, öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Fußweg, teilversiegelt Pflaster (9214)	2	18	36
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche Fläche A), Fläche D und Verkehrsbegleitgrün an Erschließungsstraße	Laubgebüsche frischer Standorte (6224) überwiegend Sträucher, Fläche A, öffentliche Grünfläche zur Eingrünung Verkehrsbegleitgrün (9280) $532 \text{ m}^2 + 43 \text{ m}^2 =$	35	472	16.520
private Flächen B und C. zur Gebietseingrünung	Fläche B private Grünfläche zur Eingrünung $193 \text{ m}^2 + 314 \text{ m}^2 = 507 \text{ m}^2$ Fläche C private Grünfläche zur Eingrünung 149 m^2	20	507	10.140
Einzelbäume an Erschließungsstraße vom Rasenweg	Einzelbaum (6400) 2 Stk. a $40 \text{ m}^2 = 80 \text{ m}^2$ zum Erhalt 7 Stk. a $40 \text{ m}^2 = 280 \text{ m}^2$ Neupflanzung	35	(360)	12.600
		Summe	12.931	114.456

Tabelle 2: Verteilung und Wertigkeit der Biotoptypen nach Biotopwert für Biotoptgruppen 0 bis 55, V = (teil-)versiegelt Bedeutungsstufe = 0 – 5

Planung minus Bestand: - 149.831 Punkte

Die Flächenbilanz weist im Ergebnis ein Minus von 149.831 Biotopwertpunkten auf.



GEMEINDE DREI GLEICHEN

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

Umweltbericht**September 2025**

Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes WA „Auf der Pferdekoppel“

1. Änderung zu dem Bebauungsplanes WA „Auf der Pferdekoppel“ 2. Änderung:

Fläche / Nutzung	rechtskräftiger Bebauungsplan 1.Änderung Fläche	2.Änderung Fläche	Differenz
WA überbaubar incl. 50% zulässiger Überschreitung	7.213	7160	- 53
WA nicht überbaubar, Gärten (incl. Pflanzflächen zur Gebietseingrünung)	3.334	3.390	+ 56
Gebietseingrünung, öffentliche Grünflächen	472	1.047	+ 575
Versiegelungen Erschließungsstraße öffentl privat	1.664	669 647	- 995 + 647
Fußweg	110	18	- 92
Summe	12.793	12.931	+ 138

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 kann. Für die Eingriffe, die ein Bebauungsplan vorbereitet, sind in diesem die Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Bei der Ausweisung von Bauflächen tritt vor allem die Neuversiegelung als Konflikt hervor. In Abhängigkeit von der ökologischen Wertigkeit der Standorte oder der Seltenheit der betroffenen Schutzgüter ist die Eingriffsintensität durch Versiegelung unterschiedlich zu bewerten.



Im vorliegenden Fall bestehen die überwiegenden Eingriffe in einer Überbauung / Versiegelung von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Standortalternativen stehen nicht zur Verfügung. Eine Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle ist möglich.

Das in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ermittelte Defizit von 149.831 Wertpunkten kann mit externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A 1:

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A1 wird festgesetzt, dass auf dem ehemals militärisch genutzten Gelände des Flurstücks 1430/16 in der Flur 7 der Gemarkung Seebergen der Gemeinde Drei Gleichen Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen mit einem Wertzuwachs der Biotoptflächen von 149.831 Wertpunkten (WP) durchzuführen sind. Das Zielbiotop für die entsiegelten Flächen ist eine arten- und blütenreiche mesophile Wiese, die extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Auf der Fläche ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngung nicht zulässig. Die Ansaat der Flächen hat ausschließlich mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus regionalen Herkünften (Regio-Saatgut) zu erfolgen. Bei dem zu entwickelnden Grünland sind maximal zwei Schuren pro Jahr zulässig, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Mai, die zweite Mahd nicht vor Mitte September erfolgen soll. Zur Förderung der Artenvielfalt ist die Fläche von Mähgut zu beräumen. Alternativ ist eine Beweidung des Grünlandes zulässig.





Abb.5: Viergeschossige, unterkellerte Bauruine im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes

Mit der Maßnahme soll die von Schutzgebieten umgebene ehemalige militärische Liegenschaft von Bauruinen und befestigten Verkehrs- und Lagerflächen befreit und für die Entwicklung eines artenreichen Extensiv-Grünlandes vorbereitet werden. Die Ausgleichsmaßnahme A1 ist der Beginn einer längerfristigen, sukzessiven Entsiegelungs- und Rekultivierungsmaßnahme (Komplexmaßnahme) des gesamten Gebietes des vormals militärisch genutzten Geländes am Waldrand des Großen Seebergs und ergänzt den am Waldrand bereits in großen Teilen vorhandenen Grünlandbestand, welcher den Übergang von den bewaldeten Kuppen des Seebergs zu den Ackerflächen am Fuß des Seebergs bildet. Das Maßnahmenziel ist die Ergänzung bestehender Landschaftselemente mit der Funktion von Äsungsflächen für Rehwild und Lebensraumparzellen für Niederwild und bodenbrütende Vogelarten in dem von Landwirtschaft geprägten Naturraum.





Abb. 6: Zielbiotop mesophiles Grünland am Übergang zum angrenzenden Waldrand nach Abbruch und Entsiegelung der viergeschossigen, unterkellerte Bauruine im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes



GEMEINDE DREI GLEICHEN

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

Umweltbericht

September 2025

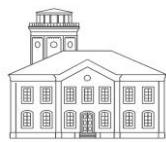
Bestand							Planung				
Biototyp		Länge (m)	Breite (m)	Fläche m ²	Biotopwert	FÄ	Biototyp		Fläche m ²	Zielwert	FÄ
9114 hohe, geschlossene Bauweise	Außenwände Hauptgebäude 2 Stk.	26 108	16,6 16,6	431,60 1.792,80	0	0	4223 Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (artenreich)		431,60 1.792,80	25 25	10.790 44.820
4-geschossige, unterkellerte Bauruine auf ehemaligem militärisch genutztem Gelände	Bodenplatte, Zwischendecken, Dach, 6 Stk. a 13 x 54 m	324	13	4.212				4.212	25	105.300	
	Zwischenwände längs 2 Stk. a 54 x 3,20, 5 Etagen	540	3,20	1.728				1.728	25	43.200	
	Zwischenwände Räume, 24 Stk. x 5,0 x 3,2 x 5 Etagen	600	3,20	1.920				1.920	25	48.000	
Anbau	Außenwände 23,5+15+13+7,5	59	4,5	265,50				265,50	25	6.637,50	
	Bodenplatte, Zwischendecke und Dach 3 Stk. a 23,5 x 15 + 13 x 7,5	70,5 39	15 7,50	1.057,50 292,50				1.057,50 292,50	25 25	26.437,50 7.312,50	
Summe				11.699,90		0		11.699,90		292.497,50	
Kompensation										292.497,50	



Der Wertzuwachs für die Maßnahme A 1 beträgt rechnerisch 292.497,50 Flächenäquivalente. Da aufgrund der aktuellen Bilanzierung ein auszugleichendes Defizit von 149.831 Flächenäquivalenten ermittelt wurde, kann der überschüssige Wertzuwachs von 142.666,50 Flächenäquivalenten auf dem Ökokonto der Gemeinde Drei Gleichen gutgeschrieben werden bzw. im Zusammenhang mit einem anderen ausgleichspflichtigen Vorhaben als Komplexmaßnahme durchgeführt werden.



Abb. 7: Räumliche Lage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A 1 (viergeschossiges Gebäude mit Anbau) in der Flur 7 der Gemarkung Seebergen, Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes
(Plangrundlage: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)



6. Zusätzliche Angaben

Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß Baugesetzbuch (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage zum BauGB).

Besondere Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den Anforderungen und Verfahren der Bauordnung vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Im Übrigen wird die Überwachung möglicher Umweltauswirkungen im Rahmen von Begehungen und Kontrollen gesichert.

Insbesondere für die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Gemeinde auf entsprechende Hinweise der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden angewiesen.

7. Zusammenfassung

Aufgrund der bei der Umsetzung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes festgestellten geländebedingten Schwierigkeiten bei der Realisierung der Erschließung im Bereich der Töpfersgasse erfolgt eine Neuplanung der Erschließungssituation für das gesamte Plangebiet. Die Erschließung für das Baugebiet WA 1 soll nunmehr aus Richtung der Wanderslebener Straße über die in der rechtskräftigen 1. Änderung als öffentlicher Fußgängerbereich festgesetzte Fläche erfolgen. Die Baugebiete WA 2 und WA 3 werden



weiterhin über die Töpfersgasse erschlossen, die Erschließungsstraße wird jedoch nach Norden verschoben, sodass ein Grünpuffer zwischen der Straße und den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken entsteht. Da das Baugebiet WA 1 nun über die Wanderslebener Straße erschlossen wird, kann die Erschließungsstraße an der Töpfersgasse verkürzt werden, wodurch verglichen mit der rechtskräftigen 1. Änderung eine **Reduzierung der Verkehrsflächen um ca. 400 m²** erzielt wird. Aufgrund der geänderten Erschließung ist die **Fällung von drei Bäumen im Bereich der Töpfersgasse sowie eines Baumes an der Wanderslebener Straße** notwendig. Diese Baumfällungen werden durch Neuplanzungen auf dem neu entstehenden Grünpuffer im Süden des Plangebietes teilweise ausgeglichen.

Aufgestellt:

Gotha, im September 2025

Planverfasser:



P. Westermajer
(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt BDLA)



8. Quellenangaben

Ingenieurbüro Baugrund JACOBI GmbH

Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht) zur Erschließung eines Wohngebietes „Auf der Pferdekoppel“ Wanderslebener Straße Drei Gleichen OT Mühlberg.
Erfurt 2020

Ingenieurbüro Frank & Schellenberger

Schallimmissionsprognose LG 025/2020 zu den Schallimmissionen für die geplante Errichtung eines Nahversorgungszentrums am Standort Wanderslebener Straße in 99869 Mühlberg.
Eisenach 2020

Ingenieurbüro Frank & Schellenberger

LG 13/2023-1. Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen Allgemeines Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ im Ortsteil Mühlberg hinsichtlich zu erwartenden Gewerbelärms vom angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße“
Eisenach 2023

Ingenieurbüro Frank & Schellenberger

Schallimmissionsprognose LG 13/2023-A für das Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ in der Gemeinde Drei Gleichen OT Mühlberg.
Berechnungen zum Straßenlärm der Autobahn A4 nach RLS 19.
Eisenach 2023

INL - Ingenieurbüro für Naturschutz und Landschaftsplanung:

Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“, 1999

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (Hrsg.):

Regionalplan Mittelthüringen, 2011

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hrsg.):

Landesentwicklungsprogramm 2025

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Hrsg.):

Erster Entwurf zur 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 22. November 2022

Thüringer Landesanstalt für Geologie (Hrsg.): Bodenübersichtskarte

von Thüringen 1 : 400 000, 1997



Thüringer Landesanstalt für Geologie (Hrsg.): Geowissenschaftliche
Mitteilungen von Thüringen. – Die Leitbodenformen Thüringens, Beiheft 3,
2. überarbeitete und erweiterte Auflage. – Bearbeiter: Rau, Schramm, Wunderlich.
Weimar 2000

Thüringer Landesanstalt für Umwelt: Naturschutzreport, Heft 6 (1), 1993: Die
Pflanzengesellschaften Thüringens – Gefährdung und Schutz.

Thüringer Landesanstalt für Umwelt: Naturschutzreport, Heft 9, 1995: Biotope in Thüringen.
Situation, Gefährdung und Schutz.

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Naturschutzreport, Heft 18, 2001: Rote
Listen der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften und Biotope
Thüringens.

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Naturschutzreport, Heft 121, 2004: Die
Naturräume Thüringens

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung in
Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, 1999

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung in
Thüringen - Bilanzierungsmodell, 2005

Internet: http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/gth/index.html

